



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1703832

Fecha de cierre	Fecha de visita
	21/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CL 48T SUR 5J 13 AP 101
Barrio	Marruecos
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	HERNANDEZ GARZON JOHANA ALEXANDRA

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 S.A.

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 **HERNANDEZ GARZON JOHANA ALEXANDRA** ubicado en la CL 48T SUR 5J 13 AP 101 Marruecos, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$131,875,000.38 pesos m/cte (Ciento treinta y un millones ochocientos setenta y cinco mil).

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 101	53.08	M2	\$2,484,457.43	100.00%	\$131,875,000.38
TOTALES					100%	\$131,875,000.38

Valor en letras
Ciento treinta y un millones ochocientos setenta y cinco mil 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	131,875,000.38
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_1703832	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 S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	HERNANDEZ GARZON JOHANA ALEXANDRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52.125.141	Ocupante	Avaluado fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 48T SUR 5J 13 AP 101				
Conjunto	TRIFAMILIAR LOTE 15 MZA 17 URBANIZACION MARRUECOS II SECTOR				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Marruecos	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Informe de fachada acorde a homologación de zona, y encargo por el 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 101, ubicado en la CL 48T SUR 5J 13, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Marruecos, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área privada construida 45.39 m². Área privada libre 7.69 m². Área privada total 53.08 m².</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	101	
Clase inmueble	Otro	Otro	Trifamiliar	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 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):</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA PRIVADA	M2	45.39	AREA	M2	S/I.
AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.69	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.
AREA TOTAL PRIVADA	M2	53.08			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	AREA TOTAL PRIVADA VALORADA	M2	53.08

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:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal. Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2204	EscrituraDePropiedad	27/12/2016	26	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-913278	18/04/2023	AAA0010BWDM	34.14%	S/I.	AP 101

Observación	Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 011: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. ANOTACIÓN: Nro. 012: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDERO APARTAMENTO 101 TIENE SU ENTRADA POR LA CALLE 48 R SUR # 5-J-15 SU ÁREA PRIVADA ES DE 53.08 M2, DE LOS CUALES 45.39 M2 SON CONSTRUIDOS Y 7.69 M2 SON LIBRES SU ALTURA LIBRE VARIA ENTRE 0.35 MTS 2.05 MTS SU COEFICIENTE ES DE 34.14% DEPENDENCIAS: SALA COMEDOR, COCINA, PATIO, BAO, DEPOSITO 2 ALCOBAS Y 1 ESTUDIO O ALCoba USO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL Y SUS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA # 2387 DEL 18-09-85 NOTARIA 31 DE BOGOTÁ SEGÚN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984 COMPLEMENTACIÓN: COMPLEMENTACIÓN 050-0891351 MANZANAS 15 AL 19 REGLAMENTO 2396 DEL 18-09-85 NTA 31. BTA LOTE 4250 DEL 08-07-85 NTA 2. DE BTA. LOTE 3112 DE 29-05-84 NTA 7. DE BTA. COMPAIA DE INVERSIONES DE BOGOTÁ S.A.: ADQUIRIÓ POR COMPRA A CONSTRUCTORA MERIDIANO LTDA, SEGÚN ESCR 5728 DEL 02-11-83 NTA 2. DE BTA. ESTA HUBO POR COMPRA A INVERSIONES JABOQUE LTDA. SEGÚN ESCR 3361 DE 02-12-82 NTA 3. DE BTA: ESTA HUBO POR COMPRA A GONZALEZ ROBLEDO LUIS ALBERTO, ROZO GUTIERREZ DIOGENES SEGUN ESCR 2528 DEL 02-09-80 NTA 15 DE BTA: ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A MORALES DE ESCALLON BEATRIZ SEGÚN ESCR 701 DE 14-03-79 NTA 18. DE BTA: ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, RESTO DEL INMUEBLE CELEBRADA CON MORALES & GOMEZ CIA S.EN C. MORALES GOMEZ EDUARDO, GOMEZ DE MORALES CARMEN SEGÚN ESCR 5443 DEL 08-10-76 NTA 4. DE BTA. REGISTRO AL FOLIO 050- 0392436: ESTOS ADQUIRIERON ASI MORALES Y GOMEZ CIA S.EN C. ADQUIRIO APORTE CONSTITUCIÓN SOCIEDAD DE CUOTA 8,33 % DE GOMEZ DE MORALES CARMEN. SEGÚN ESCR 10590 DE 21-12-74 NTA 4. DE BTA: GOMEZ DE MORALES CARMEN, MORALES GOMEZ DE ESCALLON BEATRIZ. ADQUIRIERON EN LA DIVISIÓN MATERIAL CELEBRADA CON EDUARDO MORALES GOMEZ SEGUN ESCR 707 DE 14-03-61 NTA 6. DE BTA: ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCR 894 DE 04-10-61 NTA 6. DE BTA: OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A TORRES VDA DE CASAS GABRIELA SEGÚN ESCR 4151 DEL 27-12-1957 NTA 1. DE BTA: ESTA HUBO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A MORALES GOMEZ LUIS SEGÚN ESCR 3090 DEL 04-10-1957 NOT 1. DE BTA: GOMEZ VDA DE MORALES CARMEN, MORALES GOMEZ DE ESCALLON BEATRIZ MORALES GOMEZ LUIS. MORALES GOMEZ EDUARDO ADQUIRIERON POR ADJUDICACIÓN EN LA SUCESIÓN DE MORALES PARDO ANTONIO SEGÚN SENTENCIA DEL 15-10-1954 JUZG 3. C. CTO
--------------------	---

DE BTA REGISTRO AL FOLIO 050-0022712. (HOY)

