



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2001394

Fecha de cierre	Fecha de visita
	29/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CALLE 17 # 13-45 E INT 17 AP 102 CJ RES LA ESTANCIA 4-PH- PARQUEADERO 224
Barrio	La Estancia
Ciudad	Mosquera
Departamento	Cundinamarca
Propietario	JUAN GUILLERMO SANDOVAL

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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 **JUAN GUILLERMO SANDOVAL** ubicado en la CALLE 17 # 13-45 E INT 17 AP 102 CJ RES LA ESTANCIA 4-PH-PARQUEADERO 224 La Estancia , de la ciudad de Mosquera.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$162,020,050.98 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones veinte mil cincuenta).

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](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 Privada	Privada	49.50	M2	\$2,970,102.04	90.74%	\$147,020,050.98
Area Privada	parqueadero 224	10.35	M2	\$1,449,275.36	9.26%	\$15,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$162,020,050.98</b>

Valor en letras

Ciento sesenta y dos millones veinte mil cincuenta 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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				7
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	PRG_2023_200139 4	<b>Propósito</b>	Fachada-Concepto de Valor	<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>	
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JUAN GUILLERMO SANDOVAL				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	19332092	<b>Ocupante</b>	Avaluio fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 17 # 13-45 E INT 17 AP 102 CJ RES LA ESTANCIA 4-PH- PARQUEADERO 224				
<b>Conjunto</b>	CJ RES LA ESTANCIA 4-PH				
<b>Ciudad</b>	Mosquera	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	La Estancia	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial La Estancia 4 con dirección: CALLE 17 No. 13-45 del barrio LA ESTANCIA en el municipio de MOSQUERA.</p> <p>Nota: se realizó un avalúo de fachada.</p> <p><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.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	102		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>	N/A	<b>Método utilizado</b>	METODO MERCADO Y RENTA
<b>Justificación de Metodología</b>	<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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><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> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.07			
AREA PRIVADA	M2	49.50			
AREA PRIVADA PARQUEADERO 224	M2	10.35			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
			AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.50
			AREA PRIVADA PARQUEADERO 224	M2	10.35

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	Se observan conjuntos residenciales con apartamentos sometidos a régimen de propiedad horizontal.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6930	EscrituraDePropiedad	29/09/2017	13	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1995424	03/02/2023	0.25330%	N/A	APTO
50C-1995835	03/02/2023	0.05300%	N/A	Parqueadero 224

#### Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene un embargo ejecutivo con accion real, ANOTACIÓN #007 del certificado de libertad y tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
224	Privado	50C-1995835	10.35	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1

#### Observación

Se realiza un avalúo de fachada; sin embargo, el conjunto cuenta con parqueaderos para visitantes y parqueaderos privados.

## DEL ENTORNO

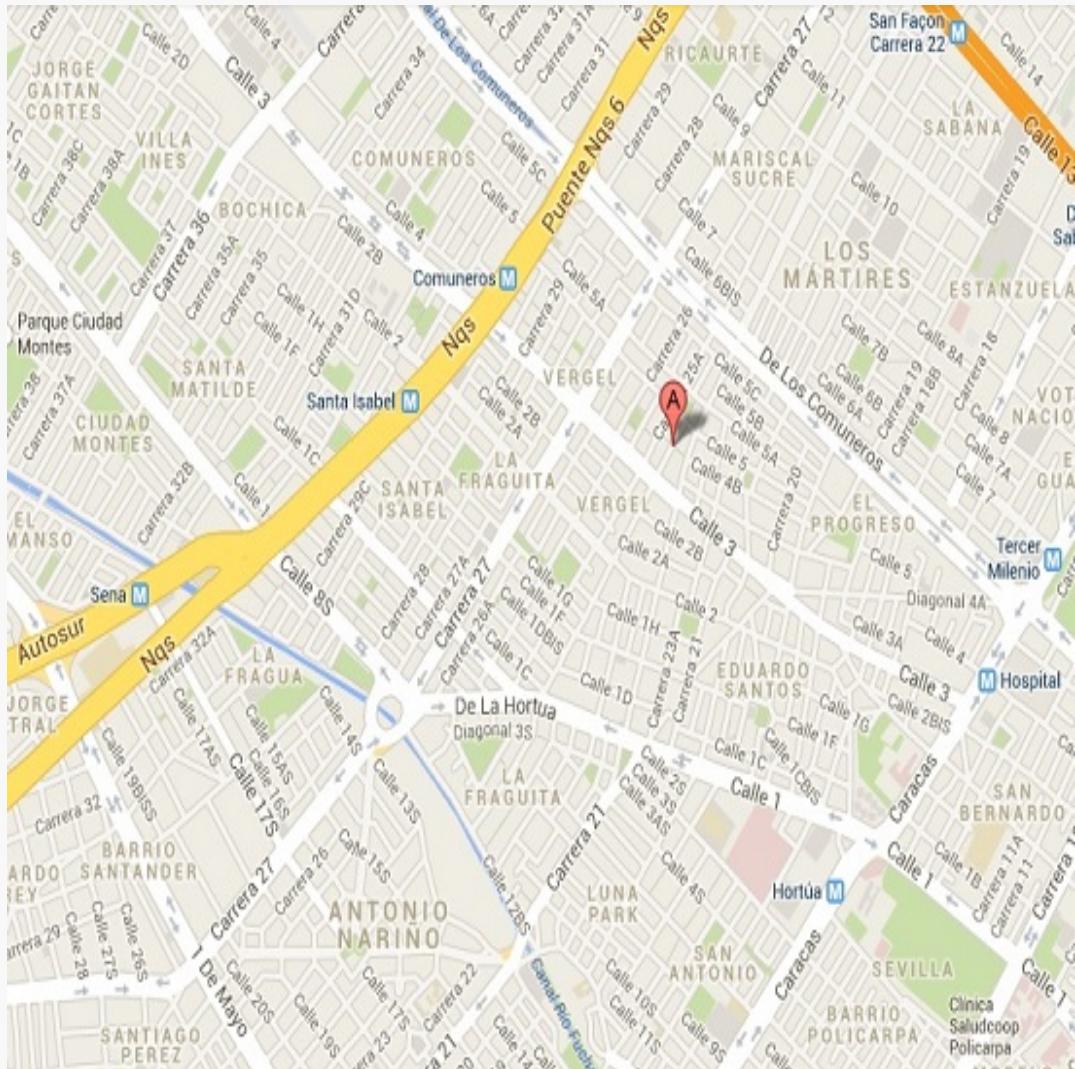
### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular				
<b>Observación:</b>	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.				

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 17 # 13-45 E INT 17 AP 102 CJ RES LA ESTANCIA 4-PH- PARQUEADERO 224 | La Estancia | Mosquera | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.701251480909993

GEOGRAFICAS : 4° 42' 4.5036''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.21460816703265

GEOGRAFICAS : 74° 12' 52.5882''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Estancia 4	2	\$167,000,000	.97	\$161,990,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,999,795.92	6017868754
2	La Estancia	6	\$170,000,000	.97	\$164,900,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,059,183.67	3203424607
3	La Estancia 4	4	\$155,000,000	.97	\$150,350,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,762,244.90	3115893302
4	La Estancia 4	1	\$170,000,000	.97	\$164,900,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,059,183.67	312 3778654
<b>Del inmueble</b>		<b>102</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	55	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,999,795.92
2	6	54	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,059,183.67
3	6	55	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,762,244.90
4	6	55	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,059,183.67
									PROMEDIO	\$2,970,102.04
									DESV. STANDAR	\$141,371.13
									COEF. VARIACION	4.76%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,111,473.17	<b>TOTAL</b>	\$168,237,354.40
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,828,730.91	<b>TOTAL</b>	\$152,949,480.20
VALOR TOTAL	\$160,593,417.30			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1fcf-b110-965e9c10-614ec6693e6b-32a7>

2.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-la-estancia-et-limosquera/10068828>

3.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-la-estancia-et-limosquera/10112027>

4.-<https://www.asesorarinmobiliaria.com.co/index.php/venta/1011052-l-venta-apartamento-la-estancia-4-mosquera>

## RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	El Rubí I	3	\$1,000,000	1.0	\$1,000,000	0	\$0	0	\$0	\$18,181.82
2	La Estancia 3	5	\$1,000,000	1.0	\$1,000,000	1	\$50,000	0	\$0	\$19,387.76
3	La Estancia 4	1	\$950,000	1.0	\$950,000	1	\$50,000	0	\$0	\$18,367.35
<b>Del inmueble</b>		<b>102</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3242499592	6	60	55	1	1	1	1	1	1	\$18,181.82
2	300 2197783	6	55	49	1	1	1	1	1	1	\$19,387.76
3	3152254514	6	55	49	1	1	1	1	1	1	\$18,367.35
										PROMEDIO	\$18,645.64
										DESV. STANDAR	\$649.35
										COEF. VARIACION	3.48%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$19,295.00	<b>TOTAL</b>	\$955,102.28
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$17,996.29	<b>TOTAL</b>	\$890,816.41
VALOR TOTAL	\$922,959.18			
Valor Adoptado M2:	18645.64	Tasa aplicada E.A:	7.53	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$922,959	Deducciones:	\$0	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
Observaciones:				

1-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/el-rubi-et-ii/mosquera/10094749>2-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/cr-la-estancia-et-iii/mosquera/10128560>3-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/or-la-estancia-et-iii/mosquera/10123256>

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

## AVALÚO DE FACHADA

Contador de Agua

Fachada del Inmueble

## AVALÚO DE FACHADA



Nomenclatura

Fachada del Conjunto



## FOTOS 2

Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2001394**



PIN de Validación: 9fc209ce



<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) 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 evaluador 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: 9fc209ce

## 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: 9fc209ce



## 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: 9fc209ce



**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**

**9fc209ce**

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 seis (06) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: 9fc209ce



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal