



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

## AVALUO DE FACHADA: RE\_PRG\_2023\_1803443

Fecha de cierre		Fecha de visita	22/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 3 A # 6-89 SUR INT 5 APTO 403 CJ GRAN CAMINO		
Barrio	KERANTA		
Ciudad	Gachancipá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MARIA EUGENIA ROMERO BUSTOS		

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 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 **MARIA EUGENIA ROMERO BUSTOS** ubicado en la CALLE 3 A # 6-89 SUR INT 5 APTO 403 CJ GRAN CAMINO KERANTA, de la ciudad de Gachancipá.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$150,414,302.04 pesos m/cte (Ciento cincuenta millones cuatrocientos catorce mil trescientos dos).

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](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	50.66	M2	\$2,969,094.00	100.00%	\$150,414,302.04
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$150,414,302.04</b>

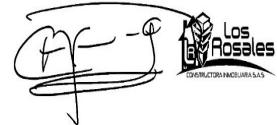
Valor en letras

Ciento cincuenta millones cuatrocientos catorce mil trescientos dos Pesos Colombianos

Perito actuante



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ  
 RAA Nro: AVAL-1024479541  
 C.C: 1024479541



**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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				18
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	RE_PRG_2023_1803443	<b>Propósito</b>	Remate	<b>Tipo de informe</b>	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MARIA EUGENIA ROMERO BUSTOS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	57448170	<b>Ocupante</b>	Avaluio fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 3 A # 6-89 SUR INT 5 APTO 403 CJ GRAN CAMINO				
<b>Conjunto</b>	GRAN CAMINO KERANTÁ				
<b>Ciudad</b>	Gachancipá	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	KERANTA	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo, es un apartamento ubicado en la CALLE 3 A # 6-89 SUR INT 5 APTO 403 conjunto residencial GRAN CAMINO KERANTÁ, vereda Pueblo Abajo, en el municipio de Gachancipá, Cundinamarca. No se me permitió acceder al inmueble.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	4		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	50.66	AREA	M2	s/l
AREA PRIVADA	M2	50.66	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	s/l
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	S/I	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.66
AREA LIBRE MEDIDA	M2	S/I			
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.</b>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1931	EscrituraDePropiedad	15/05/2017	PRIMERA	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-161070	23/09/2019	0.465%	000000050912000	APARTAMENTO

#### Observación

**Nota:** Según documentos suministrados, el inmueble presenta la siguientes anotaciones:  
13-06-2017 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA  
12-12-2018 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

los parqueaderos en el conjunto son de uso comunal.

## 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

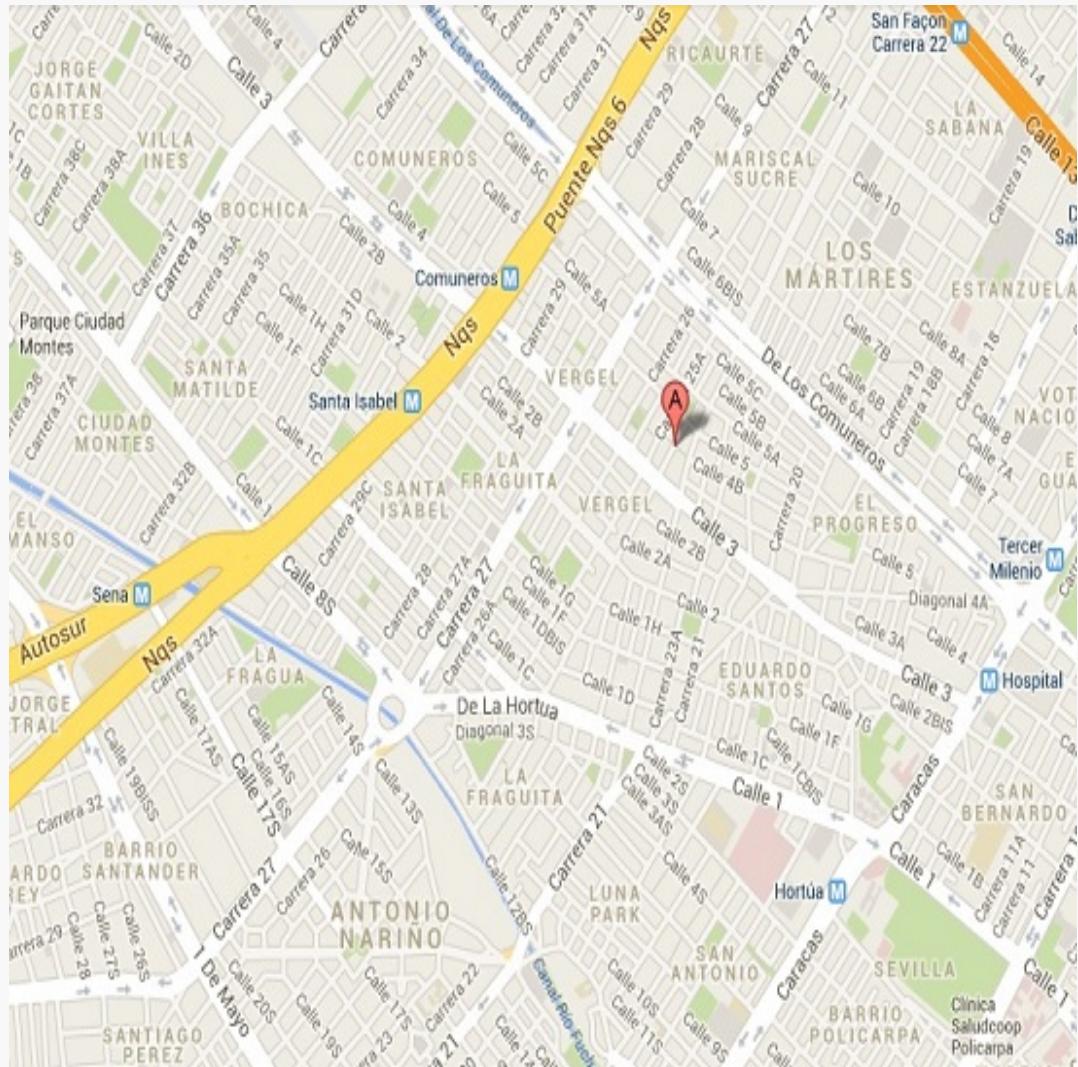
	Sector	Conservación		
Vías pavimentadas	SI	Bueno		
Tipo de vía	pavimentada			

#### Observación:

El conjunto residencial se encuentra rodeado de varios conjuntos con las mismas características, con zonas recreativas y áreas verdes para el esparcimiento y deporte. ubicado en medio de las 2 variantes Bogota Tunja, le permite tener fácil acceso a transporte y comercio.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 3 A # 6-89 SUR INT 5 APTO 403 CJ GRAN CAMINO | KERANTA | Gachancipá | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.988582  
GEOGRAFICAS : 4° 59' 18.8952''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.879293  
GEOGRAFICAS : 73° 52' 45.4548''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	GACHANCIPÁ	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$0		\$0	\$2,874,176.90	3112405010
2	GACHANCIPÁ	5	\$125,000,000	0.98	\$122,500,000		\$0		\$0	\$2,848,837.21	3054175592
3	GACHANCIPÁ	3	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000		\$0		\$0	\$3,190,697.67	3144903759
4	GACHANCIPÁ	2	\$139,700,000	0.95	\$132,715,000		\$0		\$0	\$3,086,395.35	3167622355
5	GACHANCIPÁ	4	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000		\$0		\$0	\$3,143,396.23	312 5830427
<b>Del inmueble</b>		<b>4</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		56.19	56.19	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,730,468.06
2		43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,848,837.21
3		43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,190,697.67
4		43	43	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,932,075.58
5		53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,143,396.23
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,969,094.95</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$195,105.01</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.57%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,164,199.96	<b>TOTAL</b>	\$160,298,369.73
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,773,989.94	<b>TOTAL</b>	\$140,530,330.61
VALOR TOTAL	\$150,414,302.04			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://fincafaz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gachancipa/condiamarca/10132928>

2-<https://fincafaz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gachancipa-centro/gachancipa/8093762>

3-<https://fincafaz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro/gachancipa/7544718>

4-<https://fincafaz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sector-gachancipa-occidental/gachancipa/8054331>

5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-gachancipa-conjunto-karanta-gran-horizonte-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/883-M4243066>

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía

**SIN ACCESO A  
CONTADOR DE  
ENERGÍA**

Contador de Agua

**SIN ACCESO A  
CONTADOR DE  
AGUA**

Fachada del Inmueble



## FOTOS 2

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
RE\_PRG\_2023\_1803443**



PIN de Validación: b8410b09



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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  
17 Ago 2021

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  
17 Ago 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
17 Ago 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8410b09



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8410b09



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



## 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomercio y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b8410b09

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b8410b09



### PIN DE VALIDACIÓN

**b8410b09**

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 un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal