



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

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 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 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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

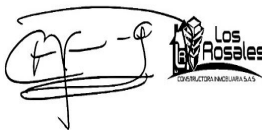
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Privada	49.50	M2	\$2,970,102.04	90.74%	\$147,020,050.98
Area Privada	parqueadero 224	10.35	M2	\$1,449,275.36	9.26%	\$15,000,000.00
TOTALES					100%	\$162,020,050.98

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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	162,020,050.98
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	7
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_2001394	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	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	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	JUAN GUILLERMO SANDOVAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19332092	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 17 # 13-45 E INT 17 AP 102 CJ RES LA ESTANCIA 4-PH- PARQUEADERO 224				
Conjunto	CJ RES LA ESTANCIA 4-PH				
Ciudad	Mosquera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	La Estancia	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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. Nota: se realizo un avalúo de fachada. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	102																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	N/A	Método utilizado	METODO MERCADO Y RENTA																		
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 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>																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>54.07</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>49.50</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA PARQUEADERO 224</td><td>M2</td><td>10.35</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	54.07	AREA PRIVADA	M2	49.50	AREA PRIVADA PARQUEADERO 224	M2	10.35	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	54.07																					
AREA PRIVADA	M2	49.50																					
AREA PRIVADA PARQUEADERO 224	M2	10.35																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR				<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>49.50</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA PARQUEADERO 224</td><td>M2</td><td>10.35</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	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																					
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	Se observan conjuntos residenciales con apartamentos sometidos a regimen de propiedad horizontal.																						
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:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.																						

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 2)	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

CARACTERÍSTICAS

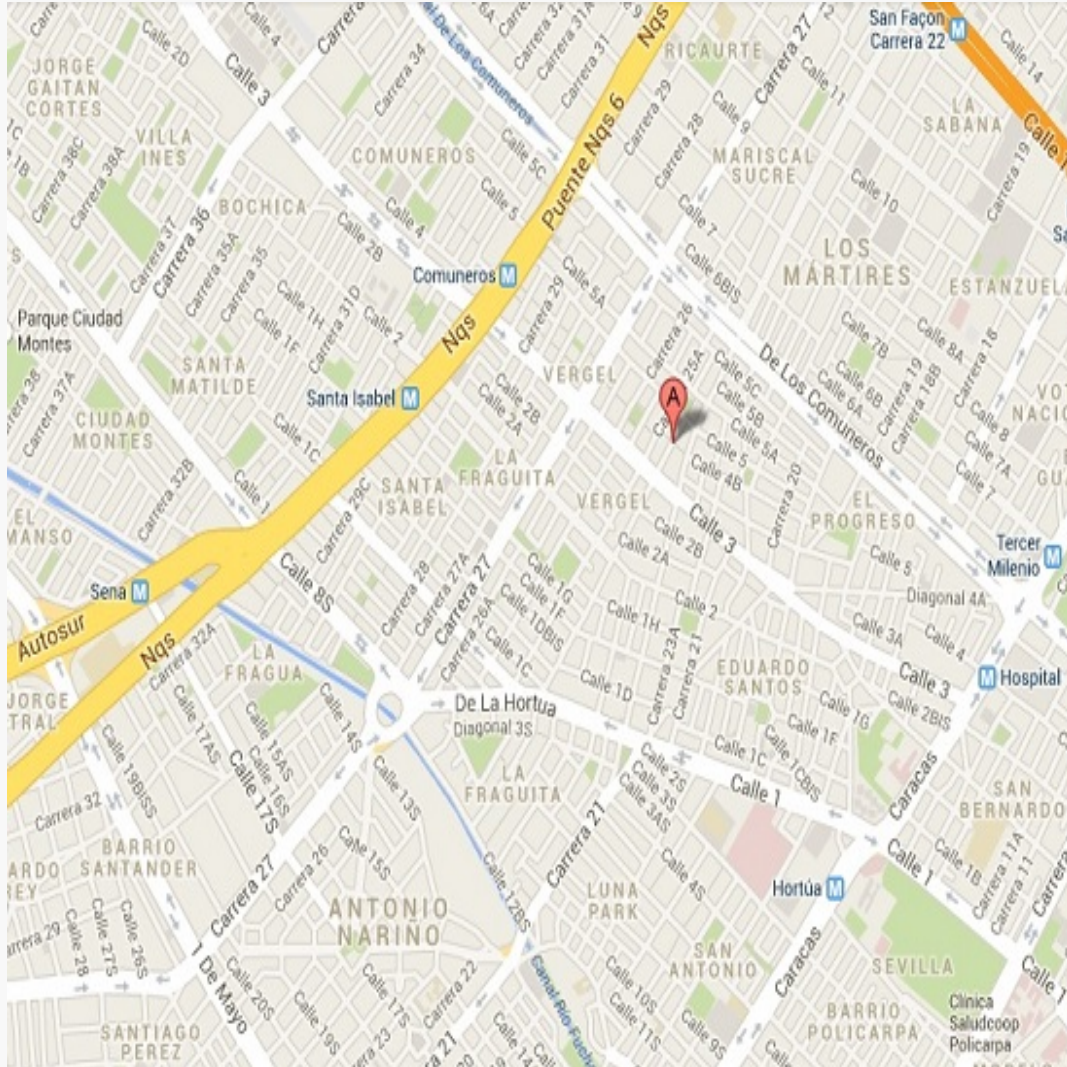
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular				
Observación:	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
Del inmueble		102		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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	POR Mt2	\$3,111,473.17	TOTAL	\$168,237,354.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,828,730.91	TOTAL	\$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-mosquera/10068828	3- https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-la-estancia-et-mosquera/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 Rubi 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
Del inmueble		102		1				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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		POR Mt2		\$19,295.00		TOTAL		\$955,102.28	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$17,996.29		TOTAL		\$890,816.41	
VALOR TOTAL		\$922,959.18							
Valor Adoptado M2:	18645.64	Tasa aplicada E.A:	7.53	Tasa aplicada M.V:	0.63%	Deducciones:	0	ÁreaPredio:	49.50
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$922,959	Deducciones:	\$0	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$922,959	Renta neta anual (R.N.A):	\$11,075,510	Valor capitalización:	\$147,085,128

Observaciones:

1-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/el-rubi-et-ii/mosquera/10094749>

2-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/cr-la-estancia-et-iii/mosquera/10128560>

3-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/cr-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

AVALÚO DE FACHADA

Fachada del Inmueble



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



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: 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