



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2003056

Fecha de cierre	Fecha de visita	07/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CL 19 108 17	
Barrio	Fontibon	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	GONZALEZ GAVILAN NIDIA JACQUELINE	

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 **GONZALEZ GAVILAN NIDIA JACQUELINE** ubicado en la CL 19 108 17 Fontibon, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$403,643,764.33 pesos m/cte (Cuatrocientos tres millones seiscientos cuarenta y tres mil setecientos sesenta y cuatro).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

## LIQUIDACIÓN

## AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	91.13	M2	\$1,695,641.00	38.28%	\$154,523,764.33
Area Construida	CASA	276.80	M2	\$900,000.00	61.72%	\$249,120,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$403,643,764.33</b>

Valor en letras

Cuatrocientos tres millones seiscientos cuarenta y tres mil setecientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
 RAA Nro: AVAL-30050594  
 C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	0	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	0	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	PRG_2023_200305 6	<b>Propósito</b>	Fachada-Concepto de Valor	<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>	
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	GONZALEZ GAVILAN NIDIA JACQUELINE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	39754898	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 19 108 17				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Fontibon	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en la CL 19 108 17. Avalúo de fachada. <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.???????				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		MÉTODO utilizado
Justificación de Metodología	<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>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	91.13	AREA DE TERRENO	M2	91.13
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	276.80
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	324.183.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I	AREA DE TERRENO	M2	91.13
			AREA CONSTRUIDA	M2	276.80

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

Forma Geometrica	Regular	Frente	7.5		
------------------	---------	--------	-----	--	--

Fondo	11.70	Relación frente fondo		
-------	-------	-----------------------	--	--

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.
---------------------------------	--

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO 555 DE 2021
<b>Area Del Lote</b>	91.13
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comerio y servicios básicos, oficinas y hospedaje , dotacional
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Servicios de automoviles, especiales, logistico, artesanal, industrial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial mediana y pesada
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContrucción</b>	N/A
<b>Antejardin</b>	5.5
<b>AislamientoPosterior</b>	4
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	3
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	El predio no se encuentra en este riesgo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	El Predio no se encuentra en este riesgo
<b>Suelos De Protección</b>	El predio no se encuentra en suelo protección
<b>Patrimonio</b>	El predio si se encuentra en patrimonio cultural
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>NOTA:</p> <p>1- La casa en fachada se observa que cuenta con 3 pisos y en el 4 piso una terraza; sin embargo, la norma solo permite 3 pisos.</p> <p>2- Avalúo de fachada, por tal motivo se toma el área construida para liquidar el presente avalúo, el área catastral sin hacer el descuento de los aislamientos, ya que se causaría un detrimento patrimonial.</p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1870	EscrituraDePropiedad	31/08/2015	42	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-672601	07/07/2023	AAA0079NTBR	FB U 25A 108 18	CASA

#### Observación

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 10 hipoteca, Anotación 11: Embargo ejecutivo.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Avalúo de fachada.

## 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

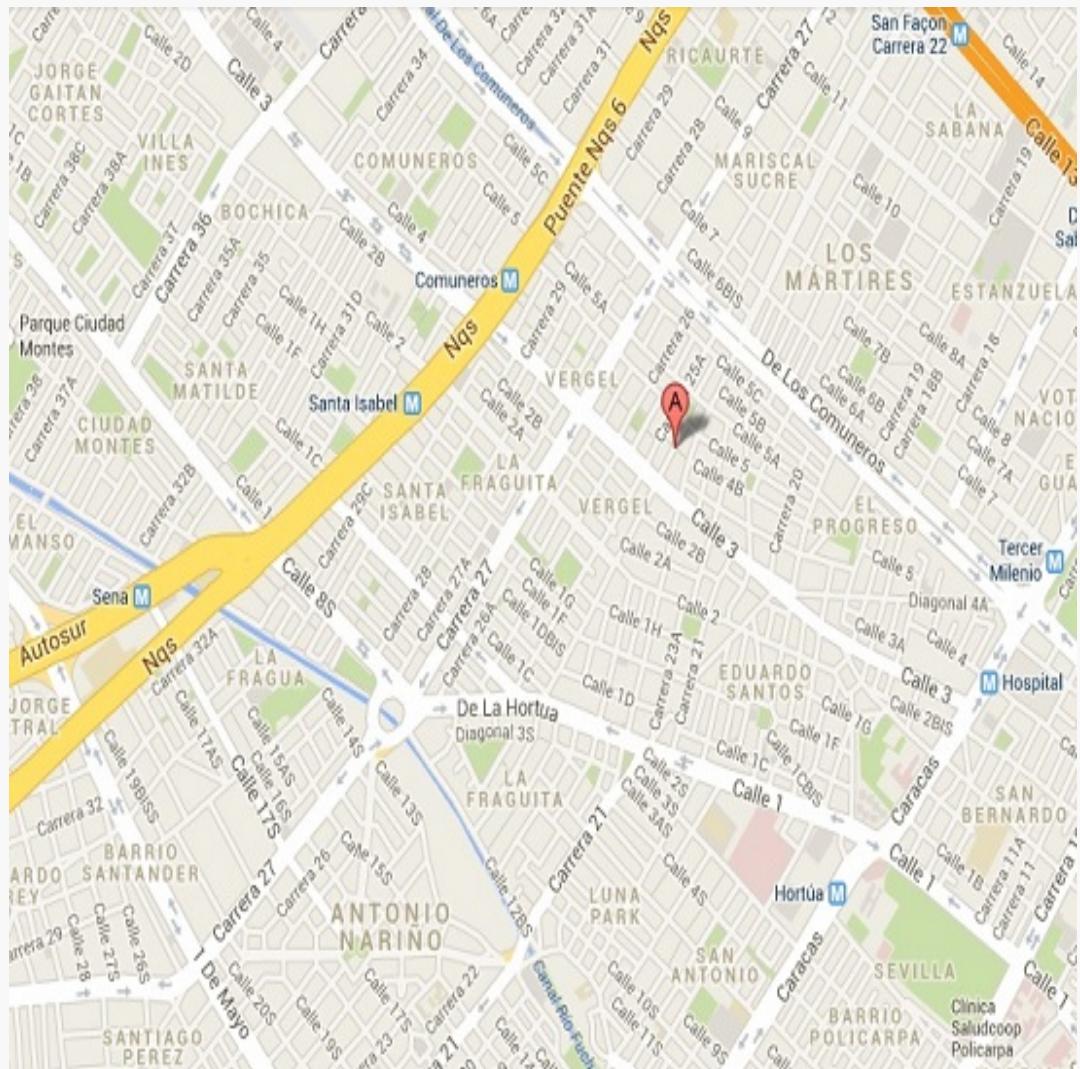
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	concreto flexible.				

#### Observación:

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 19 108 17 | Fontibon | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.67969504199999  
GEOGRAFICAS : 4° 40' 46.9014''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.148230562  
GEOGRAFICAS : 74° 8' 53.631''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	FONTIBON	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3102453747	145	157	\$1,000,000	\$157,000,000
2	FONTIBON	\$440,000,000	0.97	\$426,800,000	3204965302	126	252	\$900,000	\$226,800,000
3	FONTIBON	\$448,000,000	0.97	\$434,560,000	3153580039	142	220	\$900,000	\$198,000,000
4	FONTIBON	\$440,000,000	0.97	\$426,800,000	3192480285	180.95	139.7	\$900,000	\$125,730,000
<b>Del inmueble</b>					<b>91.13</b>	<b>276.80</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$270,500,000	\$1,865,517	1.0	1.0	1.00	\$1,865,517
2	\$200,000,000	\$1,587,302	1.0	1.0	1.00	\$1,587,302
3	\$236,560,000	\$1,665,915	1.0	1.0	1.00	\$1,665,915
4	\$301,070,000	\$1,663,830	1.0	1.0	1.00	\$1,663,830
					PROMEDIO	\$1,695,641.03
					DESV. STANDAR	\$119,011.10
					COEF. VARIACION	7.02%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,695,641.00	AREA	91.13	TOTAL	\$154,523,764.33
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	276.80	TOTAL	\$249,120,000.00
VALOR TOTAL		\$403,643,764.33				

### Observaciones:

### Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/belen-fontibon/bogota/7975090>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-carmen-fontibon/bogota/10136825>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/fontibon/bogota/7393138>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ferrocaja/bogota/10133162>

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS 2

Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2003056**



PIN de Validación: ac990a44



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
23 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  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen de Transición

#### 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  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac990a44



<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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: ac990a44



<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 30 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: ac990a44



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b30f0aa0**

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 trece (13) 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