



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2022_3004030**

Fecha de cierre		Fecha de visita	21/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 58C # 134A -51 IN 11 APTO 504 Y GARAJE 23		
Barrio	Iberia		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	Nicanor Valbuea Mosquera		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	nicanor valbuena mosquera		
Nit/CC	19403072		
Consecutivo del bien	-	Garantía	2

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 **Nicanor Valbuea Mosquera** ubicado en la CARRERA 58C # 134A -51 IN 11 APTO 504 Y GARAJE 23 Iberia, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$280,846,150.00 pesos m/cte (Doscientos ochenta millones ochocientos cuarenta y seis mil ciento cincuenta).

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	Apto 504	68.15	M2	\$4,121,000.00	100.00%	\$280,846,150.00
TOTALES					100%	\$280,846,150.00

Valor en letras
Doscientos ochenta millones ochocientos cuarenta y seis mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-30050594
C.C: 30050594

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228
C.C: 60394693
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	280,846,150.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional			Tiempo esperado comercialización	
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE-PRG_2022_3004030	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	nicanor valbuena mosquera				
Nit/CC	19403072				
Consecutivo del bien	-	Garantía	2		
Datos del propietario:					
Propietario	Nicanor Valbuea Mosquera				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19403072	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 58C # 134A -51 IN 11 APTO 504 Y GARAJE 23				
Conjunto	AGRUPACION DE VIVIEDA GUADALQUIVIR				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Iberia	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	504		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		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>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA CONSTRUIDA			M2	74.23	
AREA PRIVADA			M2	68.15	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA AVALUO CATASTRAL 2022			M2	68.10	
			PESOS	231.651.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA PRIVADA VALORADA			M2	68.15	
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 donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura.				
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:	DECRETO 555 DEL 2021.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
169	EscrituraDePropiedad	23/01/2013	44	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20057721	20/09/2022	AAA0122PCOE	0.355	0091151001011 05004	Apto

Observación La información se toma de los documentos aportados.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto
23	Privado	50N-200572 61	11.25	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si

Observación No se tiene informació si cuenta con depósito.

DEL ENTORNO

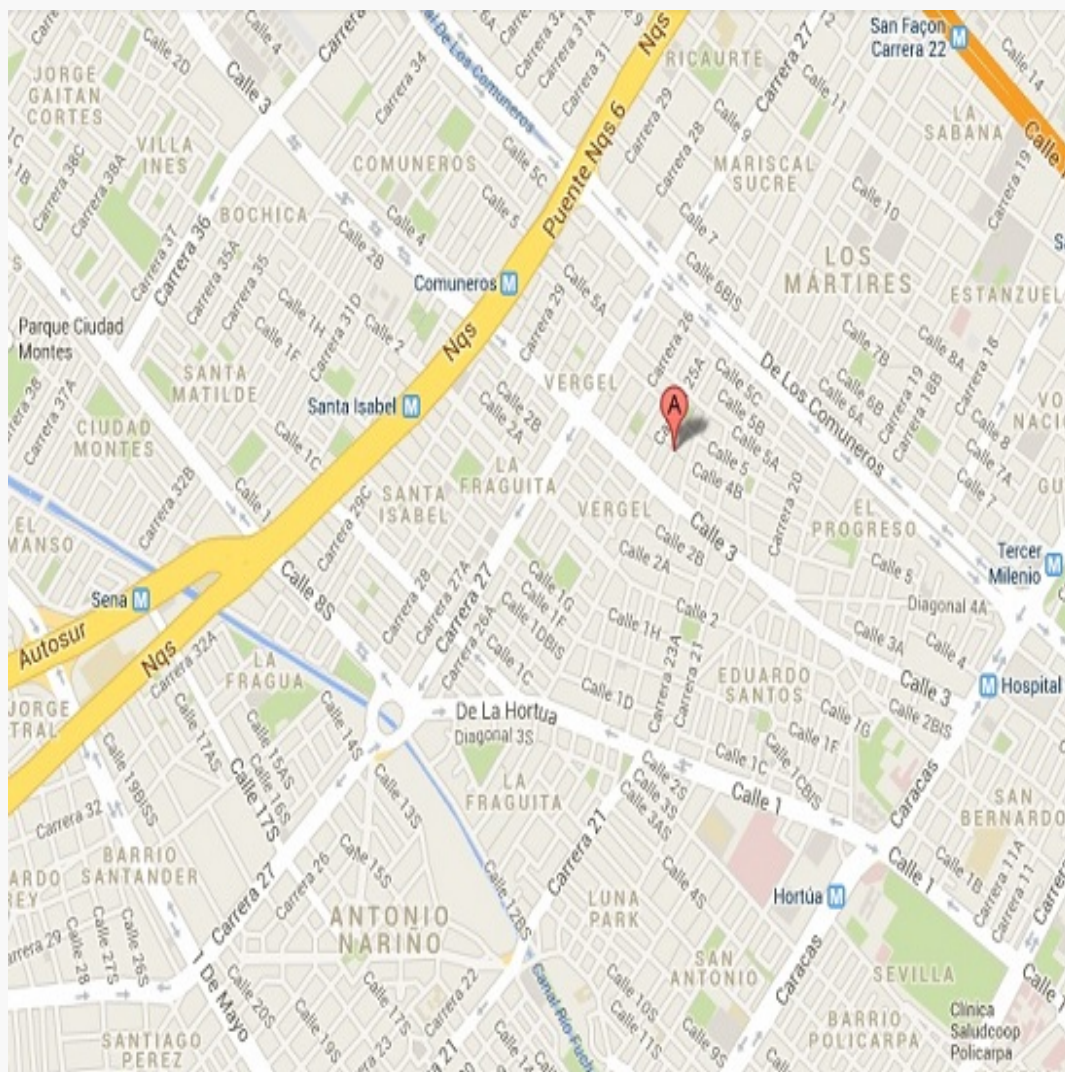
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			

Tipo de vía	concreto flexible.		
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios y altos con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.		

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 58C # 134A -51 IN 11 APTO 504 Y GARAJE 23 | Iberia | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7256417830
GEOGRAFICAS : 4° 43' 32.3106''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.067953731
GEOGRAFICAS : 74° 4' 4.6344''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	GUADALQUIVIR	4	\$292,000,000	0.95	\$277,400,000	1	\$0	1	\$0	\$4,020,289.86	3125422534
2	GUADALQUIVIR	2	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	1	\$0	1	\$0	\$3,996,031.75	3112033500
3	GUADALQUIVIR	4	\$292,000,000	0.95	\$277,400,000	1	\$0	1	\$0	\$4,079,411.76	3176437752
4	GUADALQUIVIR	1	\$305,000,000	0.95	\$289,750,000	1	\$0		\$0	\$4,390,151.52	3209314681
Del inmueble		504		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	69	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,020,289.86
2	21	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,996,031.75
3	21	68	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,079,411.76
4	21	66	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,390,151.52
									PROMEDIO	\$4,121,471.22
									DESV. STANDAR	\$182,511.03
									COEF. VARIACION	4.43%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,303,982.25	TOTAL	\$293,316,390.62
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,938,960.19	TOTAL	\$268,440,137.01
VALOR TOTAL	\$280,846,150.00			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colina-campestre/boqda7409818	2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colina-campestre/boqda7499557	3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colina-campestre-i-y-ii-gilana/boqda5607778	4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colina-campestre/boqda7561223

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	IBERIA	5	\$1,650,000	0.98	\$1,617,000	1	\$0		\$0	\$22,458.33
2	IBERIA	6	\$1,400,000	0.98	\$1,372,000	1	\$0		\$0	\$22,129.03
Del inmueble		504		1				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3164908490	21	72	72	1	1	1	1	1	1	\$22,458.33
2	3122237126 3165280108	21	62	62	1	1	1	1	1	1	\$22,129.03
										PROMEDIO	\$22,293.68
										DESV. STANDAR	\$232.85
										COEF. VARIACION	1.04%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$22,526.53		TOTAL		\$1,535,183.04	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$22,060.83		TOTAL		\$1,503,445.55	
VALOR TOTAL		\$1,519,267.95							
Valor Adoptado M2:	22293	Tasa aplicada E.A:	6.5	Tasa aplicada M.V:	0.54%	Deducciones:		ÁreaPredio:	68.15
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,519,268	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$1,519,268	Renta neta anual (R.N.A):	\$18,231,215	Valor capitalización:	\$280,480,237

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

SIN INFORMACION

Contador de Agua

SIN INFORMACION

Contador de Gas

SIN INFORMACION

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS

Nomenclatura del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2022_3004030**



PIN de Validación: b3ee0ad4



<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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3ee0ad4



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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3ee0ad4



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 30 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

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

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	06 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: b3ee0ad4



PIN DE VALIDACIÓN

b3ee0ad4

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 veinte (20) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal