



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

## AVALUO DE FACHADA: RE\_PRG\_2023\_1089147

Fecha de cierre	Fecha de visita	14/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	KR 8A BIS 159B 12 AP 101	
Barrio	Barrancas Norte	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	BURGOS REYES NUBIA DEL CARMEN	

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 **BURGOS REYES NUBIA DEL CARMEN** ubicado en la KR 8A BIS 159B 12 AP 101 Barrancas Norte, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$165,779,990.32 pesos m/cte (Ciento sesenta y cinco millones setecientos setenta y nueve mil novecientos noventa).

Atentamente,

**Luis Burgos Reyes**  
Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**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

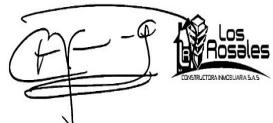
### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 101	42.85	M2	\$3,422,378.00	88.46%	\$146,648,897.30
Area Privada Libre	PATIO	11.18	M2	\$1,711,189.00	11.54%	\$19,131,093.02
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$165,779,990.32</b>

Valor en letras

Ciento sesenta y cinco millones setecientos setenta y nueve mil novecientos noventa Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-30050594  
C.C: 30050594

**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		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	165,779,990.32
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 89147	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	BURGOS REYES NUBIA DEL CARMEN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	51948741	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	KR 8A BIS 159B 12 AP 101				
Conjunto	EDIFICIO SAN JOSE DE BARRANCAS				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Barrancas Norte	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Ubicado en KR 8A BIS 159B 12 AP 101, el apartamento no tiene garaje y cuenta con servicios públicos. <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.???????				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	101		
<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): <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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.03	AREA	M2	42.90
AREA PRIVADA	M2	42.85	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	104.059.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	11.18			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.85	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.85
AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.18	AREA LIBRE PRIVADA	M2	11.18

<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>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2669	EscrituraDePropiedad	04/11/2017	37	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-1059748	14/07/2022	AAA0108XXOM	18.60%	159 18B 25 1	

#### Observación

LIMITACIÓN DE DOMINIO: ANOTACIÓN 022 hipoteca, ANOTACIÓN 025 Embargo. COMPLEMENTACIÓN: URBANIZACIÓN SAN JOSE BARRANCAS LTDA ADQUIRÍÓ POR COMPRA A NOGUERA CÁRDENAS JUAN MARÍA, NOGUERA CÁRDENAS ÁLVARO, NOGUERA CÁRDENAS MARÍA CRISTINA, NOGUERA DE JARAMILLO MARÍA DEL SOCORRO, NOGUERA CÁRDENAS CARLOS EDUARDO, NOGUERA CÁRDENAS ANTONIO JOSE GUN ESC 1447 DE 13 DE JUNIO DE 1.984 NOT 30 DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 0500807841. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES NOGUERA LTDA SEGÚN ESC 5533 DE 6 DE OCTUBRE DE 1.976 NOT 7 DE BOGOTÁ REGISTRADA AL FOLIO 0500334977. ESTA ADQUIRÍÓ ASÍ: PARTE, POR COMPRA A GENIA AIZENMAN DE ESQUENAZI SEGUN ESC 7049 DE 9 DE OCTUBRE DE 1.964 NOT 5 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE IGNACIO FORERO SEGÚN ESC 591 DE 1 DE MARZO DE 1.948 NOT 1 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE POR COMPRA A CARLOS TAFUR VILLALOBOS SEGÚN ESC 1520 DE 26 DE ABRIL DE 1.968 NOT 9 DE BOGOTÁ ESTE ADQUIRÍÓ POR COMPRA A ARTURO CORTES SEGÚN ESC 3978 DE 4 DE AGOSTO DE 1.949 NOT 4 DE BOGOTÁ. PARTE, POR COMPRA A CARLOS TAFUR VILLALOBOS SEGÚN ESC 3506 DE SEPTIEMBRE DE 1.968 NOT 9 DE BOGOTÁ ESTE ADQUIRÍÓ COMO YA SE EXPRESÓ. Y OTRA PARTE ADQUIRÍÓ POR COMPRA CARLOS TAFUR VILLALOBOS SEGÚN ESC 4109 DE 9 DE OCTUBRE DE 1.968 NOT 9 DE BOGOTÁ. ESTE HUBO DE MARÍA LUISA CORTES DE CORTES SEGÚN ESC 315 DE 25 DE ENERO DE 1.946 NOT 4 DE BOGOTÁ.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

## DEL ENTORNO

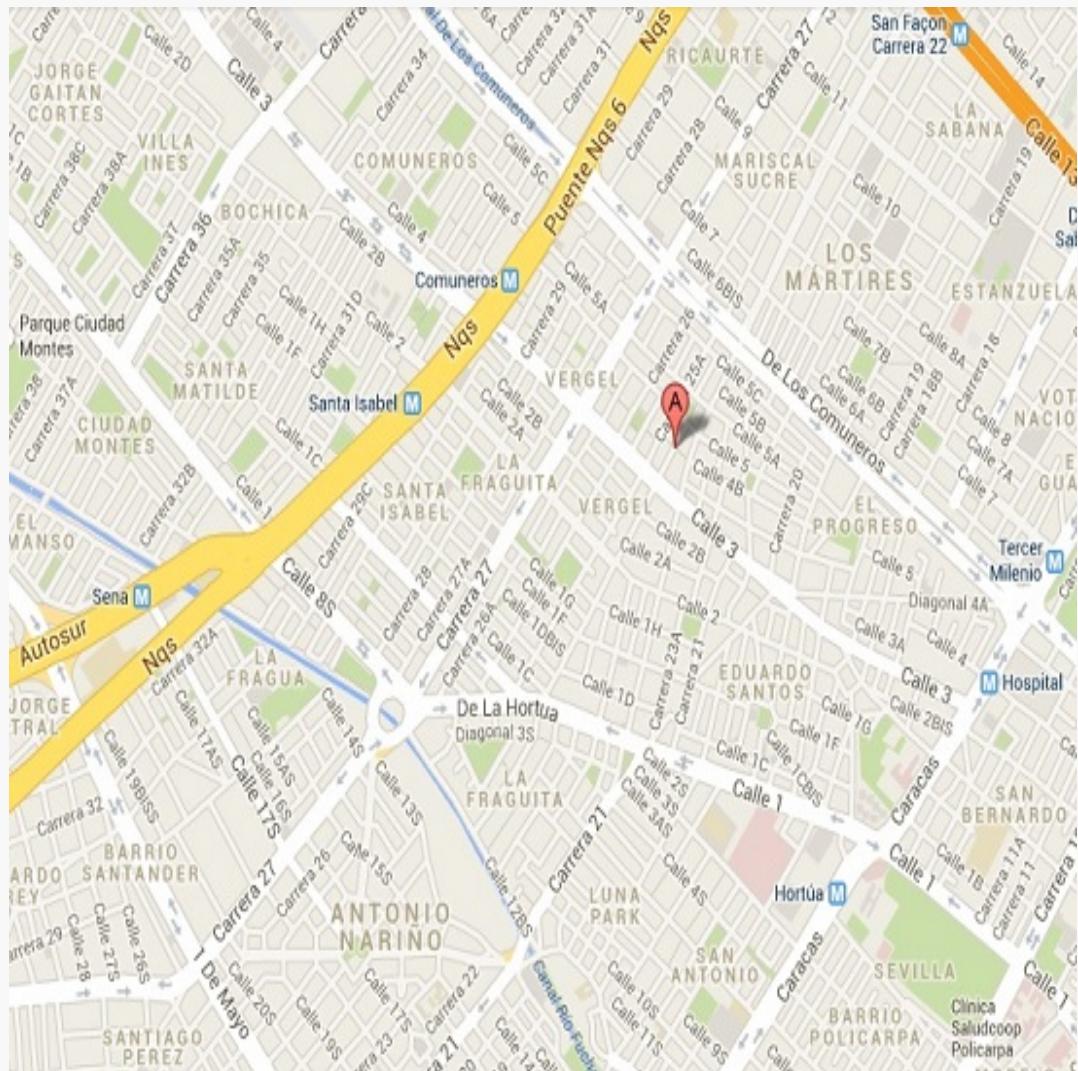
### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>					
	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	concreto flexible.				
<b>Observación:</b>	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 8A BIS 159B 12 AP 101 | Barrancas Norte | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.73573144599999  
GEOGRAFICAS : 4° 44' 8.6316''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.028673172  
GEOGRAFICAS : 74° 1' 43.2222''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BARRANCAS	1	\$193,000,000	0.97	\$187,210,000		\$0		\$0	\$3,466,851.85	3134226994
2	BARRANCAS	4	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000		\$0		\$0	\$3,518,627.45	3175132386
3	BARRANCAS	3	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$0		\$0	\$3,412,962.96	3142223273
4	BARRANCAS	4	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$0		\$0	\$3,291,071.43	3016975750
<b>Del inmueble</b>		<b>101</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	26	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,466,851.85
2	30	51	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,518,627.45
3	30	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,412,962.96
4	30	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,291,071.43
									PROMEDIO	\$3,422,378.42
									DESV. STANDAR	\$97,590.88
									COEF. VARIACION	2.85%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,519,969.30	<b>TOTAL</b>	\$150,830,684.52
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,324,787.54	<b>TOTAL</b>	\$142,467,146.29
VALOR TOTAL	\$146,648,897.30			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barrancas/bogota/7732161>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barrancas/bogota/7864023>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barrancas/bogota/7965880>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-cristobal-norte/bogota/7856565>

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS 2

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Zonas verdesConjunto



Garajes ComunalesCJ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
RE\_PRG\_2023\_1089147**



PIN de Validación: adbb0a17



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
23 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  
06 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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  
06 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adbb0a17



## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: adbb0a17



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 30 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: adb0a17



#### PIN DE VALIDACIÓN

**adb0a17**

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 nueve (09) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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