



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2022_2611597**

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

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 Email: 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 Email: 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
TOTALES					100%	\$180,976,401.06
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	1
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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	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					
Código	RE-PRG_2022_2611597	Propósito	Remate	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	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	yonathan sneider valbuena gonzalez				
Nit/CC	11367643				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	YONATHAN SNEIDER VALBUENA GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11367643	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 9 #8-04 CASA 1 MANZANA A URBANIZACION LOS ALCAPARROS - PROPIEDAD HORIZONTAL				
Conjunto	Los Alcaparros				
Ciudad	Madrid	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método utilizado	METODO MERCADO Y RENTA																														
Justificación de Metodología	<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>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. 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>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: 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>																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>66.33</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> <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></td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>66.33</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA	M2	66.33	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA LIBRE MEDIDA	M2		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA	M2	66.33
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																	
AREA	M2	66.33																																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																	
AREA	M2																																		
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS																																		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																	
AREA PRIVADA MEDIDA	M2																																		
AREA LIBRE MEDIDA	M2																																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																	
AREA	M2	66.33																																	
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	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.																																		
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:	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

CARACTERÍSTICAS

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

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

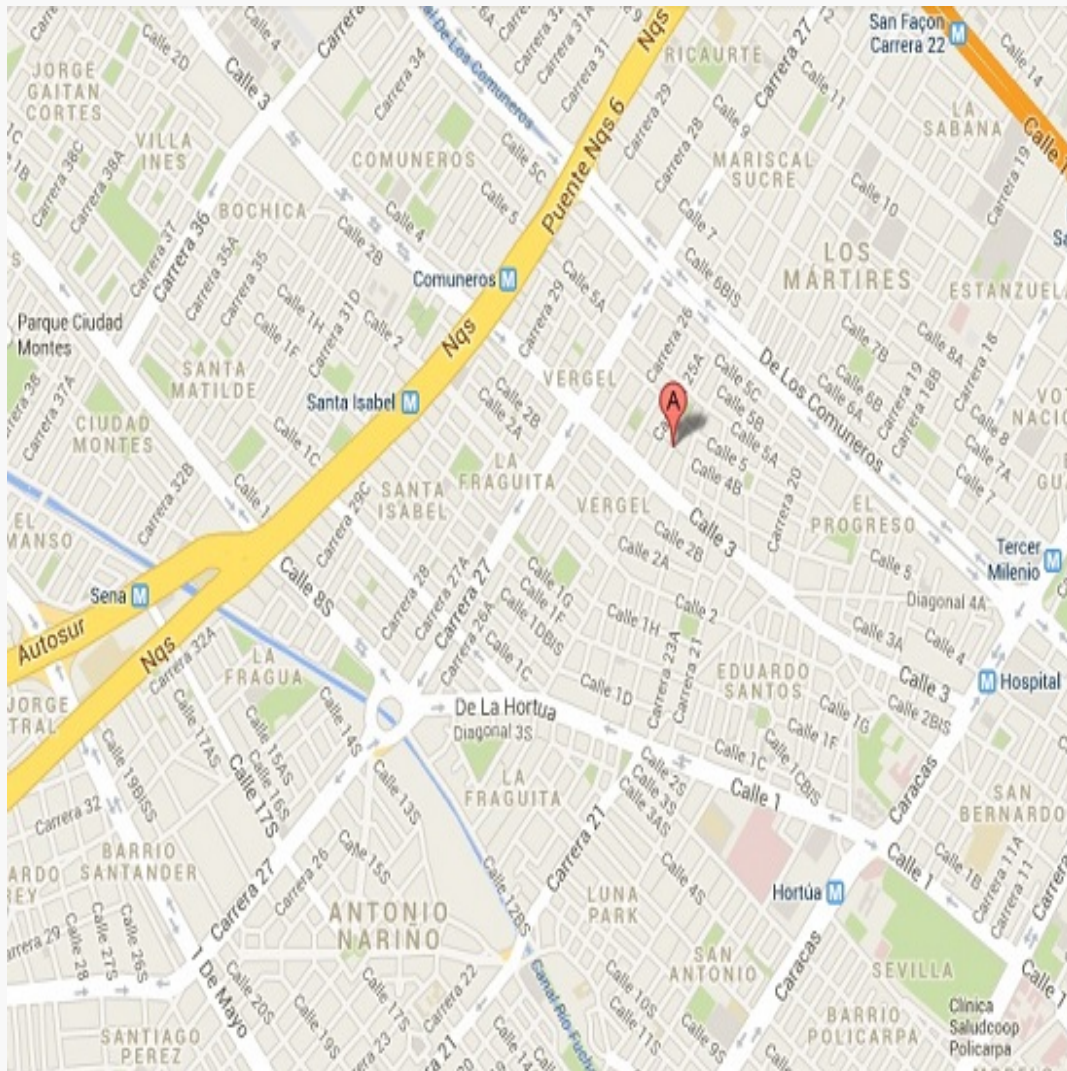
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular				

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
Del inmueble		3		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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	POR Mt2	\$2,831,664.44	TOTAL	\$187,824,302.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,625,184.69	TOTAL	\$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 TAMANO	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%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$14,371.71		TOTAL		\$953,275.35	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$13,155.17		TOTAL		\$872,582.60	
VALOR TOTAL		\$912,928.98							
Valor Adoptado M2:	13763.44	Tasa aplicada E.A:	6.0810	Tasa aplicada M.V:	0.51%	Deducciones:		ÁreaPredio:	66.33
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 Energia

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



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 avaluador 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