



QR validez del avalúo



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

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2005181

Fecha de cierre		Fecha de visita	07/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 90C 6A 31 CA 100		
Barrio	Tintala		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LOZANO CARDENAS EDNA MARGARITA		

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 **LOZANO CARDENAS EDNA MARGARITA** ubicado en la KR 90C 6A 31 CA 100 Tintala, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$174,835,989.38 pesos m/cte (Ciento setenta y cuatro millones ochocientos treinta y cinco mil novecientos ochenta y nueve).

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 Privada	CASA 100	65.39	M2	\$2,673,742.00	100.00%	\$174,835,989.38
TOTALES					100%	\$174,835,989.38

Valor en letras  
Ciento setenta y cuatro millones ochocientos treinta y cinco mil novecientos ochenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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	174,835,989.38
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_2005181	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	LOZANO CARDENAS EDNA MARGARITA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52332977	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 90C 6A 31 CA 100				
Conjunto	CONJ.RESIDENCIAL PRADOS DE CASTILLA V ETAPA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Tintala	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Ubicada en la KR 90C 6A 31 CA 100, Avalúo de fachada. <b>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.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																				
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 <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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>70.29</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>65.39</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	70.29	AREA PRIVADA	M2	65.39	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>65.39</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>117.609.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	65.39	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	117.609.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	70.29																					
AREA PRIVADA	M2	65.39																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	65.39																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	117.609.000																					
<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>65.39</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.39	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>65.39</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.39						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.39																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.39																					
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
3772	EscrituraDePropiedad	26/07/2012	37	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1550764	07/07/2023	AAA0169FFCX	0.306561%	0065160424100 01001	casa

Observación LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 14, embargo ejecutivo.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación Avalúo de fachada.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

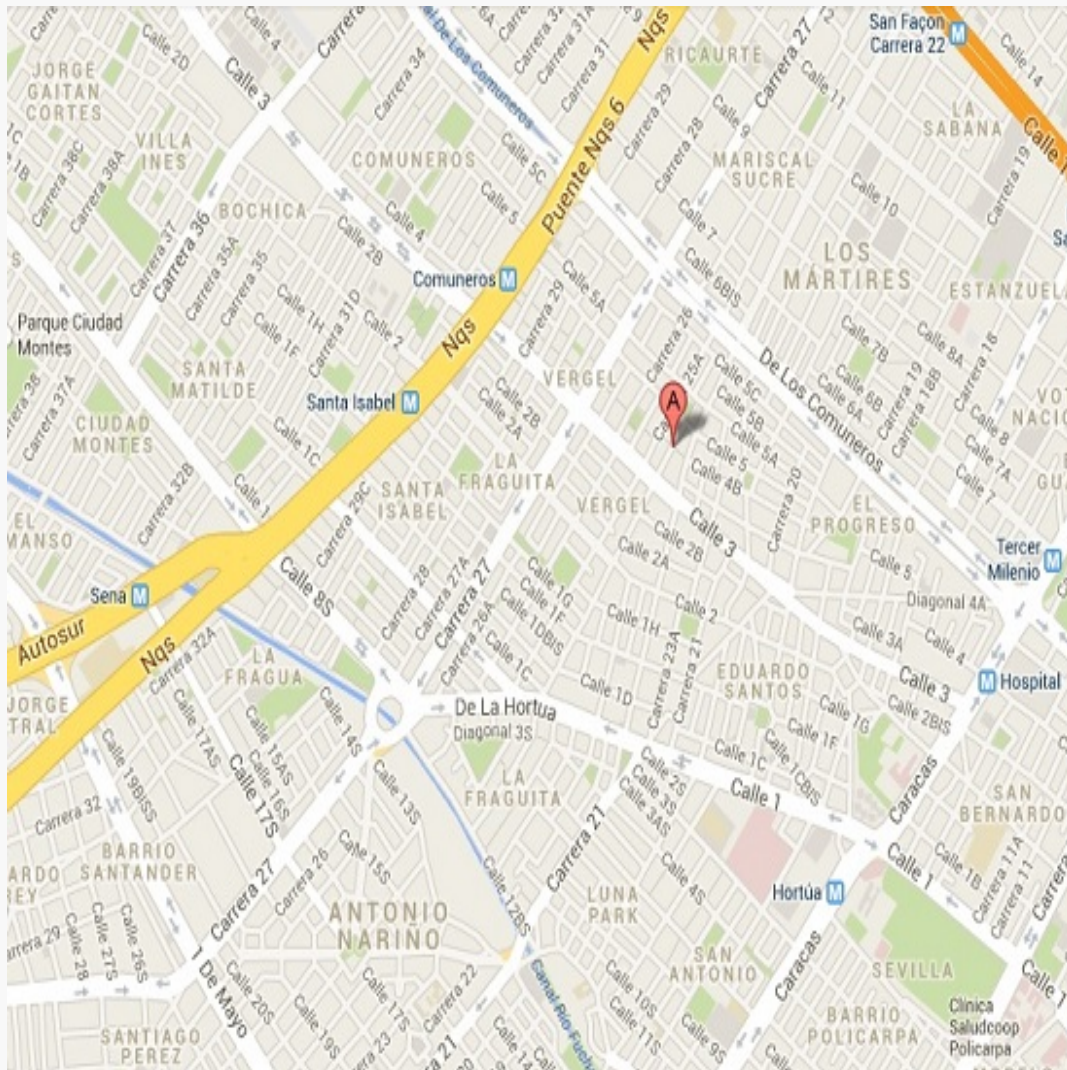
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	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:** KR 90C 6A 31 CA 100 | Tintala | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.64957552800001  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 58.473''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.160123494  
GEOGRAFICAS : 74° 9' 36.4422''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PRADOSD DE CASTILLA	1	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,611,538.46	3138504268
2	PRADOSD DE CASTILLA	1	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$0	0	\$0	\$2,671,014.49	3208908468
3	PRADOSD DE CASTILLA	1	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000		\$0	0	\$0	\$2,748,333.33	3045638995
4	PRADOSD DE CASTILLA	1	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	0	\$0	0	\$0	\$2,664,084.51	3059008711
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,611,538.46
2	17	69	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,671,014.49
3	17	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,748,333.33
4	17	71	71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,664,084.51
									PROMEDIO	\$2,673,742.70
									DESV. STANDAR	\$56,373.32
									COEF. VARIACION	2.11%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,730,116.02	TOTAL	\$178,522,286.33
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,617,369.38	TOTAL	\$171,149,783.65
VALOR TOTAL	\$174,835,989.38			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nueva-castilla/bogota/7699831">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nueva-castilla/bogota/7699831</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nueva-castilla/bogota/10099019">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nueva-castilla/bogota/10099019</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-tinta/bogota/6607816">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-tinta/bogota/6607816</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tinta/bogota/8074474">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tinta/bogota/8074474</a>	

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

VISITA DE FACHADA

Contador de Agua

VISITA DE FACHADA

Contador de Gas

VISITA DE FACHADA

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS 2

Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2005181**



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