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	De acuerdo a escritura pública suministrada el inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.
--------------------	---

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

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

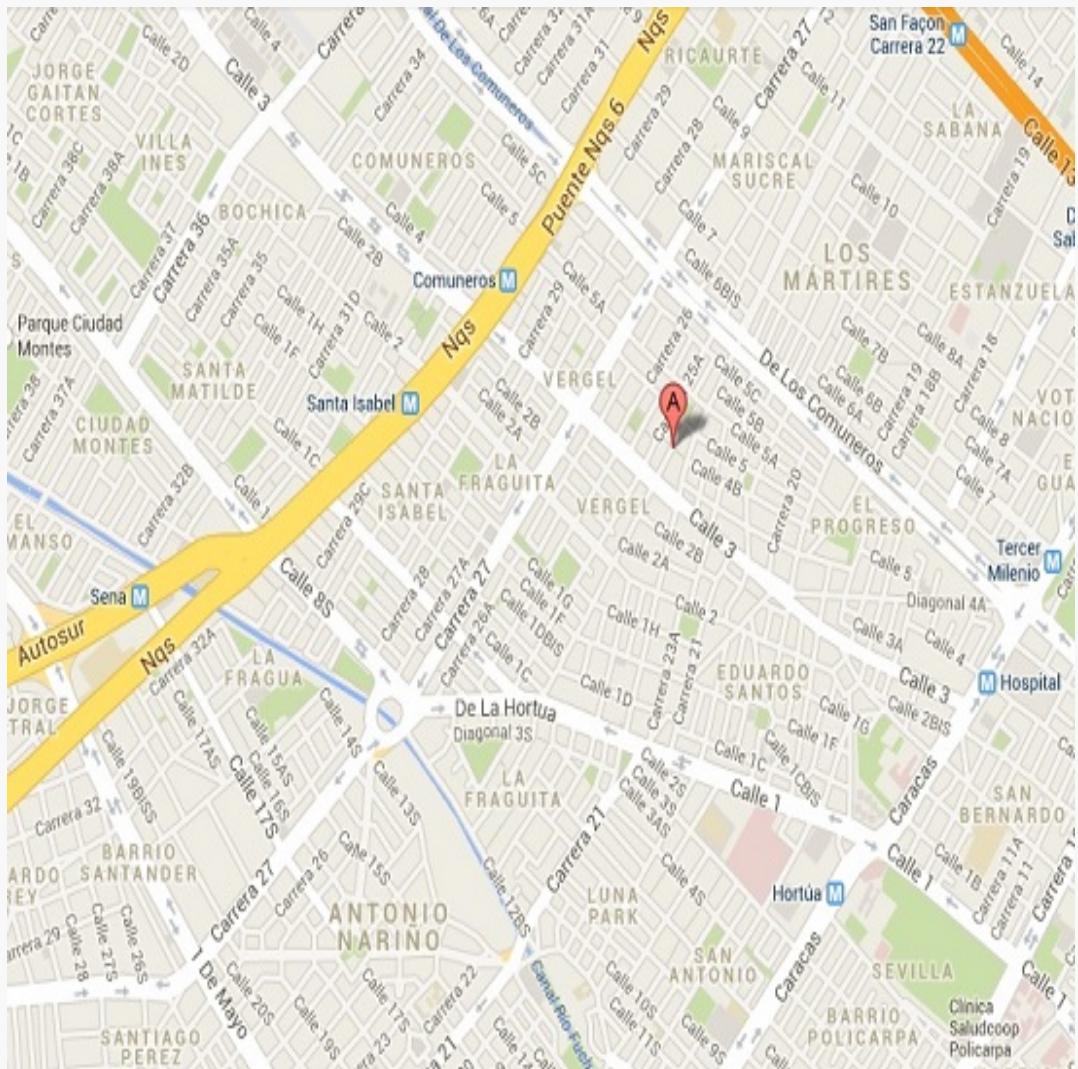
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Peatonal				

Observación: La zona cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 48T SUR 5J 13 AP 101 | Marruecos | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.553101304927697
GEOGRAFICAS : 4° 33' 11.163''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.11283103984643
GEOGRAFICAS : 74° 6' 46.191''

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	2	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$0		\$0	\$2,649,773.93	3213758216
2	MISMO CONJUNTO	2	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000		\$0		\$0	\$2,375,659.38	3208566906
3	MISMO CONJUNTO	2	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000		\$0		\$0	\$2,284,287.87	3115308853
4	B. MARRUECOS	2	\$155,000,000	0.90	\$139,500,000		\$0		\$0	\$2,628,108.52	3102854334
Del inmueble		101	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	36	53.08	53.08	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,649,773.93
2	36	53.08	53.08	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,659.38
3	36	53.08	53.08	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,284,287.87
4	36	53.08	53.08	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,628,108.52
									PROMEDIO	\$2,484,457.43
									DESV. STANDAR	\$182,455.52
									COEF. VARIACION	7.34%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,666,912.94	TOTAL	\$141,559,739.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,302,001.91	TOTAL	\$122,190,261.17
VALOR TOTAL	\$131,875,000.38			

Observaciones:

Enlaces:

1.<https://lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/inesur/bogota/10073647>

2.<https://lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/marruecos/bogota/7587112>

3.<https://lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/inesur/bogota/10087357>

4.<https://lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/marruecos-ii-sector/bogota/10092524>

FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía

Contador de Agua

AVALÚO DE FACHADA

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS 3

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 3

Garajes ComunalesCJ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1703832**



PIN de Validación: b1a80a78



<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: b1a80a78



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: b1a80a78



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: b1a80a78



PIN DE VALIDACIÓN

b1a80a78

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 catorce (14) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal