



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluo 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 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 **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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

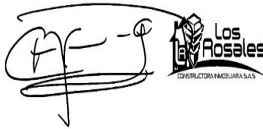
AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	50.66	M2	\$2,969,094.00	100.00%	\$150,414,302.04
TOTALES					100%	\$150,414,302.04

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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	150,414,302.04
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1803443	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	MARIA EUGENIA ROMERO BUSTOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	57448170	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 3 A # 6-89 SUR INT 5 APTO 403 CJ GRAN CAMINO				
Conjunto	GRAN CAMINO KERANTÁ				
Ciudad	Gachancipá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	KERANTA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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																				
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																	
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>50.66</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>50.66</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	50.66	AREA PRIVADA	M2	50.66	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>M2 PESOS</td><td>s/l</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	s/l
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	50.66																		
AREA PRIVADA	M2	50.66																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	s/l																		
<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>S/I</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	S/I	AREA LIBRE MEDIDA	M2	S/I	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>50.66</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.66
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	S/I																		
AREA LIBRE MEDIDA	M2	S/I																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.66																		
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.																			

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 areas 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
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
									PROMEDIO	\$2,969,094.95
									DESV. STANDAR	\$195,105.01
									COEF. VARIACION	6.57%

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

Observaciones:				
Enlaces:				
1- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gachancipa/cundinamarca/10132928	2- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gachancipa-centro/gachancipa/8093762	3- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro/gachancipa/7544718	4- https://fincaraiz.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-M4243966

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



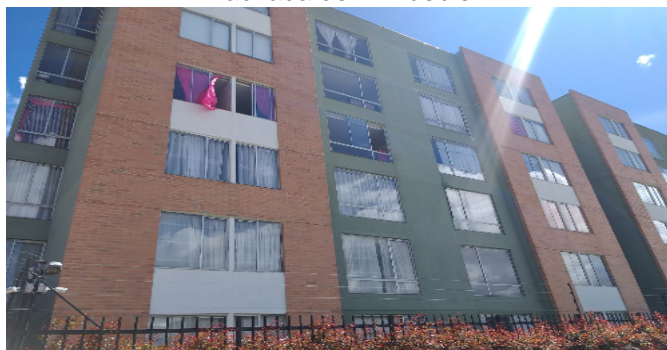
Contador de Energía

**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



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 avaluador 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



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



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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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