



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Otro Rural**

## AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2023\_90822

Fecha de cierre		Fecha de visita	31/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE NUMERO DOS (2) VEREDA CANAVITA		
Barrio	Vereda Canavita		
Ciudad	Tocancipá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	RODRIGUEZ ROJAS OMAR ANDRES		

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: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 **RODRIGUEZ ROJAS OMAR ANDRES** ubicado en la LOTE NUMERO DOS (2) VEREDA CANAVITA Vereda Canavita, de la ciudad de Tocancipá.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$378,753,110.00 pesos m/cte (Trescientos setenta y ocho millones setecientos cincuenta y tres mil ciento diez).

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: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE N°2 VEREDA CANAVITA	12022	M2	\$31,505.00	100.00%	\$378,753,110.00
TOTALES					100%	\$378,753,110.00
Valor en letras Trescientos setenta y ocho millones setecientos cincuenta y tres mil ciento diez Pesos Colombianos						

Perito actuante

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

RAA Nro:  
C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	378,753,110.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE-PRG_2023_90822	Propósito	Juzgado	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					
Datos del propietario:					
Propietario	RODRIGUEZ ROJAS OMAR ANDRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80000020	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE NUMERO DOS (2) VEREDA CANAVITA				
Conjunto					
Ciudad	Tocancipá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	Vereda Canavita	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	LOTE numeró DOS (2) VEREDA CANAVITA. NOTA: La ubicación del predio se realiza a través de la página de geoportal, ya que el inmueble no cuenta con una dirección exacta, ni nomenclatura en fachada. <b>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.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Otro	Piso inmueble	lote				
Clase inmueble	Otro	Otro		Método utilizado	MERCADO		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.						
<div>ÁREAS JURÍDICAS</div> <div>AREA DE TERRENO</div>		<div>UND</div> <div>M2</div>	<div>VALOR</div> <div>12022</div>	<div>ÁREAS CATASTRAL</div> <div>AREA DE TERRENO</div> <div>AVALUO CATASTRAL 2023</div>		<div>UND</div> <div>M2</div> <div>PESOS</div>	<div>VALOR</div> <div>12200</div> <div>14.726.000</div>
<div>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</div> <div>AREA DE TERRENO</div>		<div>UND</div> <div>M2</div>	<div>VALOR</div> <div>12022</div>	<div>ÁREAS VALORADAS</div> <div>AREA DE TERRENO</div>		<div>UND</div> <div>M2</div>	<div>VALOR</div> <div>12022</div>
Forma Geometrica	Irregular	Frente	94				
Fondo	128	Relación frente fondo					
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.						

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 09 del 26 de octubre del 2010 y Acuerdo 11 del 2005
Area Del Lote	12022
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Zona de Restauración
Uso Compatible Norma	Forestal protector, protección de biodiversidad y del paisaje, investigación científica, monitoreo ambiental.
Uso Condicionado Norma	Aprovechamiento de frutos secundarios del bosque que no implique la tala, ni afectación de la estructura del ecosistema, Recreación pasiva, educación ambiental, establecimiento de instalaciones
Uso Prohibido Norma	Construcción de vivienda nueva, ampliación de vivienda preexistente, cuyo uso sea habitacional, entre otras.
Tratamiento	Suelo Rural
Suelos De Proteccion	Reserva Forestal Protectora de la cuenca alta rio bogotá.
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4804	EscrituraDePropiedad	01/11/2013	37	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
176-119170	12/09/2022	25817000000000006167 0000000000	LOTE N°2 VEREDA CANAVITA

Observación	SALVEDADES: Anotación 003: Hipoteca abierta. Anotación 004: Embargo ejecutivo en acción real.
-------------	---

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografía	Ligera
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Bueno		

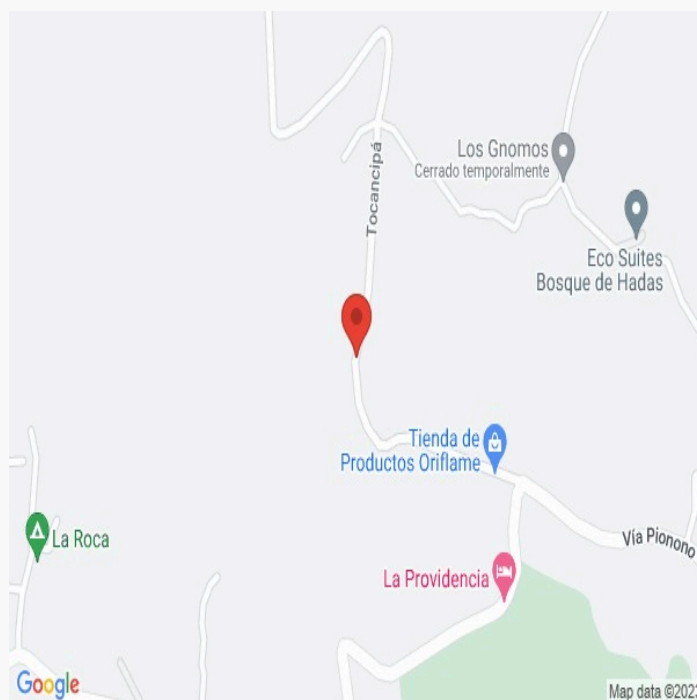
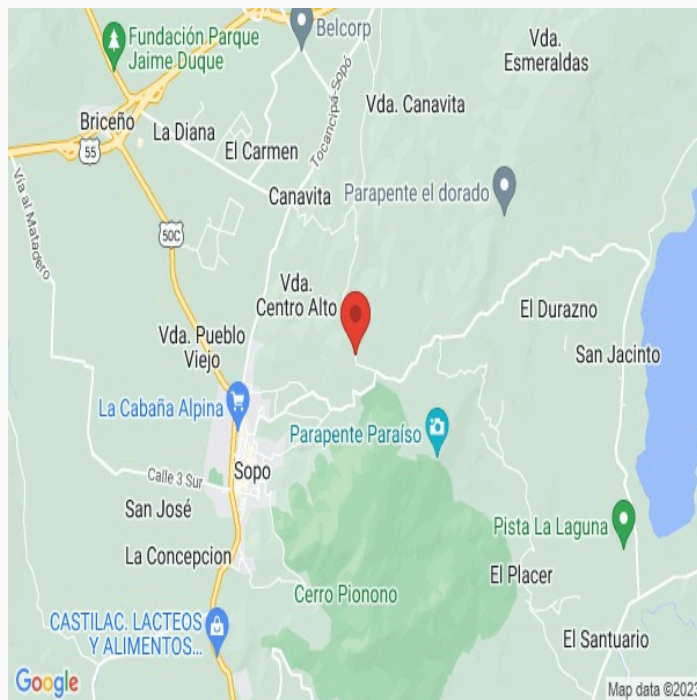
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	NO	No hay			
Tipo de vía	sin pavimentar				

Observación:	El sector es rural, acceso al predio por vía destapada.
--------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE NUMERO DOS (2) VEREDA CANAVITA | Vereda Canavita | Tocancipá | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.918771  
GEOGRAFICAS : 4° 55' 7.575''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.925021  
GEOGRAFICAS : 73° 55' 30.0756''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vereda Canavita	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	312320041	8500	70	\$800,000	\$56,000,000
2	Vereda Canavita	\$680,000,000	0.95	\$646,000,000	313-856-8129.	20000		\$0	\$0
3	Pionono	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	310 7690839	12800		\$0	\$0
Del inmueble						12022			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$276,500,000	\$32,529	1.0	1.0	1.00	\$32,529
2	\$646,000,000	\$32,300	1.0	1.0	1.00	\$32,300
3	\$380,000,000	\$29,688	1.0	1.0	1.00	\$29,688
					PROMEDIO	\$31,505.64
					DESV. STANDAR	\$1,578.73
					COEF. VARIACION	5.01%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$31,505.00	AREA	12022	TOTAL	\$378,753,110.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$378,753,110.00					

Observaciones:

Enlaces:

1-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a7e-d4829f1410c4-981a-3d2a4162-c670?page=1&pos=22&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pyid=d8a413b9-7d10-4d58-9ccc-15377ea7cc22&reg\\_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0V\\$UDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a7e-d4829f1410c4-981a-3d2a4162-c670?page=1&pos=22&t_sec=1&t_or=2&t_pyid=d8a413b9-7d10-4d58-9ccc-15377ea7cc22&reg_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0V$UDs%3D)

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/tocancipa/cundinamarca/10012660>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote/tocancipa-alto-manantial-sector-pionono/3312-M3565602>

9 / 12

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

NO TIENE NOMENCLATURA VISIBLE

Puerta de entrada



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2023\_90822**





PIN de Validación: aac10a59



## 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: aac10a59



## 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 de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: aac10a59



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: aac10a59



## PIN DE VALIDACIÓN

**aac10a59**

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 veintisiete (27) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal