



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE\_PRG\_2023\_1103644**

<b>Fecha de cierre</b>		<b>Fecha de visita</b>	11/04/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CL 51 SUR 79 40 IN 5 AP 102		
<b>Barrio</b>	Casablanca		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	MAYORGA LEON HENRY GEOFANY		

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 **MAYORGA LEON HENRY GEOVANY** ubicado en la CL 51 SUR 79 40 IN 5 AP 102 Casablanca, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$149,622,500.06 pesos m/cte (Ciento cuarenta y nueve millones seiscientos veintidos mil quinientos).

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

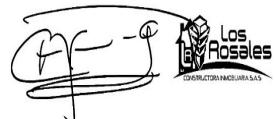
## AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 102	47.84	M2	\$3,127,560.62	100.00%	\$149,622,500.06
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$149,622,500.06</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y nueve millones seiscientos veintidos mil quinientos 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	149,622,500.06
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_1103644	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	MAYORGA LEON HENRY GEOVANY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032392419	Ocupante	Avaluado fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CL 51 SUR 79 40 IN 5 AP 102				
Conjunto	UNIDAD RESIDENCIAL CASA BLANCA 1				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Casablanca	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 102, interior 5, ubicado en la CL 51 SUR 79 40, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Casablanca, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área privada 47.84 m<sup>2</sup>.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	102		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	47.84	AREA	M2	47.84

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.84

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	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.
Reglamentación urbanística:	Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7505	EscrituraDePropiedad	15/10/2019	38	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-437496	01/09/2022	AAA0048UDRJ	S/I.	S/I.	AP 102

#### Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 025: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. ANOTACIÓN: Nro. 026: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDERO APARTAMENTO** 1-02 SE ACCEDE POR EL INT.5 CALLE 51SUR N.84-40 CON ÁREA PRIVATIVA DE 47.84 M2. ALTURA DE 2.20MTS. (LIBRE) LINDA: ENTRE LOS PUNTOS 1 Y 2, 2 Y 3 EN DIMENSIONES DE 0.44 MTS. Y 0.27MTS, RESPECTIVAMENTE. MURO COMÚN DE POR MEDIO CON CONDUCTO COMÚN ENTRE LOS PUNTOS 3 Y 4 EN DIMENSIÓN DE 5.51MTS. CON EL MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL APTO. 1-01 ENTRE LOS PUNTOS 4 Y 5, 5 Y 6, 6 Y 7 EN DIMENSIONES DE 2.61MTS. 1.78MTS. Y 4.76 MTS. RESPECTIVAMENTE CON EL MURO COMÚN QUE LOS SEPARA DEL ÁREA LIBRE COMÚN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL. ENTRE LOS PUNTOS 7 Y 8 EN DIMENSIÓN DE 6.44 MTS. CON EL MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL APTO. 1-01 PERTENECIENTE AL INT. 3 ENTRE LOS PUNTOS 8 Y 9 EN DIMENSIÓN DE 6.22 TS. CON EL MURO COMÚN QUE LO SEPARA PARTE DEL CUARTO COMÚN PARA CONTADORES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARTE CON EL ÁREA LIBRE COMÚN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL. ENTRE LOS PUNTOS 9 Y 10 EN DIMENSIÓN DE 2.28MTS. CON EL MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL HALL COMÚN DEL PISO Y DE LA ESCALERA COMÚN. ENTRE LOS PUNTOS 10 Y 1 EN DIMENSIÓN DE 0.88MTS. CON EL MURO COMÚN QUE LO SEPARA DEL HALL COMÚN DEL PISO. POR EL CENIT PLACA COMÚN DE POR MEDIO CON EL NIVEL 2 O SEGUNDO PISO. POR EL NADIR PLACA COMÚN DE POR MEDIO CON EL SUELO O TERRENO COMÚN DE LA UNIDAD RESIDENCIAL. ES ENTENDIDO QUE DENTRO DE LOS LINDEROS ANTES DESCRITOS LOS MUROS QUE EXISTEN SON DE PROPIEDAD COMÚN, YA QUE PRESTAN UNA FUNCIÓN ESTRUCTURAL. ESTOS MUROS TIENEN UN ÁREA DE 1.53 M2. Y HAN SIDO DESCONTADOS DEL ÁREA PRIVATIVA DE ESTE DPTO

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

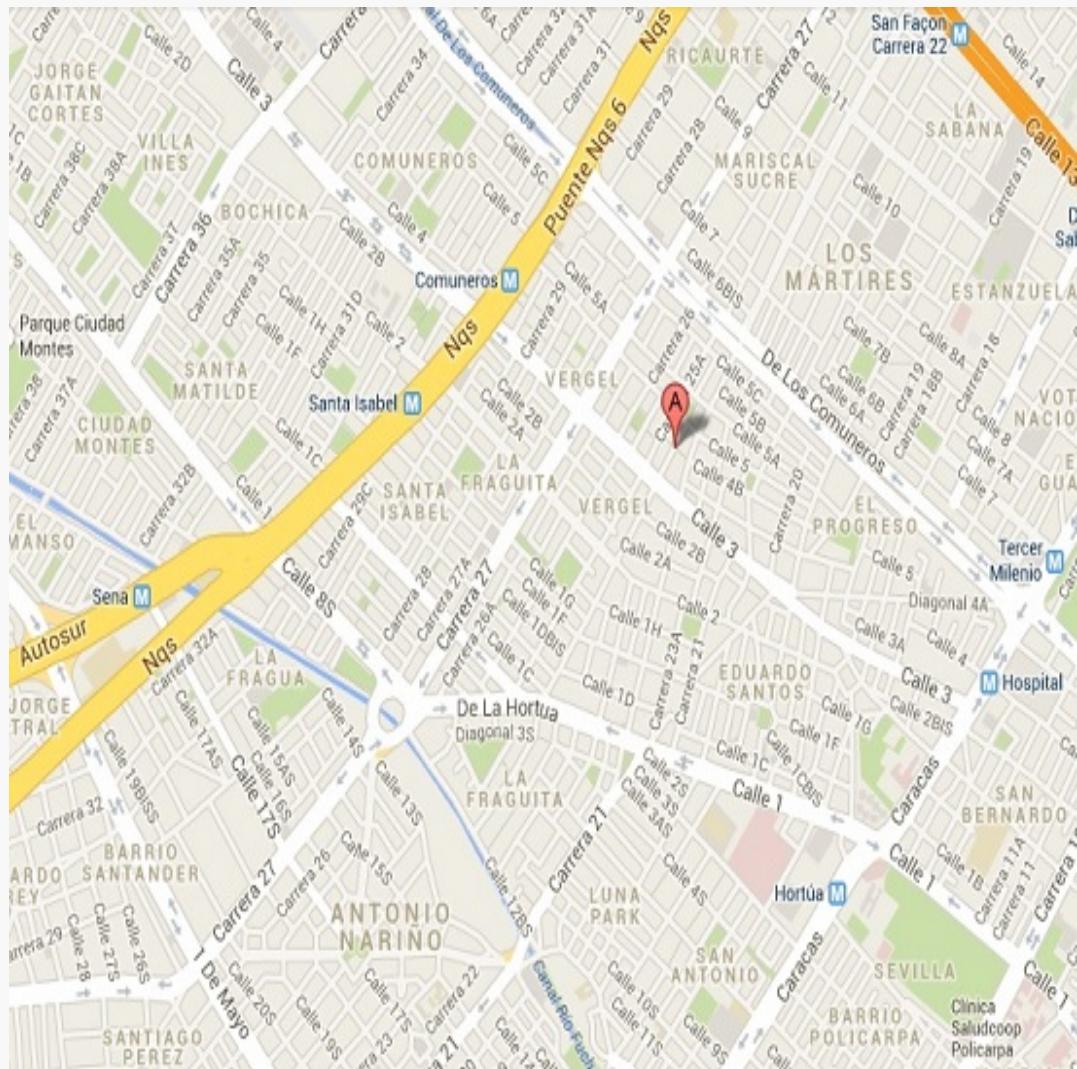
El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado según se describe en escritura pública.

## DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
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:** CL 51 SUR 79 40 IN 5 AP 102 | Casablanca | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.614838188445271  
GEOGRAFICAS : 4° 36' 53.4162''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.16967961827778  
GEOGRAFICAS : 74° 10' 10.8474''

## 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	\$152,000,000	0.97	\$147,440,000		\$0		\$0	\$3,081,939.80	3143101745
2	MISMO CONJUNTO	1	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000		\$0		\$0	\$3,142,767.56	3233675359
3	MISMO CONJUNTO	4	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$0		\$0	\$3,244,147.16	3132617894
4	MISMO CONJUNTO	1	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$0		\$0	\$3,041,387.96	3124982047
<b>Del inmueble</b>		<b>102</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	45	47.84	47.84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,081,939.80
2	45	47.84	47.84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,142,767.56
3	45	47.84	47.84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,244,147.16
4	45	47.84	47.84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,041,387.96
									PROMEDIO	\$3,127,560.62
									DESV. STANDAR	\$88,186.66
									COEF. VARIACION	2.82%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,215,747.28	<b>TOTAL</b>	\$153,841,349.68
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,039,373.96	<b>TOTAL</b>	\$145,403,650.44
VALOR TOTAL	\$149,622,500.06			

Observaciones:

Enlaces:

1.<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casa-blanca/bogota/7740409>2.<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casa-blanca/bogota/10024202>3.<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/kennedy/bogota/7977561>4.<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casa-blanca/bogota/7739512>

## FOTOS 2

Foto Selfie



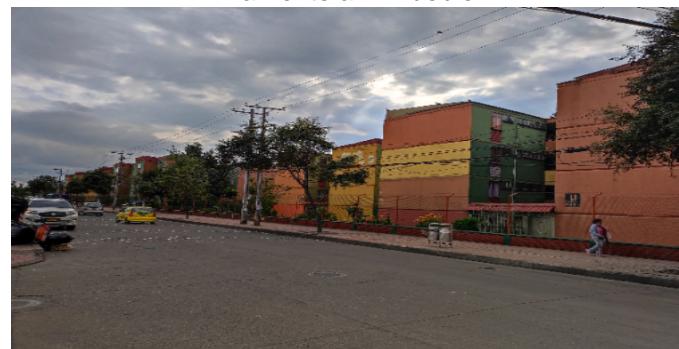
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía

# AVALÚO DE FACHADA

# AVALÚO DE FACHADA

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS 2

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
RE\_PRG\_2023\_1103644**



PIN de Validación: a67e0a45

### 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: a67e0a45



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



## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a67e0a45



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



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: a67e0a45



#### PIN DE VALIDACIÓN

**a67e0a45**

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