



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluo de fachada de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1103644

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

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

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

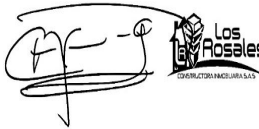
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 102	47.84	M2	\$3,127,560.62	100.00%	\$149,622,500.06
TOTALES					100%	\$149,622,500.06

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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1103644	Propósito	Remate	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MAYORGA LEON HENRY GEOVANY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032392419	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
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	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 m².				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	102																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO															
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>47.84</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	47.84	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>47.84</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>90.462.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	47.84	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	90.462.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	47.84																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	47.84																		
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	90.462.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>FACHADA</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>47.84</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.84			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
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.				
Observación:	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
Del inmueble		102		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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	POR Mt2	\$3,215,747.28	TOTAL	\$153,841,349.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,039,373.96	TOTAL	\$145,403,650.44
VALOR TOTAL	\$149,622,500.06			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casa-blanca/bogota/7740409 2- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casa-blanca/bogota/10024202 3- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/kennedy/bogota/7977561 4- https://fincaraiz.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 Energia



Contador de Agua



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



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: a67e0a45



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 INSCRIPCION 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