



QR validez del avalúo



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

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2508680

Fecha de cierre		Fecha de visita	17/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	DG 68A SUR 14R 35 TO 8 AP 204		
Barrio	El Mochuelo Oriental		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CARDENAS CIFUENTES HECTOR FERNEY		

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 **CARDENAS CIFUENTES HECTOR FERNEY** ubicado en la DG 68A SUR 14R 35 TO 8 AP 204 El Mochuelo Oriental, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$158,495,979.04 pesos m/cte (Ciento cincuenta y ocho millones cuatrocientos noventa y cinco mil novecientos setenta 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 204	36.65	M2	\$4,324,583.33	100.00%	\$158,495,979.04
TOTALES					100%	\$158,495,979.04

Valor en letras

Ciento cincuenta y ocho millones cuatrocientos noventa y cinco mil novecientos setenta 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	158,495,979.04
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_2508680	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	CARDENAS CIFUENTES HECTOR FERNEY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1022952672	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 68A SUR 14R 35 TO 8 AP 204				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL SUE				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	El Mochuelo Oriental	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
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 apartamento 204, Torre 8, ubicado en la DG 68A SUR 14R 35, CONJUNTO RESIDENCIAL SUE, barrio catastral El Mochuelo Oriental, de la ciudad de Bogotá D.C. Sus áreas registradas en documentos jurídicos son las siguientes: Área privada 36.65 m². Área construida 40.73 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	204																				
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): 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>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 15%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>40.73</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>36.65</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	40.73	AREA PRIVADA	M2	36.65	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 15%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>M2</td> <td>S/I.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PESOS</td> <td>S/I.</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2	S/I.		PESOS	S/I.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	40.73																					
AREA PRIVADA	M2	36.65																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2	S/I.																					
	PESOS	S/I.																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 15%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>FACHADA</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="width: 15%;">UND</th> <th style="width: 15%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>36.65</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.65						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	36.65																					
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	Sí 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:	<p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.</p> <p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</p>																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1686	EscrituraDePropiedad	23/04/2021	72	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40776741	12/07/2023	AAA0276LXNX	0.220%	S/I.	AP 204

Observación

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

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS AP 204 TO 8 "CONJUNTO RESIDENCIAL SUE" VIS CON ÁREA DE PRIVADA 36.65 M2 ÁREA CONSTRUIDA 40.73 M2 CON COEFICIENTE DE 0.220 % CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3409 DE FECHA 07-10-2020 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTÁ D. C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).

COMPLEMENTACIÓN:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO SE ADQUIRIÓ COMO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL MOCHUELO POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL A MARCELA ALEJANDRA S.A.S ANTES MARCELA ALEJANDRA LTDA POR E. 1726 DEL 12-05-2017 NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A INVERSIONES BLANCA LILIA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN POR E. 3346 DEL 30-07-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTÁ D.C. ESTA ADQUIRIÓ POR ADJUDICACIÓN EN REMATE POR AUTO S/N DEL 01-03-2005 JUZGADO 20 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. CHAVES DE ANGARITA MARÍA DEL CARMEN CELEBRO DIVISIÓN POR E. 6409 DEL 07-09-1993 NOTARIA 9 DE SANTAFE DE BOGOTÁ CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40192780.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.

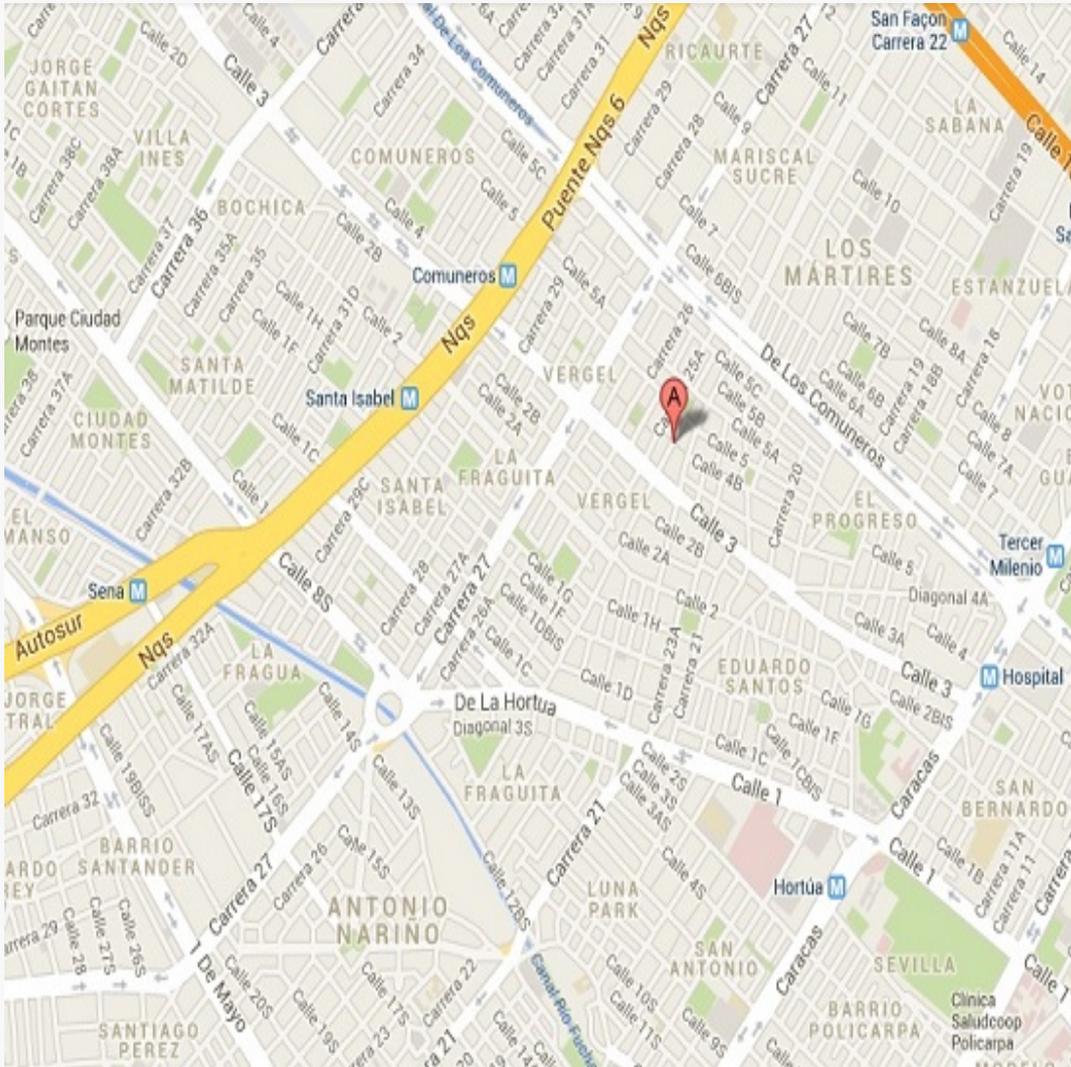
DEL ENTORNO

CARACTERÍSTICAS

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	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: DG 68A SUR 14R 35 TO 8 AP 204 | El Mochuelo Oriental | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5245979
GEOGRAFICAS : 4° 31' 28.5528''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1234209
GEOGRAFICAS : 74° 7' 24.315''

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	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000		\$0		\$0	\$4,122,500.00	3112196724
2	MISMO CONJUNTO	3	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000		\$0		\$0	\$4,486,250.00	3132868214
3	CL 67B Sur # 13 - 60	10	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$0		\$0	\$4,365,000.00	3208560190
Del inmueble		204				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,122,500.00
2	2	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,486,250.00
3	2	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,365,000.00
									PROMEDIO	\$4,324,583.33
									DESV. STANDAR	\$185,212.43
									COEF. VARIACION	4.28%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,509,795.77	TOTAL	\$165,284,014.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,139,370.90	TOTAL	\$151,707,943.45
VALOR TOTAL	\$158,495,979.04			

Observaciones:

NOTA: No se encuentran dentro de páginas web ofertas en el mismo conjunto, las ofertas encontradas fueron solicitadas en recepción siendo los dos únicos apartamentos en venta, se anexa registro fotográfico de las mismas. De igual manera las dos personas coincidieron en informar que los apartamentos en venta cuentan con 45 m². La tercer oferta es tomada de un conjunto el cual cuenta con las mismas características y se ubica a unos 500 m. Aproximadamente del inmueble de referencia.

Enlaces:

1.-Tomada en visita

2.-Tomada en visita

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/porveniz/bqgota/10164486>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

AVALÚO DE

FACHADA

FOTOS 2

Foto Selfie



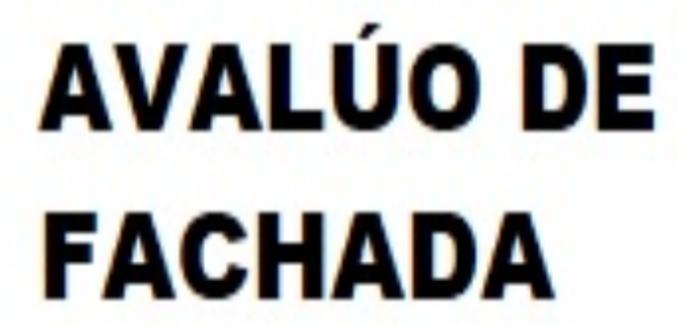
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS 2

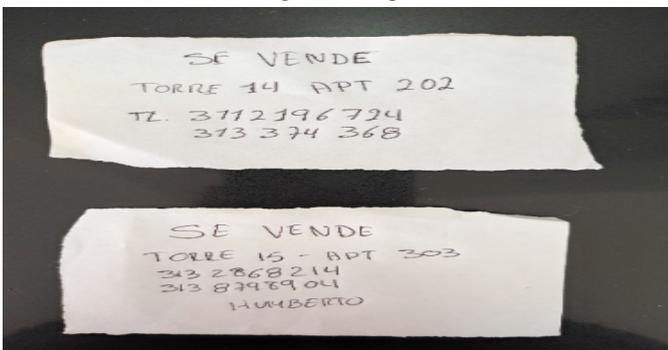
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



OFERTAS



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2508680**



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



<https://www.raa.org.co>



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



<https://www.raa.org.co>



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