



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluó de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE\_PRG\_2023\_1079357**

<b>Fecha de cierre</b>		<b>Fecha de visita</b>	19/04/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	KR 88C 63 67 SUR IN 12 AP 302 - DP 3		
<b>Barrio</b>	Las Margaritas		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	JARAMILLO CARDENAS JUAN CARLOS - OSPINO CUADRADO ELIZABETH		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **JARAMILLO CARDENAS JUAN CARLOS - OSPINO CUADRADO ELIZABETH** ubicado en la KR 88C 63 67 SUR IN 12 AP 302 - DP 3 Las Margaritas, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$122,082,499.78 pesos m/cte (Ciento veintidos millones ochenta y dos mil cuatrocientos noventa y nueve).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 302	41.03	M2	\$2,902,327.56	97.54%	\$119,082,499.79
Area Privada	DP 3	1.31	M2	\$2,290,076.33	2.46%	\$2,999,999.99
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$122,082,499.78</b>

Valor en letras

Ciento veintidos millones ochenta y dos mil cuatrocientos noventa y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAA Nro: AVAL-14254793  
C.C: 14254793

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-88229287  
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	122,082,499.78
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	RE_PRG_2023_10 79357	Propósito	Remate	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	JARAMILLO CARDENAS JUAN CARLOS - OSPINO CUADRADO ELIZABETH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8497521 - 55247031	Ocupante	Avaluado fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	KR 88C 63 67 SUR IN 12 AP 302 - DP 3				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSA NUEVA ETAPA I				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Las Margaritas	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Informe de fachada por homologación de zona. Informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo. Es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio públicos. El inmueble corresponde al apartamento 302, Interior 12, ubicado en la KR 88C 63 67 SUR, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Las Margaritas, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 45 m<sup>2</sup>. Área privada 41.03 m<sup>2</sup>.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	302		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	45	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	41.03	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	Fachada	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.03
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
613	EscrituraDePropiedad	04/03/2011	35	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40552431	02/09/2021	AAA0221LCBR	0.15634%	S/I.	AP 302
50S-40552901	02/09/2021	AAA0221LBMR	0.00499%	S/I.	DP 3

#### Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 007: HIPOTECA ABIERTA. ANOTACIÓN: Nro. 008: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. ANOTACIÓN: Nro. 010: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.  
**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** Contenidos en ESCRITURA Nro. 1759 de fecha 28-06-2010 en NOTARIA 35 de BOGOTÁ D.C. APT 302 INT 12 TIPO 1 CONJ RESD BOSA NUEVA ETP I con área de CONSTRUIDA 45.00 MTS2 ÁREA PRIVADA 41.03 MTS2 con coeficiente de 0.15634% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
3	Privado	50S-40552901	1.31

#### Observación

De acuerdo a escritura pública suministrada el inmueble cuenta con el depósito privado, identificado con el número 3, el cual registra un área construida de 1.67 m<sup>2</sup>. Y un área privada de 1.31 m<sup>2</sup>.

## DEL ENTORNO

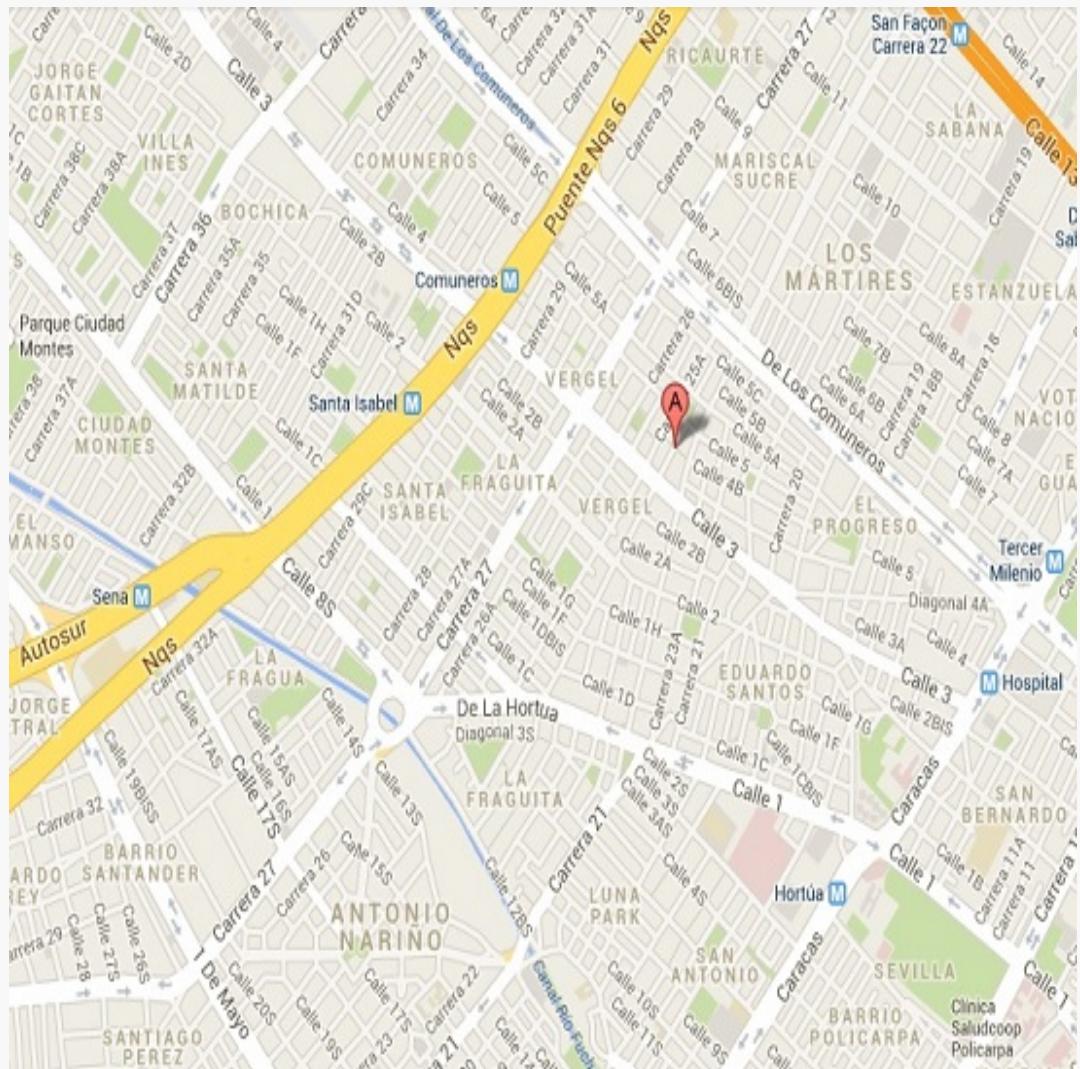
### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones	Bueno		

de salubridad		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Sector	Conservación
Vías pavimentadas	SI	Bueno
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
<b>Observación:</b>	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.	

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 88C 63 67 SUR IN 12 AP 302 - DP 3 | Las Margaritas | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6251056  
GEOGRAFICAS : 4° 37' 30.381''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1938855  
GEOGRAFICAS : 74° 11' 37.9854''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$0		\$0	\$2,836,948.57	3227863253
2	MISMO CONJUNTO	3	\$119,000,000	0.97	\$115,430,000		\$0	1	\$3,000,000	\$2,740,190.10	6017974255
3	MISMO CONJUNTO	4	\$140,000,000	0.90	\$126,000,000		\$0		\$0	\$3,070,923.71	3057661061
4	MISMO CONJUNTO	6	\$135,000,000	0.90	\$121,500,000		\$0		\$0	\$2,961,247.87	3114447813
<b>Del inmueble</b>		<b>302</b>		.	.	<b>0</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	45	41.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,836,948.57
2	12	45	41.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,740,190.10
3	12	45	41.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,070,923.71
4	12	45	41.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,961,247.87
								PROMEDIO		\$2,902,327.56
								DESV. STANDAR		\$144,290.49
								COEF. VARIACION		4.97%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,046,618.05	<b>TOTAL</b>	\$125,002,738.53
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,758,037.08	<b>TOTAL</b>	\$113,162,261.25
VALOR TOTAL	\$119,082,499.79			

Observaciones:

Enlaces:

1.<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa/bogota/6669071>

2.<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/7735876>

3.<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/7851249>

4.<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/7429847>

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

Contador de Agua

# AVALÚO DE FACHADA

Nomenclatura Inmuble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS 2

Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
RE\_PRG\_2023\_1079357**



PIN de Validación: b25a0a96



<https://www.raa.org.co>



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b25a0a96



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b25a0a96



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b25a0a96



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b25a0a96**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diez (10) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal