



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluo de fachada de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1103143

Fecha de cierre		Fecha de visita	17/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 5 A NUMERO 13 A 32		
Barrio	Planadas		
Ciudad	Mosquera		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LUIS ALBEIRO ORTIZ VALENZUELA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **LUIS ALBEIRO ORTIZ VALENZUELA** ubicado en la CALLE 5 A NUMERO 13 A 32 Planadas, de la ciudad de Mosquera.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$115,952,325.84 pesos m/cte (Ciento quince millones novecientos cincuenta y dos mil trescientos veinticinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

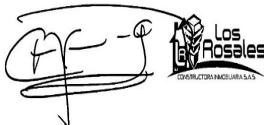
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	72	M2	\$1,070,659.72	66.48%	\$77,087,499.84
Area Construida	PISO 1	54	M2	\$719,719.00	33.52%	\$38,864,826.00
TOTALES					100%	\$115,952,325.84

Valor en letras
Ciento quince millones novecientos cincuenta y dos mil trescientos veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	115,952,325.84
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1103143	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				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS ALBEIRO ORTIZ VALENZUELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13994011	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 5 A NUMERO 13 A 32				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Mosquera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Planadas	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de una casa localizada en el barrio Planadas del municipio de Mosquera, Cundinamarca. Durante la visita se observó que la casa no cuenta con nomenclatura domiciliaria.</p> <p>NOTA: Según el IGAC, el predio tiene un área de terreno de 72 m² y un área construida de 72 m². Sin embargo, al aplicar el índice de ocupación de la norma del municipio de Mosquera, solo se valorará una construcción de 54 m², ya que este es el resultado de la correcta aplicación de la norma.</p> <p>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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método utilizado	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AREA PISO 1			M2		
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			.75	54	
Indice construcción			S/I	0	
Forma Geometrica			Rectangular	Frente	6
Fondo			12	Relación frente fondo	1:2
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 pueden observar casas que no son propiedad horizontal, con terrenos similares al del bien objeto de avalúo.				
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 No. 32 del año 2013
Area Del Lote	72
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Vivienda.
Uso Compatible Norma	Vivienda Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes. Salas de belleza, sastrería, agencias de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado, cafeterías,
Uso Condicionado Norma	S/I
Uso Prohibido Norma	Todos los demás usos no especificados como uso principal y/o complementario.
Tratamiento	Mejoramiento integral - Complementario
Indice DeOcupacion	75%
Indice DeConstruccion	S/I
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	2.5 ML
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3
Densidad	Min: 40 Max:120
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Acuerdo No. 32 del año 2013 (POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA - CUNDINAMARCA)</p> <p>Subcapítulo 4.</p> <p>Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI)</p> <p>Artículo 504. El tratamiento de Mejoramiento Integral se aplica a aquellos sectores del suelo urbano con características de desarrollo incompleto y parcial, presentan un urbanismo y dotación incompletos, con deficiencias en cuanto a accesibilidad, prestación de servicios públicos, equipamientos y zonas recreativas, que requieren de acciones que garanticen la consolidación de su proceso de desarrollo.</p> <p>Artículo 505. El tratamiento de Mejoramiento Integral contiene las siguientes categorías: a)</p>

Mejoramiento Integral Reestructurante; y b) Mejoramiento Integral Complementario.

Artículo 506. El Tratamiento de Mejoramiento Integral Reestructurante se aplica cuando existe una Intervención que amerite un cambio fuerte, por ejemplo la intervención de predios por afectaciones de proyección en infraestructura.

Artículo 507. El Tratamiento de Mejoramiento Integral Complementario se aplica a sectores catalogados como de desarrollo incompleto con condiciones aceptables en su desarrollo urbano; requieren de acciones complementarias de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio.

Artículo 270. USOS AREAS DE ACTIVIDAD VIVIENDA. El PBOT establece las siguientes clasificaciones de usos por áreas de actividad.

Áreas residenciales con comercio y servicios: (Sin restricción de localización)

- Uso principal: Vivienda.

- Usos complementarios: Vivienda Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes. Salas de belleza, sastrería, agencias de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado, cafeterías, heladerías y elaboración de artesanías. Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía. Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza en pequeño formato. Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaría, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías.

Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal y/o complementario. (...)

Subcapítulo 3.

Índice de Construcción

Artículo 263. El Índice de construcción es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir. Fluctúa según la densidad asignada para la zona en la cual se ubica el desarrollo. Este índice se registrará por las correspondientes fichas Normativas para cada zona de tratamiento.

Por favor, consulta los artículos 256, 261, 262 y 265 en un documento PDF adjunto.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
768	EscrituraResolucion	16/05/2019	UNICA	Mosquera

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
50C-1825880	17/08/2022	N/A	CASA - NPH

Observación

De acuerdo con la información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene un embargo ejecutivo con acción real, el cual se encuentra registrado como ANOTACIÓN #005 en el certificado de libertad y tradición suministrado. Se recomienda levantarlo antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Este es un avalúo de fachada, sin embargo, se puede observar una entrada para vehículos.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

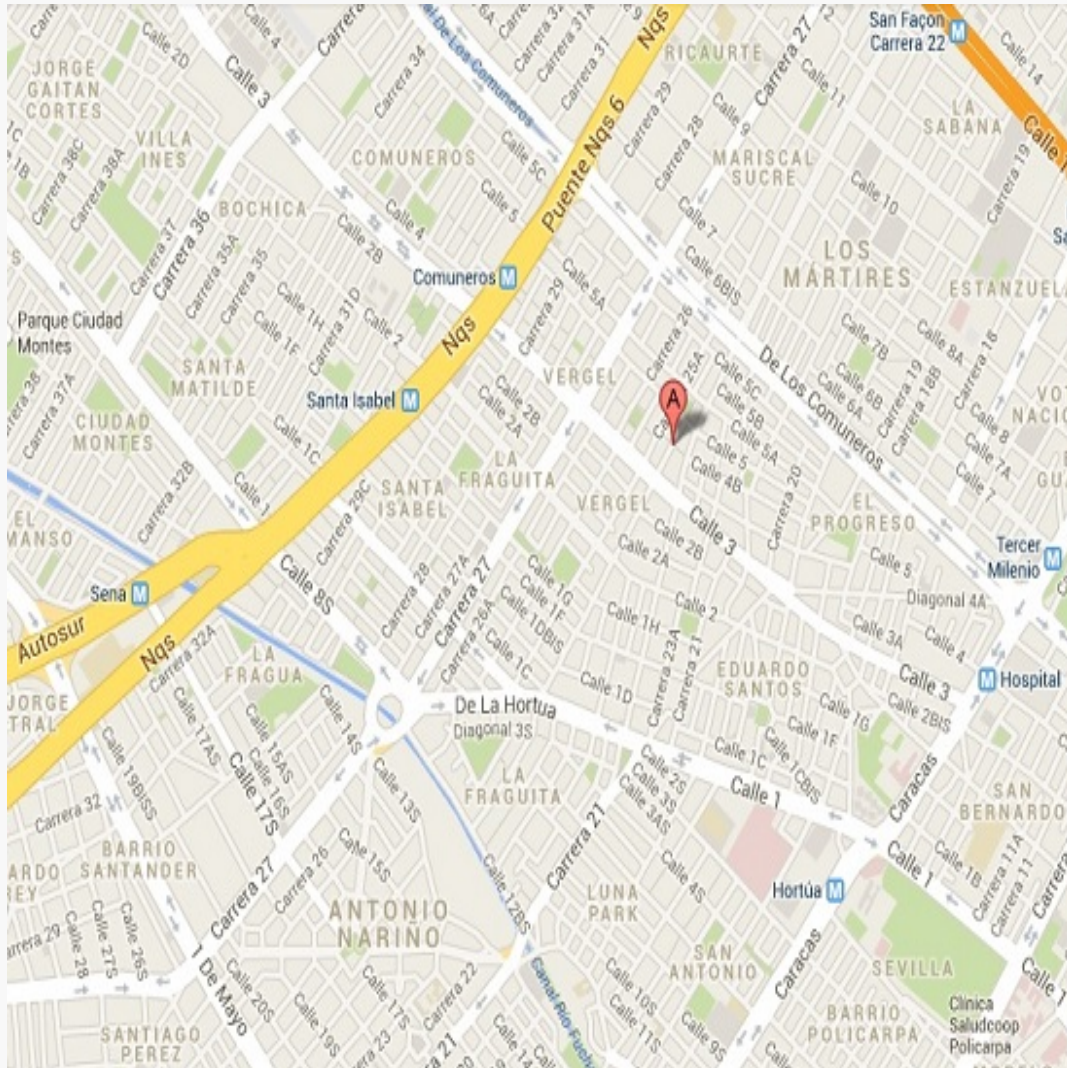
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Malo			
Tipo de vía	Vehicular				

Observación:

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial en la que se encuentran locales comerciales de bajo impacto. Algunas cuadras en el sector están pavimentadas en asfalto y se encuentran en buen estado, mientras que otras vías son carreteables.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 5 A NUMERO 13 A 32 | Planadas | Mosquera | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.693354

GEOGRAFICAS : 4° 41' 36.0744''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.182963

GEOGRAFICAS : 74° 10' 58.6668''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Planadas	\$275,000,000	.95	\$261,250,000		72	120	\$1,500,000	\$180,000,000
2	Planadas	\$230,000,000	.95	\$218,500,000		72	110	\$1,300,000	\$143,000,000
3	Planadas	\$120,000,000	.95	\$114,000,000	3107764744	72	46	\$900,000	\$41,400,000
4	Planadas	\$220,000,000	.95	\$209,000,000	3044224612	72	100	\$1,300,000	\$130,000,000
Del inmueble						72	54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$81,250,000	\$1,128,472	1.0	1.0	1.00	\$1,128,472
2	\$75,500,000	\$1,048,611	1.0	1.0	1.00	\$1,048,611
3	\$72,600,000	\$1,008,333	1.0	1.0	1.00	\$1,008,333
4	\$79,000,000	\$1,097,222	1.0	1.0	1.00	\$1,097,222
					PROMEDIO	\$1,070,659.72
					DESV. STANDAR	\$52,973.49
					COEF. VARIACION	4.95%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,070,659.72	AREA	72	TOTAL	\$77,087,499.84
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$719,719.00	AREA	54	TOTAL	\$38,864,826.00
VALOR TOTAL	\$115,952,325.84					

Observaciones: (ver ofertas 3 y 4 en FOTOS.)					
Enlaces: 1- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-mosquera-planadas-5-habitaciones-3-banos/14935-M4171524 2- https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/planadas/mosquera/7016638					

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72
Area construida vendible	54
Valor M2 construido	\$1,006,741
Valor reposición M2	\$54,364,014
Valor reposición presupuesto M2	\$1,006,741
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 ALCALDIA MEDELLIN 2023
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,006,741
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	21.43 %
Fito y corvin %	28.51 %
Valor reposición depreciado	\$719,719
Valor adoptado depreciado	\$719,719
Valor total	\$38,864,826

Observaciones: Según el IGAC, el predio tiene un área de terreno de 72 m² y un área construida de 72 m². Sin embargo, al aplicar el índice de ocupación de la norma del municipio de Mosquera, solo se valorará una construcción de 54 m², ya que este es el resultado de la correcta aplicación de la norma.

(ver en adjuntos PDF con foto de la tipologia)

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto

En el momento de la visita el inmueble no cuenta

Con nomenclatura.

oferta 4



oferta 3



oferta 3



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1103143**



PIN de Validación: acd80aac



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: acd80aac



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: acd80aac



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: acd80aac



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

acd80aac

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 siete (07) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: acd80aac



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal