



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1803165

Fecha de cierre		Fecha de visita	23/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 13 # 19-90 CASA NUMERO (02) O UNIDAD TRECE (13) DEL BLOQUE C		
Barrio	Chía		
Ciudad	Chia		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	FERREIRA VILLEGAS JESUS ALFONSO		

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 **FERREIRA VILLEGAS JESUS ALFONSO** ubicado en la CARRERA 13 # 19-90 CASA NUMERO (02) O UNIDAD TRECE (13) DEL BLOQUE C Chía , de la ciudad de Chia.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$263,651,695.91 pesos m/cte (Doscientos sesenta y tres millones seiscientos cincuenta y un mil seiscientos noventa y cinco).

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

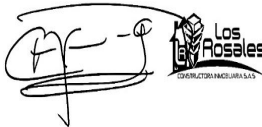
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 02	107.64	M2	\$2,449,384.02	100.00%	\$263,651,695.91
TOTALES					100%	\$263,651,695.91

Valor en letras
Doscientos sesenta y tres millones seiscientos cincuenta y un mil seiscientos noventa y cinco 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	263,651,695.91
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1803165	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	FERREIRA VILLEGAS JESUS ALFONSO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12227120	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 13 # 19-90 CASA NUMERO (02) O UNIDAD TRECE (13) DEL BLOQUE C				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA LUNA P.H.				
Ciudad	Chia	Departamento	Cundinamarca	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	Chía	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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 a la Casa número 2, o unidad 13 del Bloque C, ubicado en la CARRERA 13 # 19-90, CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA LUNA, sometido a propiedad horizontal, del municipio de Chía, Cundinamarca. Su área total construida registrada en certificado de tradición y libertad es de 107.64 m².				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																	
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 CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>107.64</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	107.64	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I.</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I.</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I.	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	107.64																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	S/I.																		
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.																		
<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>107.64</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	107.64			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	107.64																		
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 PROPIEDAD HORIZONTAL. POT ACUERDO 100 DE 2016.																			

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6789	EscrituraDePropiedad	12/08/2010	47	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20520160	01/02/2017	7.15%	S/I.	CASA 02

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 007 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro. 470 de fecha 31-05-2007 en NOTARIA 2 de CHÍA. CASA NÚMERO (02) O UNIDAD TRECE (13) DEL BLOQUE C con área de 107.64 M2 TOTAL CONSTRUIDA con coeficiente de 7.15% (ART.11 DEL DECRETO 1711, DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN: BOSQUES DE LA LUNA ADQUIRIÓ POR COMPRA A FLORES TIBA S.A. SEGÚN ESCRITURA 518 15-10-1997 NOTARIA 2 CHÍA. FLORES TIBA S.A. ADQUIRIÓ POR COMPRA A FONDO DE EMPLEADOS DE FLORES TIBA S.A. "FEFLORAL" SEGÚN ESCRITURA 566 07-04-1994 NOTARIA 1 CHÍA. FONDO DE EMPLEADOS DE FLORES TIBA S.A. ADQUIRIÓ POR COMPRA A GÓMEZ DE LAVERDE ANA CECILIA, SEGÚN ESCRITURA 1508 04-12-1992 NOTARIA ÚNICA DE CHÍA. GÓMEZ DE LAVERDE ANA CECILIA ADQUIRIÓ POR COMPRA A BARBOSA RAMÍREZ JOAQUIN, BARBOSA RAMÍREZ LUIS FRANCISCO, BARBOSA RAMÍREZ ANA MARÍA, SEGÚN ESCRITURA 311 DEL 05-09-1969 NOTARIA DE CHÍA. REGISTRADO EL 10-12-1969 EN EL FOLIO 050N-1096834...

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

De acuerdo a escritura pública anexada No. 6789 del 12/08/2010 emitida por la Notaría 47 de Bogotá D.C., el inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.

DEL ENTORNO

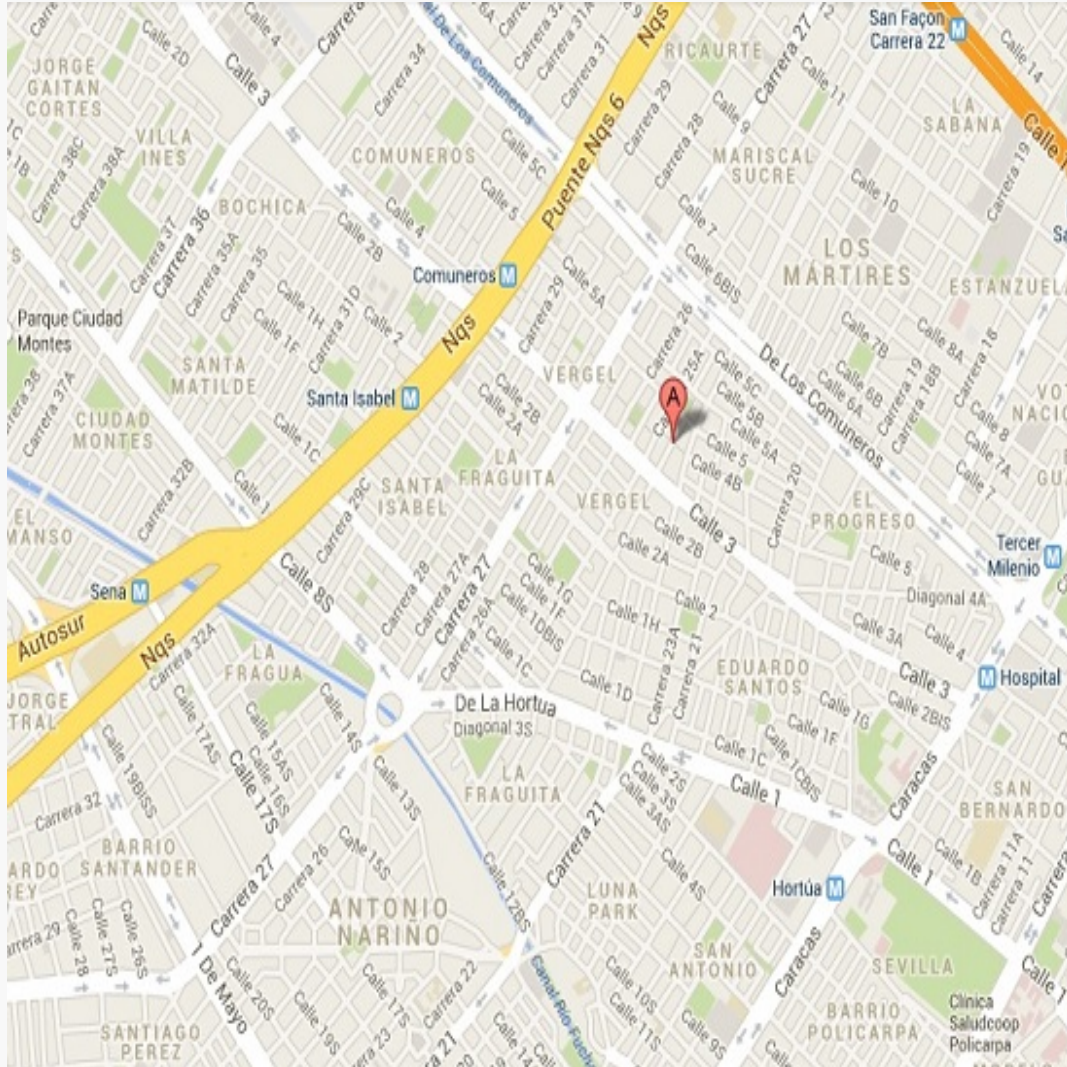
CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	-1	Barrio legal	Si	Topografía	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: CARRERA 13 # 19-90 CASA NUMERO (02) O UNIDAD TRECE (13) DEL BLOQUE C | Chía | Chia | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.869569587244655

GEOGRAFICAS : 4° 52' 10.452''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0585103526765

GEOGRAFICAS : 74° 3' 30.6354''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$550,000,000	0.97	\$533,500,000		\$0		\$0	\$2,540,476.19	3102994761
2	CONJUNTO CONTIGUO	3	\$450,000,000	0.99	\$445,500,000		\$0		\$0	\$2,227,500.00	3208367016
3	CONJUNTO CONTIGUO	3	\$280,000,000	0.97	\$271,600,000		\$0		\$0	\$2,636,893.20	3125229383
4	CONJUNTO CONTIGUO	2	\$370,000,000	0.97	\$358,900,000		\$0		\$0	\$2,392,666.67	3013656276
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	210	210	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,540,476.19
2	16	200	200	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,227,500.00
3	16	103	103	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,636,893.20
4	16	150	150	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,392,666.67
									PROMEDIO	\$2,449,384.02
									DESV. STANDAR	\$178,798.63
									COEF. VARIACION	7.30%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,628,182.65	TOTAL	\$282,897,580.10
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,270,585.38	TOTAL	\$244,405,810.65
VALOR TOTAL	\$263,651,695.91			

Observaciones:

NOTA: NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DENTRO DEL MISMO CONJUNTO EN DONDE SE UBICA EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. LAS OFERTAS MENCIONADAS SON DE CONJUNTOS CONTIGUOS AL MISMO.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-primavera/chia/7777442>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cr-leukal/chia/10015515>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cr-el-portal/chia/10043240>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/rio-frio/chia/7302114>

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

**AVALÚO DE
FACHADA**

Contador de Agua

**AVALÚO DE
FACHADA**

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS 2

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1803165**



PIN de Validación: b1a80a78



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 avaluador 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 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: 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