



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

QR validez del avalúo

## 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.**

## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$378,753,110.00</b>

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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				18
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2023_90822	<b>Propósito</b>	Juzgado	<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>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	RODRIGUEZ ROJAS OMAR ANDRES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	800000020	<b>Ocupante</b>	Avaluado fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	LOTE NUMERO DOS (2) VEREDA CANAVITA				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Tocancipá	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	S/E
<b>Sector</b>	Rural	<b>Barrio</b>	Vereda Canavita	<b>Condiciones PH</b>	Terreno
<b>Tipo Inmueble</b>	Lote	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	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:</b> 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.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Otro	Piso inmueble	lote		
Clase inmueble	Otro	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 <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>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	12022	AREA DE TERRENO	M2	12200
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	14.726.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	12022	AREA DE TERRENO	M2	12022

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

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 09 del 26 de octubre del 2010 y Acuerdo 11 del 2005
<b>Area Del Lote</b>	12022
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular
<b>Topografia</b>	ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	No
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Rural
<b>Uso Principal Norma</b>	Zona de Restauración
<b>Uso Compatible Norma</b>	Forestal protector, protección de biodiversidad y del paisaje, investigación científica, monitoreo ambiental.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	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
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Construcción de vivienda nueva, ampliación de vivienda preexistente, cuyo uso sea habitacional, entre otras.
<b>Tratamiento</b>	Suelo Rural
<b>Suelos De Proteccion</b>	Reserva Forestal Protectora de la cuenca alta rio bogotá.
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

## 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	2581700000000006167	LOTE N°2 VEREDA CANAVITA

#### Observación

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

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

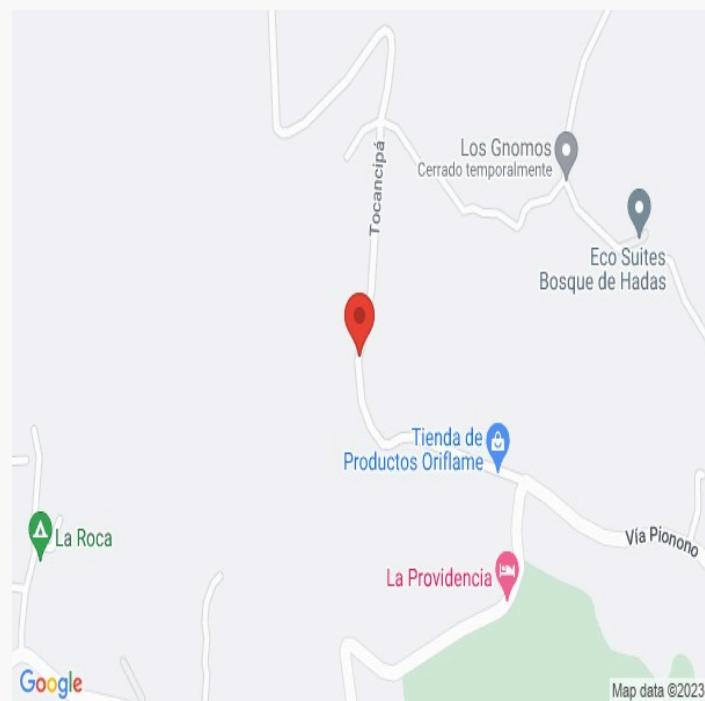
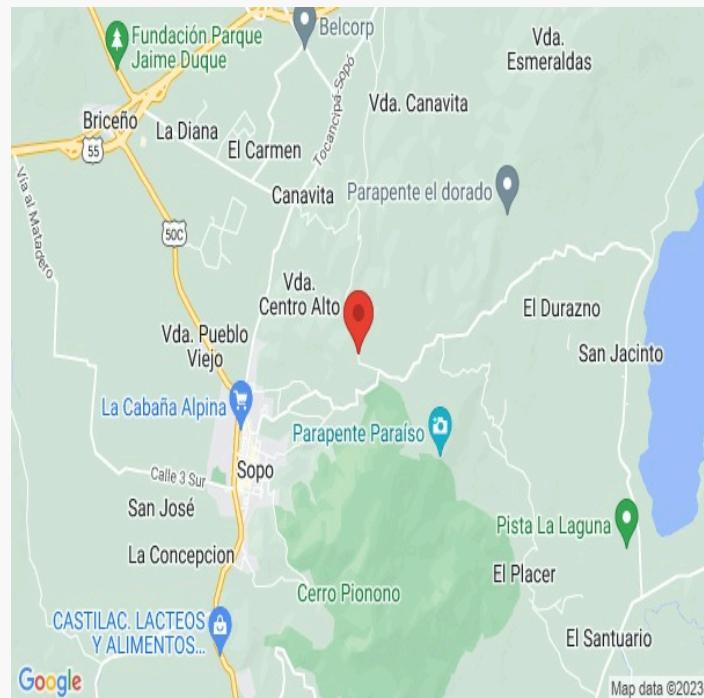
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Bueno		

### 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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>12022</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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\\_pvrid=d8a413b9-7df0-4d58-9ccc-15377ea7cc22&req\\_sgmt=REVTS1RPUDiTRU87U0VSUDs%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_pvrid=d8a413b9-7df0-4d58-9ccc-15377ea7cc22&req_sgmt=REVTS1RPUDiTRU87U0VSUDs%3D)

2 - <https://www.fincaraz.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>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

Contador de Agua

## VISITA DE FACHADA

## VISITA DE FACHADA

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



<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 evaluador 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



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



## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: aac10a59



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



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 INSCRIPCIÓN 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