



QR validez del avalúo



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

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 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 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 Email: 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
TOTALES					100%	\$403,643,764.33

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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	403,643,764.33
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_2003056	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	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	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	GONZALEZ GAVILAN NIDIA JACQUELINE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39754898	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 19 108 17				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Fontibon	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en la CL 19 108 17. Avalúo de fachada. Salvedades: 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	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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>91.13</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	91.13	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>91.13</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>276.80</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>324.183.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	91.13	AREA CONSTRUIDA	M2	276.80	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	324.183.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	91.13																								
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	91.13																								
AREA CONSTRUIDA	M2	276.80																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	324.183.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	S/I	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>91.13</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>276.80</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	91.13	AREA CONSTRUIDA	M2	276.80						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	S/I																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	91.13																								
AREA CONSTRUIDA	M2	276.80																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0															
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

Acuerdo Decreto	DECRETO 555 DE 2021
Area Del Lote	91.13
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comerio y servicios básicos, oficinas y hospedaje , dotacional
Uso Condicionado Norma	Servicios de automoviles, especiales, logistico, artesanal, industrial
Uso Prohibido Norma	Industrial mediana y pesada
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	5.5
AislamientoPosterior	4
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	El Predio no se encuentra en este riesgo
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en suelo protección
Patrimonio	El predio si se encuentra en patrimonio cultural
Observaciones Reglamentación urbanística:	<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

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						91.13	276.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-carmen-fontibon/bogota/10136825>

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

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ferrocarril/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 Inmueble



FOTOS 2

Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2003056**



PIN de Validación: ac990a44



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 avaluador 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



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 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: ac990a44



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 INSCRIPCION 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