



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1797172

Fecha de cierre	Fecha de visita
	14/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	KR 111A 145 87 BQ 34 AP 202
Barrio	Tibabuyes
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	GONZALEZ BENAVIDES JOHN HENRRY - VARGAS LOPEZ LUZ MARINA

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 **GONZALEZ BENAVIDES JOHN HENRRY - VARGAS LOPEZ LUZ MARINA** ubicado en la KR 111A 145 87 BQ 34 AP 202 Tibabuyes , de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$172,199,234.91 pesos m/cte (Ciento setenta y dos millones ciento noventa y nueve mil doscientos treinta y cuatro).

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 202	50.42	M2	\$3,415,296.21	100.00%	\$172,199,234.91
TOTALES					100%	\$172,199,234.91

Valor en letras

Ciento setenta y dos millones ciento noventa y nueve mil doscientos treinta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA

RAA Nro: AVAL-14254793

C.C: 14254793

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	172,199,234.91
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_17 97172	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	GONZALEZ BENAVIDES JOHN HENRRY - VARGAS LOPEZ LUZ MARINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11186100 - 52584635	Ocupante	Avaluado fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 111A 145 87 BQ 34 AP 202				
Conjunto	CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL CEREZOS DE SUBA P.H. ETAPA 3 C P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Tibabuyes	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Informe de fachada por homologación de zona. Avalúo 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 202, Bloque 34, ubicado en la KR 111A 145 87, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Tibabuyes, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 54 m². Área privada 50.42 m².</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	202		
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 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	M2	54	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	50.42	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.42
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
4769	EscrituraDePropiedad	19/08/2003	20	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20401462	24/11/2022	AAA0179DKMS	0.19%	S/I.	AP 202

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: Nro. 006 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. ANOTACIÓN: Nro. 007 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. ANOTACIÓN: Nro. 008 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro. 3153 de fecha 06-06-2003 en NOTARIA 20 de BOGOTÁ APTO 202 BLOQ 34 con área de ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 54.00 M2 ÁREA PRIV 50.42 M2 con coeficiente de 0.19% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN: SOCIEDAD INMOBILIARIA M.S. S.A. SIMS S.A. ANTES SOLUCIONES INMOBILIARIAS MANRIQUE SANTAMARIA S.A. ADQUIRIÓ POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 9.68% A SOCHALOR Y CIA S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 4531 DEL 28-11-2000 NOTARIA 20 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20340524. ESTA ADQUIRIÓ JUNTO CON SOLUCIONES INMOBILIARIAS MANRIQUE SANTAMARIA S.A. ANTES SAUCES DE LA CALLEJA LTDA ADQUIRIERON POR RESTITUCIÓN DE FIDEICOMISO DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ANTES FIDUCIARIA ALIANZA S.A. SEGÚN ESCRITURAS 1909 DEL 3-04-1998 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTÁ Y 5252 DEL 3-12-1999 NOTARIA 1 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20281940. ESTA ADQUIRIÓ POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE SOCIEDAD SOCHALOR Y CIA S.EN.C. SEGÚN ESCRITURA 4986 DEL 28-12-95 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. REGISTRADO AL FOLIO 050-20258084. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A ROJAS FURMANQWISKY Y CIA S.EN C. SEGÚN ESCRITURA 1974 DEL 17-09-87 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A ROJAS BERNAL CARLOS HERNANDO, GLORIA LUZ, JUAN GUSTAVO Y RICARDO SEGÚN ESCRITURA 4357 DEL 13-12-85 NOTARIA 10 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-939739. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACIÓN SUCESIÓN DE CARLOS ROJAS BARBOSAL SEGÚN SENTENCIA DEL 3-12-1947 DEL JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 14-02-1948 EN EL FOLIO 050-380804...

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

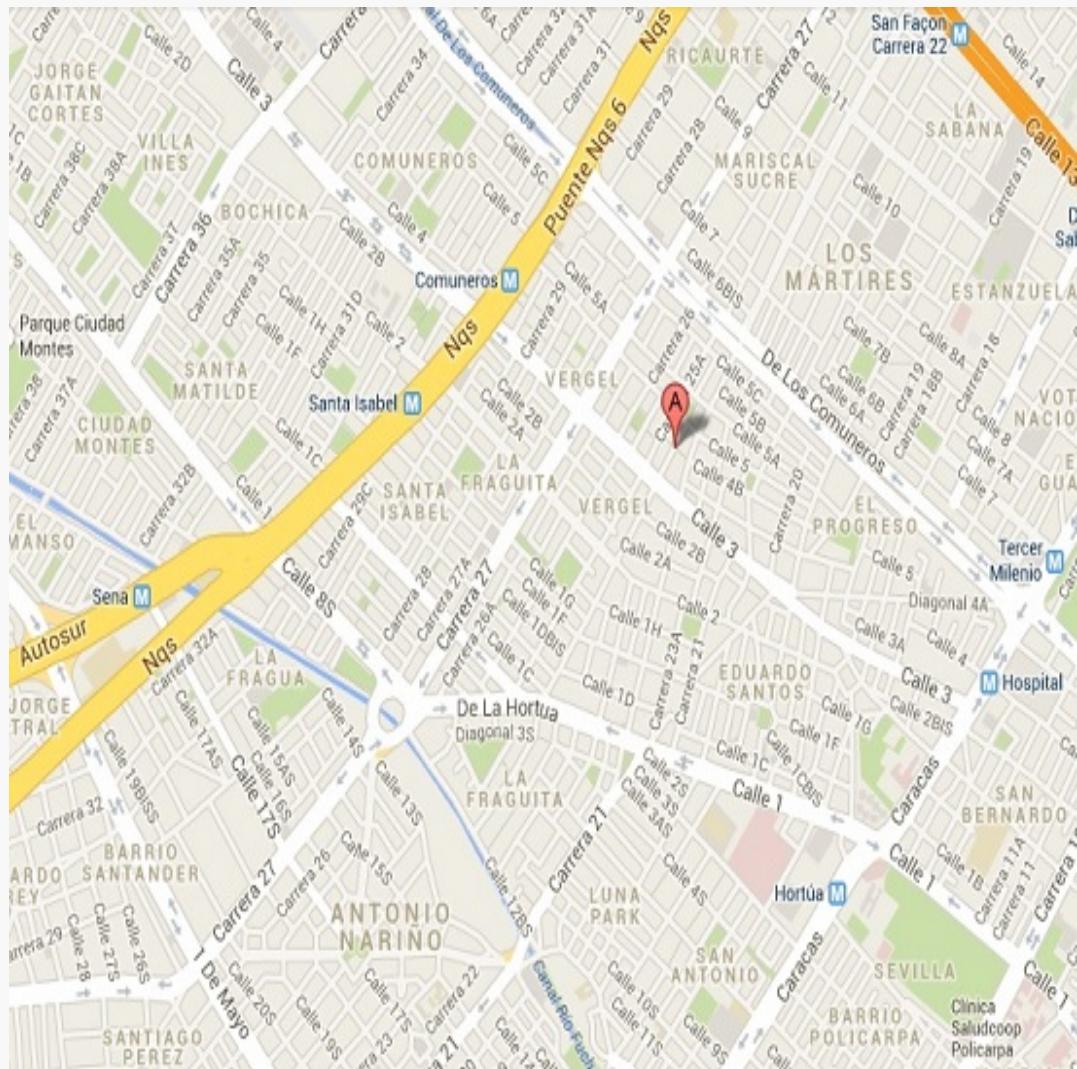
El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.

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.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 111A 145 87 BQ 34 AP 202 | Tibabuyes | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.749720869491423
GEOGRAFICAS : 4° 44' 58.9956''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.100441634655
GEOGRAFICAS : 74° 6' 1.5912''

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	5	\$178,500,000	0.97	\$173,145,000		\$0		\$0	\$3,434,053.95	3002930121
2	MISMO CONJUNTO	6	\$177,000,000	0.97	\$171,690,000		\$0		\$0	\$3,405,196.35	3054175592
3	MISMO CONJUNTO	4	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000		\$0		\$0	\$3,432,307.69	3102057546
4	MISMO CONJUNTO	6	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000		\$0		\$0	\$3,432,307.69	3187947799
5	MISMO CONJUNTO	2	\$226,000,000	0.97	\$219,220,000		\$0		\$0	\$3,372,615.38	3164649301
Del inmueble		202		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	54	50.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,434,053.95
2	20	54	50.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,405,196.35
3	20	69.50	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,432,307.69
4	20	69.50	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,432,307.69
5	20	69.50	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,372,615.38
								PROMEDIO		\$3,415,296.21
								DESV. STANDAR		\$26,712.80
								COEF. VARIACION		0.78%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,442,009.01	TOTAL	\$173,546,094.24
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,388,583.41	TOTAL	\$170,852,375.77
VALOR TOTAL	\$172,199,234.91			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-bogota-pr-cocozos-de-suba-3-habitaciones-2-banos/3496-M4089782>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-bogota-pr-cocozos-de-suba-3-habitaciones-2-banos/12947-M4318769>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-bogota-lbabuques-3-habitaciones-2-banos/1-paraicos/2941-M1947618>

4.-<https://fincarai.com.co/immueble/apartamento-en-venta/lbabuques/bogota/8024614>

5.-<https://fincarai.com.co/immueble/apartamento-en-venta/lbabuques/bogota/7747339>

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

AVALÚO DE FACHADA

Contador de Agua

AVALÚO DE FACHADA

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 2

Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1797172**



PIN de Validación: affc0a54



<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: affc0a54



<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 Semicomerciales y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: affc0a54



<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: affc0a54



PIN DE VALIDACIÓN

affc0a54

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 once (11) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal