

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluó de fachada de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2022\_2611597**

<b>Fecha de cierre</b>		<b>Fecha de visita</b>	21/09/2022
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CALLE 9 #8-04 CASA 1 MANZANA A URBANIZACION LOS ALCAPARROS - PROPIEDAD HORIZONTAL		
<b>Barrio</b>	CENTRO		
<b>Ciudad</b>	Madrid		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	YONATHAN SNEIDER VALBUENA GONZALEZ		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	yonathan sneider valbuena gonzalez		
<b>Nit/CC</b>	11367643		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@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 **YONATHAN SNEIDER VALBUENA GONZALEZ** ubicado en la CALLE 9 #8-04 CASA 1 MANZANA A URBANIZACION LOS ALCAPARROS - PROPIEDAD HORIZONTAL CENTRO, de la ciudad de Madrid.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$180,976,401.06 pesos m/cte (Ciento ochenta millones novecientos setenta y seis mil cuatrocientos un).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA	66.33	M2	\$2,728,424.56	100.00%	\$180,976,401.06
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$180,976,401.06</b>

Valor en letras

Ciento ochenta millones novecientos setenta y seis mil cuatrocientos un Pesos Colombianos

Perito actuante

JONATHAN ROA ROBAYO  
 RAA Nro: AVAL-1018458776  
 C.C: 1018458776

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
 C.C: 88.229.287  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR 180,976,401.06
Proporcional	0	0		Valor asegurable 0
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización 12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	Se trata de una CASA localizado en el conjunto residencial LOS ALCAPARROS con dirección: CALLE 9 #8-04 del barrio CENTRO en el municipio de MADRID. INFORMACIÓN TOMADA DE LOS DOCUMENTOS SUMINISTRADOS. NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN Y EL PRESENTE AVALÚO, NO REPRESENTA EN NINGUNO DE LOS CASOS UN ESTUDIO DE TÍTULOS. En el documento suministrado no se registra parqueadero, en el conjunto residencial se observan parqueaderos. El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.			

## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2022_261 1597	<b>Propósito</b>	Remate	<b>Tipo de informe</b>	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Referencia cliente:</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	yonathan sneider valbuena gonzalez				
<b>Nit/CC</b>	11367643				
<b>Consecutivo del bien</b>	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	YONATHAN SNEIDER VALBUENA GONZALEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	11367643	<b>Email</b>	
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 9 #8-04 CASA 1 MANZANA A URBANIZACION LOS ALCAPARROS - PROPIEDAD HORIZONTAL				
<b>Conjunto</b>	Los Alcaparros				
<b>Ciudad</b>	Madrid	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CENTRO	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Se trata de una CASA localizado en el conjunto residencial LOS ALCAPARROS con dirección: CALLE 9 #8-04 del barrio CENTRO en el municipio de MADRID.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>	N/A	<b>Método utilizado</b>	METODO MERCADO Y RENTA
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p><b>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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	66.33	AREA AVALUO CATASTRAL 2022	M2 PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA	M2	66.33
AREA LIBRE MEDIDA	M2				

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector se observan casas en no propiedad horizontal con locales comerciales en los primeros niveles y vivienda en los niveles superiores, también se observa un conjunto residenciales con edificios y casas sometidas a régimen de propiedad horizontal.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	MOSQUERA PBOT: ACUERDO 32 DE 2013, POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA – CUNDINAMARCA.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1891489	27/08/2019	0.26%	N/A	APTO

#### Observación

INFORMACIÓN TOMADA DE LOS DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.  
NOTA: LA ANTERIOR INFORMACIÓN Y EL PRESENTE AVALÚO, NO REPRESENTA EN NINGUNO DE LOS CASOS UN ESTUDIO DE TÍTULOS.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

En el documento suministrado no se registra parqueadero, en el conjunto residencial se observan parqueaderos.

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

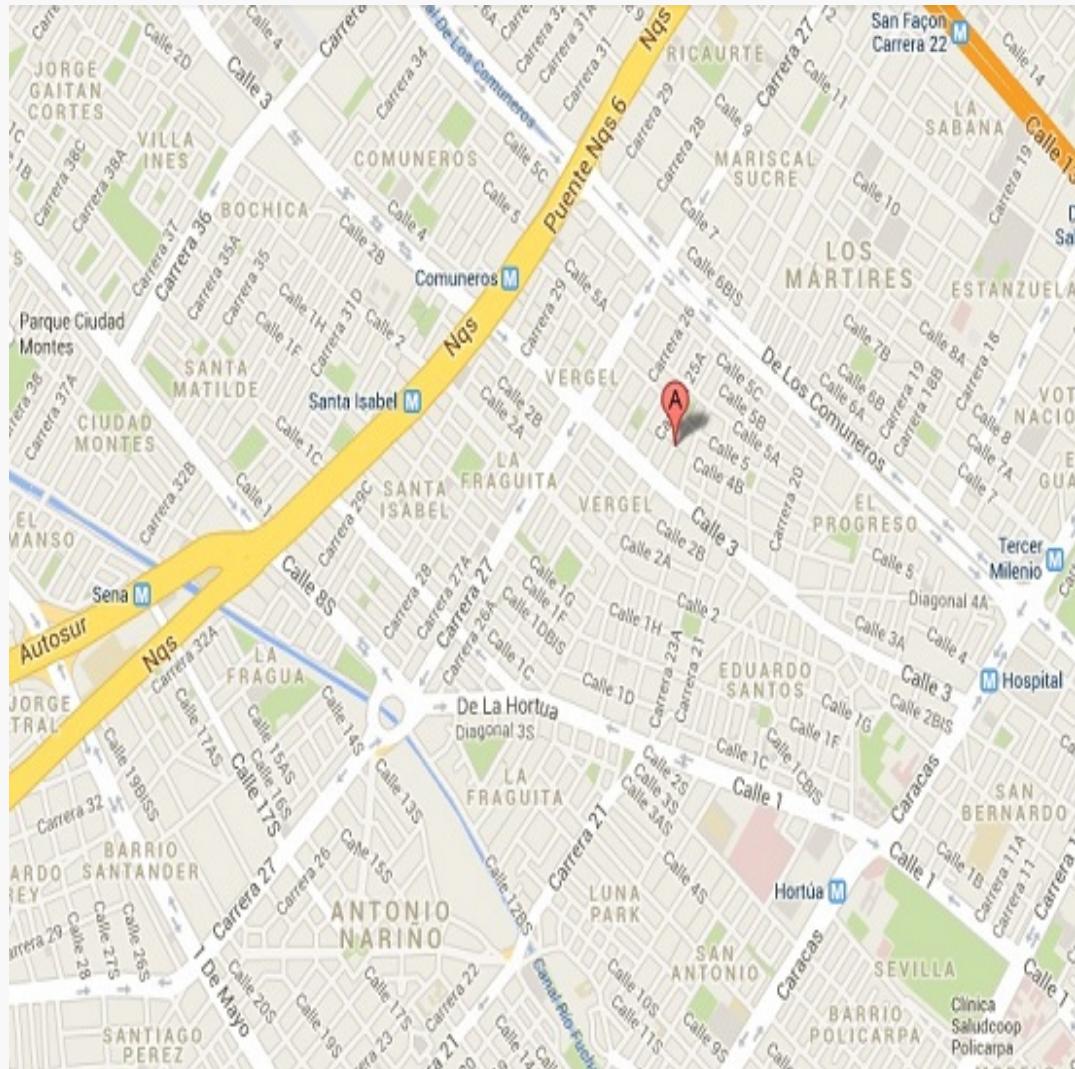
	Sector	Conservación		
Vías pavimentadas	SI	Bueno		
Tipo de vía	Vehicular			

#### Observación:

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 9 #8-04 CASA 1 MANZANA A URBANIZACION LOS ALCAPARROS - PROPIEDAD HORIZONTAL | CENTRO | Madrid | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5902

GEOGRAFICAS :

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1244

GEOGRAFICAS :

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto Alcaparros	3	\$173,000,000	.97	\$167,810,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,590,000.00	3013475680
2	Cjto Alcaparros	3	\$190,000,000	.97	\$184,300,000	0	\$0	0	\$0	\$2,778,531.58	3178869088
3	Cjto La Finca	3	\$168,000,000	.97	\$162,960,000	0	\$0	0	\$0	\$2,716,000.00	3144748933
4	Cjto Alcaparros 2	3	\$175,000,000	.97	\$169,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,829,166.67	3138454958
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	59	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,590,000.00
2	9	66.33	66.33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,778,531.58
3	9	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,716,000.00
4	9	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,829,166.67
									PROMEDIO	\$2,728,424.56
									DESV. STANDAR	\$103,239.87
									COEF. VARIACION	3.78%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,831,664.44	<b>TOTAL</b>	\$187,824,302.07
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,625,184.69	<b>TOTAL</b>	\$174,128,500.40
VALOR TOTAL	\$180,976,401.06			

## Observaciones:

Se realiza avalúo de fachada, se presume que las muestras cuentan con el mismo tipo de acabados que el inmueble objeto de avalúo.

En los conjuntos con nombre "los alcaparros" cuentan con parqueaderos privados y parqueaderos comunales.

## Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-alcaparros/madrid/7519173>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-los-alcaparros-1/madrid/6049419>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-finca-madrid/madrid/7554237>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alcaparros-etapa-2/madrid/7522505>

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	La Finca	3	\$800,000	1	\$800,000	0	\$0	0	\$0	\$13,333.33
2	Zaragoza	3	\$880,000	1	\$880,000	0	\$0	0	\$0	\$14,193.55
	Del inmueble	3		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6017868754	9	60	60	1	1	1	1	1	1	\$13,333.33
2	3014958618	9	62	62	1	1	1	1	1	1	\$14,193.55
									PROMEDIO	\$13,763.44	
									DESV. STANDAR	\$608.27	
									COEF. VARIACION	4.42%	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$14,371.71	<b>TOTAL</b>	\$953,275.35
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$13,155.17	<b>TOTAL</b>	\$872,582.60
<b>VALOR TOTAL</b>	\$912,928.98			
Valor Adoptado M2:	13763.44	Tasa aplicada E.A:	6.0810	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$912,929	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
				\$912,929
				Renta neta anual (R.N.A):
				\$10,955,148
				Valor capitalización:
				\$180,153,720

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía

Contador de Agua

## AVALUO DE FACHADA

## AVALUO DE FACHADA

Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2022\_2611597**



PIN de Validación: b98a0b15



<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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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  
**10 Mar 2020**

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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b98a0b15



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**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 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b98a0b15



## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b98a0b15



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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**

**b98a0b15**

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 diecisiete (17) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: b98a0b15



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal