



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2494317

Fecha de cierre	Fecha de visita
	12/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CL 2 93D 30 TO 8 AP 604
Barrio	Osorio III
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO - HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA

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

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 **CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO - HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA** ubicado en la CL 2 93D 30 TO 8 AP 604 Osorio III, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$143,074,999.95 pesos m/cte (Ciento cuarenta y tres millones setenta y cuatro mil novecientos noventa 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 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 604	46.40	M2	\$3,083,512.93	100.00%	\$143,074,999.95
TOTALES					100%	\$143,074,999.95

Valor en letras

Ciento cuarenta y tres millones setenta y cuatro mil novecientos noventa y nueve 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	143,074,999.95
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_249431 7	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				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	CASTILLO MARTINEZ ELKIN MAURICIO - HERRERA MONTENEGRO DIANA MARCELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1005766711 - 1072746593	Ocupante	Avaluado fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 2 93D 30 TO 8 AP 604				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL AMERICAS DEL TINTAL P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Osorio III	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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 apartamento 604, Torre 8, ubicado en la CL 2 93D 30, CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS DEL TINTAL P.H., barrio catastral Osorio III, de la ciudad de Bogotá. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área construida 50.50 m ² . Área privada 46.40 m ² .				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	604		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		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 CONSTRUIDA	M2	50.50	AREA	M2	46.40
AREA PRIVADA	M2	46.40	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	93.160.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	Fachada	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.40

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:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2166	EscrituraDePropiedad	27/04/2017	13	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1991364	21/04/2023	AAA0260YFZE	0.1021%	S/I.	AP 604

Observación Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA. ANOTACIÓN: Nro. 006 DERECHO DE PREFERENCIA. ANOTACIÓN: Nro. 007 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. ANOTACIÓN: Nro. 008 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. ANOTACIÓN: Nro. 009 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS BLOQUE 8 APTO 604 CON ÁREA DE TOT CONS 50.50 M2 PRIV CONS 46.40 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1021% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.293 DE FECHA 02-02-2017 EN NOTARIA TRECE DE BOGOTÁ D. C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).

COMPLEMENTACIÓN: FIDUCIARIA DAVIVIENDA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO AMÉRICAS DEL TINTAL ADQUIRIO 9 PARTES DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIÓN Y DESARROLLO BARRANCO S.A., POR E.P. # 5582 DE 31-07-2015 NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 31-08-2015 EN LOS FOLIOS 50C-1703756, 50C-1703757, 50C-1703758, 50C-1703759, 50C1703760, 50C-1703766, 50C-1703767, 50C-1703768, 50C-1703769. INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO & CURE S.A., ADQUIRIÓ POR APORTE DE LA SOCIEDAD DE ORGANIZACIÓN CLÍNICA GENERAL DEL NORTE S.A., POR E.P. # 5772 DE 18-12-2003 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, ESTA ADQUIRIÓ POR DACIÓN EN PAGO DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A., FIDUCENTRAL S.A., POR E.P. # 1045 DE 29-05-2003 NOTARIA 43 DE BOGOTÁ D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40333850. ESTA ADQUIRIÓ POR CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ROMERO MORENO ARQUIMEDES OCTAVIO POR E.P. # 865 DE 23-03-1995 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA EN CUANTO A PRECISAR LOS ACREDITADORES BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO, POR E.P. # 5600 DE 26-11-2002 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ D.C. ESTE ADQUIRIÓ POR COMPRA DE UMA/A DURAN HERNANDO POR E.P. # 3420 DE 21-09-94 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ., ESTE CELEBRO DIVISIÓN MATERIAL POR E.P. # 3337 DE 21-09-1994 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ, CON REGISTRO AL FOLIO 050- 40201846. ESTE ADQUIRIÓ POR PERMUTA (2/3 PARTES) DE UMA/A DURAN EDUARDO Y SILVIA POR E.P. # 4986 DE 03-12-1969 NOTARIA 8 DE BOGOTÁ, TODOS ELLOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACIÓN SUCESIÓN DE UMA/A DE LA TORRE EDUARDO POR SENTENCIA DE 30-10-1967 DEL JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-551701.-

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

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

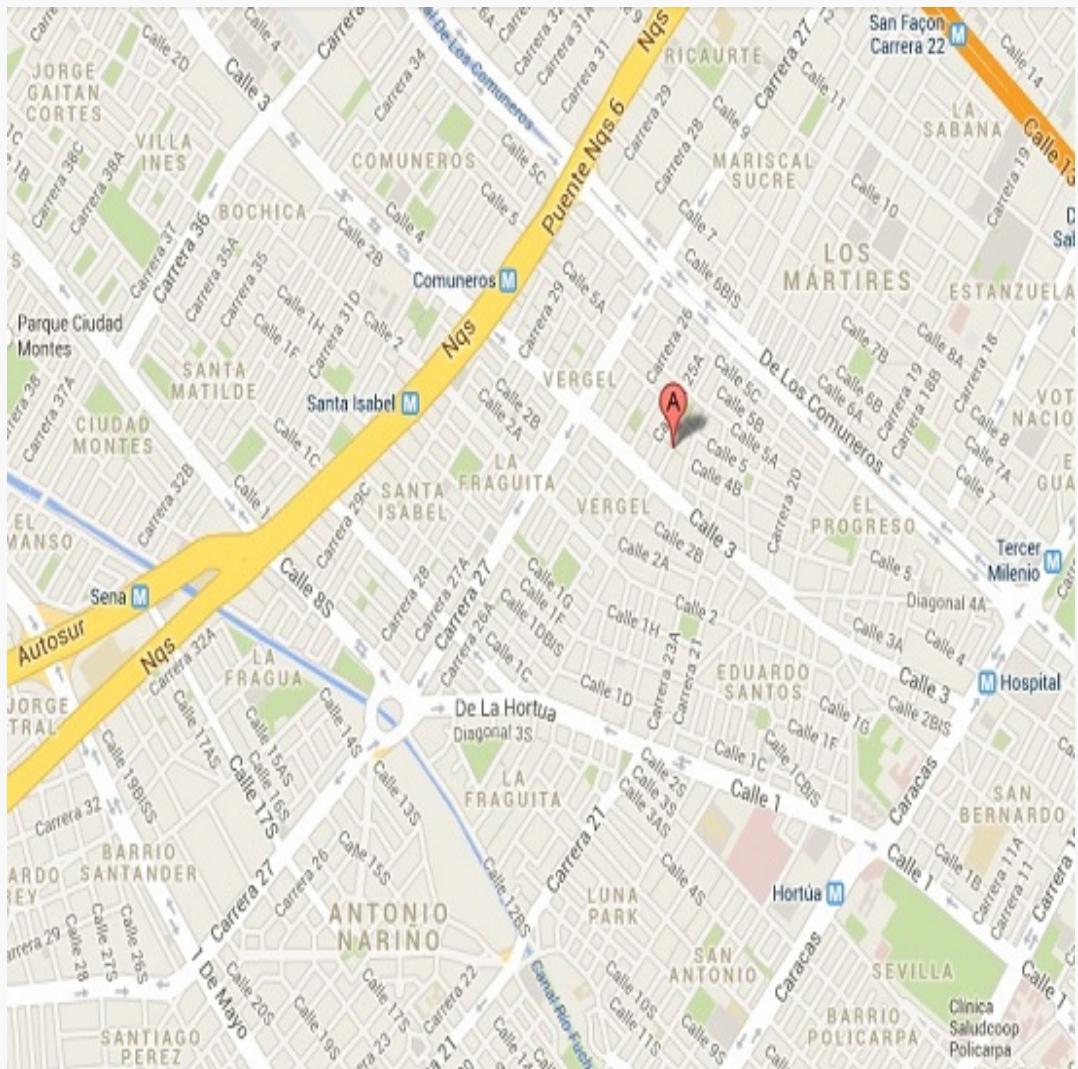
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.				
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CL 2 93D 30 TO 8 AP 604 | Osorio III | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6496103
GEOGRAFICAS : 4° 38' 58.596''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1669440
GEOGRAFICAS : 74° 10' 0.9984''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	2	\$151,000,000	0.97	\$146,470,000		\$0		\$0	\$3,156,681.03	3164649301
2	MISMO CONJUNTO	2	\$148,000,000	0.97	\$143,560,000		\$0		\$0	\$3,093,965.52	3175387402
3	MISMO CONJUNTO	4	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$0		\$0	\$3,031,250.00	3112794360
4	MISMO CONJUNTO	2	\$146,000,000	0.97	\$141,620,000		\$0		\$0	\$3,052,155.17	3219308512
Del inmueble		604				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	50.50	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,156,681.03
2	6	50.50	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,093,965.52
3	6	50.50	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,031,250.00
4	6	50.50	46.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,052,155.17
									PROMEDIO	\$3,083,512.93
									DESV. STANDAR	\$55,309.89
									COEF. VARIACION	1.79%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,138,822.82	TOTAL	\$145,641,378.66
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,028,203.04	TOTAL	\$140,508,621.24
VALOR TOTAL	\$143,074,999.95			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-pocota-272780>

2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-pocota-2499422>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-pocota-2269655>

4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-los-pantanos-pocota-2646542>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

AVALÚO DE
FACHADA

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 Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2494317**



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 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b21b0a83



<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 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