



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Rural

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2456241

Fecha de cierre	Fecha de visita
	10/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	LOTE EL PALOMAR
Barrio	Vereda El Hato
Ciudad	La Calera
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Molano Rodriguez Nancy Carolina

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 **Molano Rodriguez Nancy Carolina** ubicado en la LOTE EL PALOMAR Vereda El Hato, de la ciudad de La Calera.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$881,965,093.68 pesos m/cte (Ochocientos ochenta y un millones novecientos sesenta y cinco mil noventa y tres).

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	TERRENO	2172	M2	\$179,541.94	44.22%	\$389,965,093.68
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	328	M2	\$1,500,000.00	55.78%	\$492,000,000.00
TOTALES					100%	\$881,965,093.68

Valor en letras

Ochocientos ochenta y un millones novecientos sesenta y cinco mil noventa y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	881,965,093.68
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_245624 1	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	Molano Rodriguez Nancy Carolina				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52.492.726	Ocupante	Avaluado fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE EL PALOMAR				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	La Calera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	Vereda El Hato	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio públicos. El inmueble objeto de avalúo corresponde al lote con construcción denominado El Palomar, ubicado en la Vereda El Salitre, hoy El Hato, del municipio de La Calera (Cundinamarca). NOTA ÁREAS: Su área superficial registrada en documentos jurídicos es de 2172 m². Su área de construcción registrada en la página del Igac Consulta Catastral GEOPORTAL (igac.gov.co) es de 328 m². 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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3	
Clase inmueble	Otro	Otro	Lote - Construcción	Método utilizado MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	2172	AREA DE TERRENO	M2	S/I.
			AREA CONSTRUIDA	M2	S/I.
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	FACHADA	AREA DE TERRENO	M2	2172
AREA PISO 1	M2	FACHADA	AREA DE CONSTR UCCIÃƒÃƒ,ÃƒÃƒ,Ã„N	M2	328
AREA PISO 2	M2	FACHADA			
AREA PISO 3	M2	FACHADA			

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	20%	43440		
Indice construcción	N/A	0		

Forma Geometrica	Irregular	Frente	N/A.	
Fondo	N/A.	Relación frente fondo	N/A.	
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	Acuerdo municipal No. 11, Agosto 27 de 2010.
Area Del Lote	2172 m2.
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	Fachada
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	S/I.
Uso Compatible Norma	S/I.
Uso Condicionado Norma	S/I.
Uso Prohibido Norma	S/I.
Tratamiento	Uso del suelo: Área de amortiguación de la Reserva Forestal Bosque Oriental de Bogotá
Indice DeOcupacion	20%
Indice DeContrucción	S/I.
Antejardin	N/A.
AislamientoPosterior	N/A.
Aislamiento Lateral	N/A.
Altura Permitida	S/I.
Densidad	N/A.
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	NORMATIVIDAD Y LIQUIDACIÓN. Acuerdo municipal No. 11, Agosto 27 de 2010. Se liquida su área de terreno registrada en documentos jurídicos y su área de construcción registrada en página catastral del igac.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
884	EscrituraDePropiedad	18/04/2017	37	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
50N-891877	24/04/2018	25377000000250265000	Lote - Construcción

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro. 022: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. ANOTACIÓN: Nro. 023 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS, LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE CONSTRUCCIÓN EN EL EXISTENTE TIENE UNA EXTENSIÓN DE 2.127. M2 CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 2103 DEL 09-04-85 NOTARIA. 2A DE BOGOTÁ. SEGÚN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.---

COMPLEMENTACIÓN:

QUE JORGE CARRILLO BELTRAN ADQUIRIÓ ASÍ: PARTE POR COMPRA HECHA A JOSE RAFAEL MIRANDA GONZALEZ, SEGÚN ESC. # 2103 DEL 9 DE ABRIL DE 1.985, NOT. 2A. DE BOGOTÁ,REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0225097; ESTE HUBO POR COMPRA HECHAA MARIA CRISTINA GARCIA DE ARANGO, SEGÚN ESC. # 117 DEL 30 DE ENERO DE 1.980, NOT. 19. DE BGTA; ESTE HUBO POR COMPRA HECHA A JAIME AYALA TOVAR SEGUN ESC. # 2080 DEL 2 DE ENERO DE 1.975, NOT. 13. DE BGTA; ESTA HUBO POR COMPRA HECHA A LINO GUERRERO CA/AS, SEGUN ESC. # 1191 DEL 12 DE JUNIO DE 1.975, NOT. 13. DE BGTA; ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACIÓN QUE SE LE HIZO EN LA SUCESIÓN DE DESPOSORIA CA/AS VDA. DE GUERRERO, TRAMITADA EN EL JUZGADO 11. CIVIL DEL CTO. DE BOGOTÁ, DE FECHA 24 DE ENERO DE 1.974; ESTA ADQUIRIÓ JUNTO CON MAYOR EXTENSIÓN POR ADJUDICACIÓN EN LA SUCESIÓN DE ANASTACIO GUERRERO, PROTOCOLIZADA POR ESC. # 479 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.960, NOT. 7A. DE BGTA; Y LA OTRA PARTE POR COMPRA HECHA AL MISMO JOSE RAFAEL MIRANDA GONZALEZ, SEGÚN LA MISMA ESC. # 2103 , REGISTRADA AL FOLIO 050-0225095 Y DE AHÍ EN ADELANTE LA TRADICIÓN ES LA MISMA QUE SE CITÓ ANTERIORMENTE.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

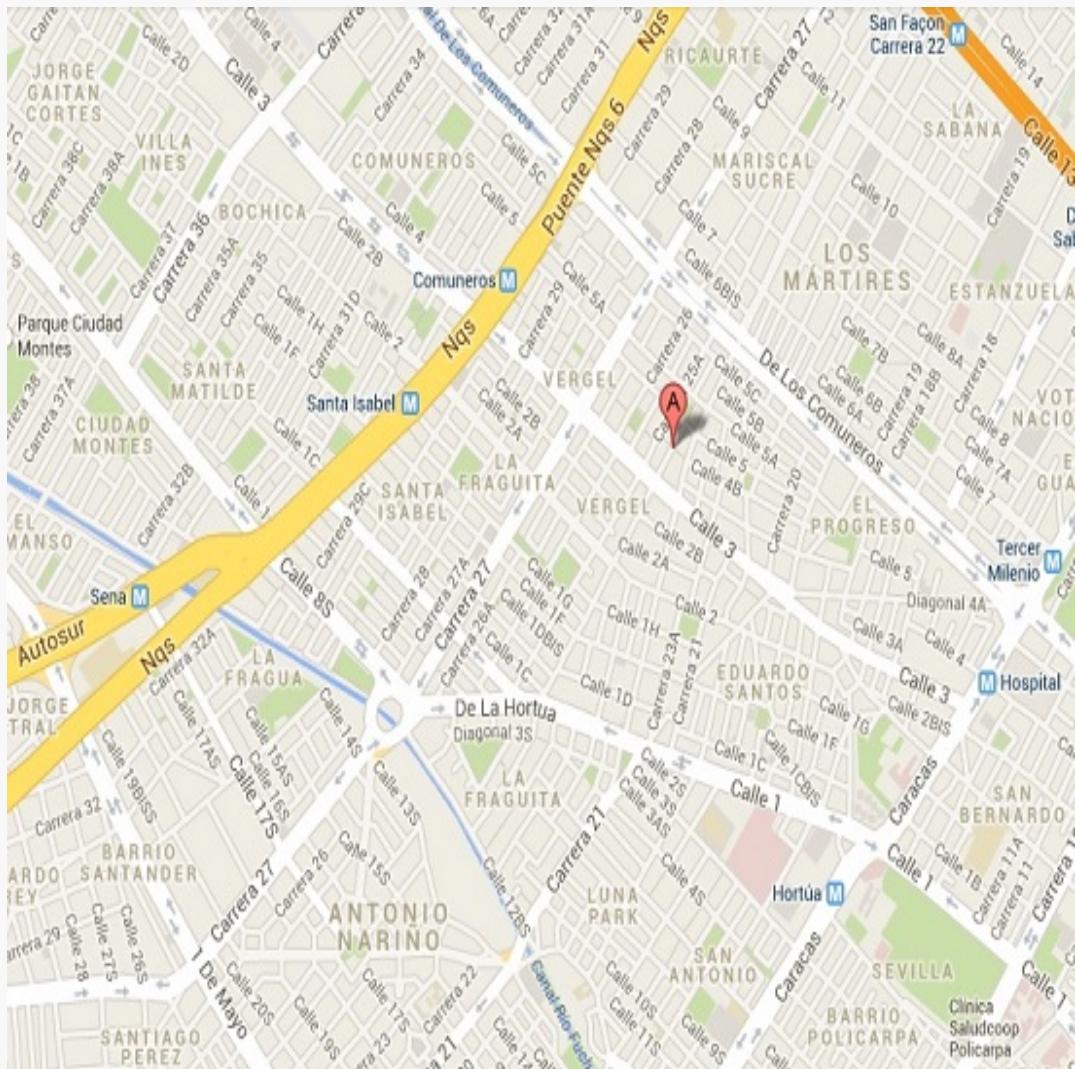
Desde su fachada se observa una zona de estacionamiento en su interior.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	NO	Regular			
Tipo de vía	Veredal sin pavimentar.				
Observación:	La zona se caracteriza por poseer inmuebles campestres de uso residencial, su vía de acceso se encuentra en regular estado.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE EL PALOMAR | Vereda El Hato | La Calera | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.662087118714049
GEOGRAFICAS : 4° 39' 43.5126''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.00520942636236
GEOGRAFICAS : 74° 0' 18.7518''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VDA. EL HATO	\$2,400,000,000	0.97	\$2,328,000,000	3015972932	10000	350	\$1,500,000	\$525,000,000
2	VDA. EL HATO	\$1,800,000,000	0.97	\$1,746,000,000	3125366017	5637	650	\$1,200,000	\$780,000,000
3	VDA. EL HATO	\$1,300,000,000	0.97	\$1,261,000,000	314 4111924	4000	350	\$1,500,000	\$525,000,000
4	VDA. EL HATO	\$2,400,000,000	0.97	\$2,328,000,000	3108891989	6000	685	\$1,800,000	\$1,233,000,000
Del inmueble					2172	328			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,803,000,000	\$180,300	1.0	1.0	1.00	\$180,300
2	\$966,000,000	\$171,368	1.0	1.0	1.00	\$171,368
3	\$736,000,000	\$184,000	1.0	1.0	1.00	\$184,000
4	\$1,095,000,000	\$182,500	1.0	1.0	1.00	\$182,500
					PROMEDIO	\$179,541.94
					DESV. STANDAR	\$5,657.34
					COEF. VARIACION	3.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$179,541.94	AREA	2172	TOTAL	\$389,965,093.68
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	328	TOTAL	\$492,000,000.00
VALOR TOTAL		\$881,965,093.68				

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.lincaraiz.com.co/propiedad/casa-en-venta/la-calera/la-calera/7323017>

2.-<https://www.lincaraiz.com.co/propiedad/casa-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/3523562>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-la-calera-vereda-el-hato-5-habitaciones-5-banos-4-garajes/3858-M4351735>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-la-calera-vereda-el-hato-4-habitaciones-5-banos/11301-1176>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

**AVALÚO DE
FACHADA**

Contador de Agua

**AVALÚO DE
FACHADA**

Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



FOTOS 2

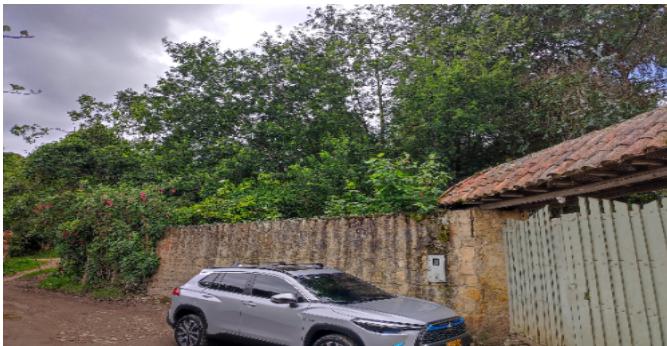
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2456241**



PIN de Validación: b21b0a83



<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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b21b0a83

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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 de 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 espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos, cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b21b0a83



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 09 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, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: b21b0a83



PIN DE VALIDACIÓN

b21b0a83

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 dieciocho (18) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal