



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2493800

Fecha de cierre	Fecha de visita
	17/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CARRERA 1 #9-107
Barrio	VILLAPINZÓN
Ciudad	Villapinzón
Departamento	Cundinamarca
Propietario	JOSE RICARDO RUBIANO RODRIGUEZ

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 **JOSE RICARDO RUBIANO RODRIGUEZ** ubicado en la CARRERA 1 #9-107 VILLAPINZÓN, de la ciudad de Villapinzón.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$325,155,858.42 pesos m/cte (Trescientos veinticinco millones ciento cincuenta y cinco mil ochocientos cincuenta y ocho).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	156.32	M2	\$695,409.00	33.43%	\$108,706,334.88
Area Construida	CASA	206.37	M2	\$1,048,842.00	66.57%	\$216,449,523.54
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$325,155,858.42</b>

Valor en letras

Trescientos veinticinco millones ciento cincuenta y cinco mil ochocientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ  
 RAA Nro: AVAL-1024479541  
 C.C: 1024479541

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	325,155,858.42
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	PRG_2023_2493800	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	JOSE RICARDO RUBIANO RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80468305	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CARRERA 1 #9-107				
Conjunto					
Ciudad	Villapinzón	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	VILLAPINZÓN	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo es una casa, construida en un lote urbano en la CARRERA 1 # 9-107 en el municipio de Villapinzón, Cundinamarca. El inmueble no cuenta con nomenclatura, para llegar se debe tomar la vía Tunja Bogotá, sentido Bogotá, en el puente de retorno hay un lavadero de carros, detrás de ese inmueble se encuentra la casa. El inmueble cuenta con un contador de energía en la parte posterior de la casa, no cuenta con contadores de acueducto o gas a la vista. <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>	2	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>
<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 COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	156.32	AREA DE TERRENO	M2	s/l
AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	83.21	AREA CONSTRUIDA	M2	S/l
AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	92.59	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/l

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/i	AREA DE TERRENO	M2	156.32
AREA PISO 1	M2	s/i	AREA PISO 1	M2	83.21
AREA PISO 2	M2	s/i	AREA PISO 2	M2	92.59

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULAR	<b>Frente</b>	
<b>Fondo</b>		<b>Relación frente fondo</b>	

<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 bajas
-----------------------------------	--

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<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 baja, y se considera que la demanda es baja.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 09 DEL 2011
Area Del Lote	156.32
Topografia	INCLINADA-IRREGULAR
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	VIVIENDA FAMILIAR
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	EOT VILLAPINZÓN. ACUERDO 095 DEL 2000 <a href="https://repositoriocdim.esap.edu.co/handle/123456789/12008">https://repositoriocdim.esap.edu.co/handle/123456789/12008</a> Este acuerdo fué modificado en algunas partes por el acuerdo 09 del 2011

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
454	EscrituraDePropiedad	12/03/2018	27	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
154-47633	17/08/2023	2587301000000036004	CASA 4000000000

#### Observación

Según documentos suministrados el inmueble presenta las siguientes anotaciones.  
 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA  
 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF 2018-00245.

Se adjunta documento entregado por el propietario donde se evidencia fecha de audiencia de conciliación.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no cuenta con garaje

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

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

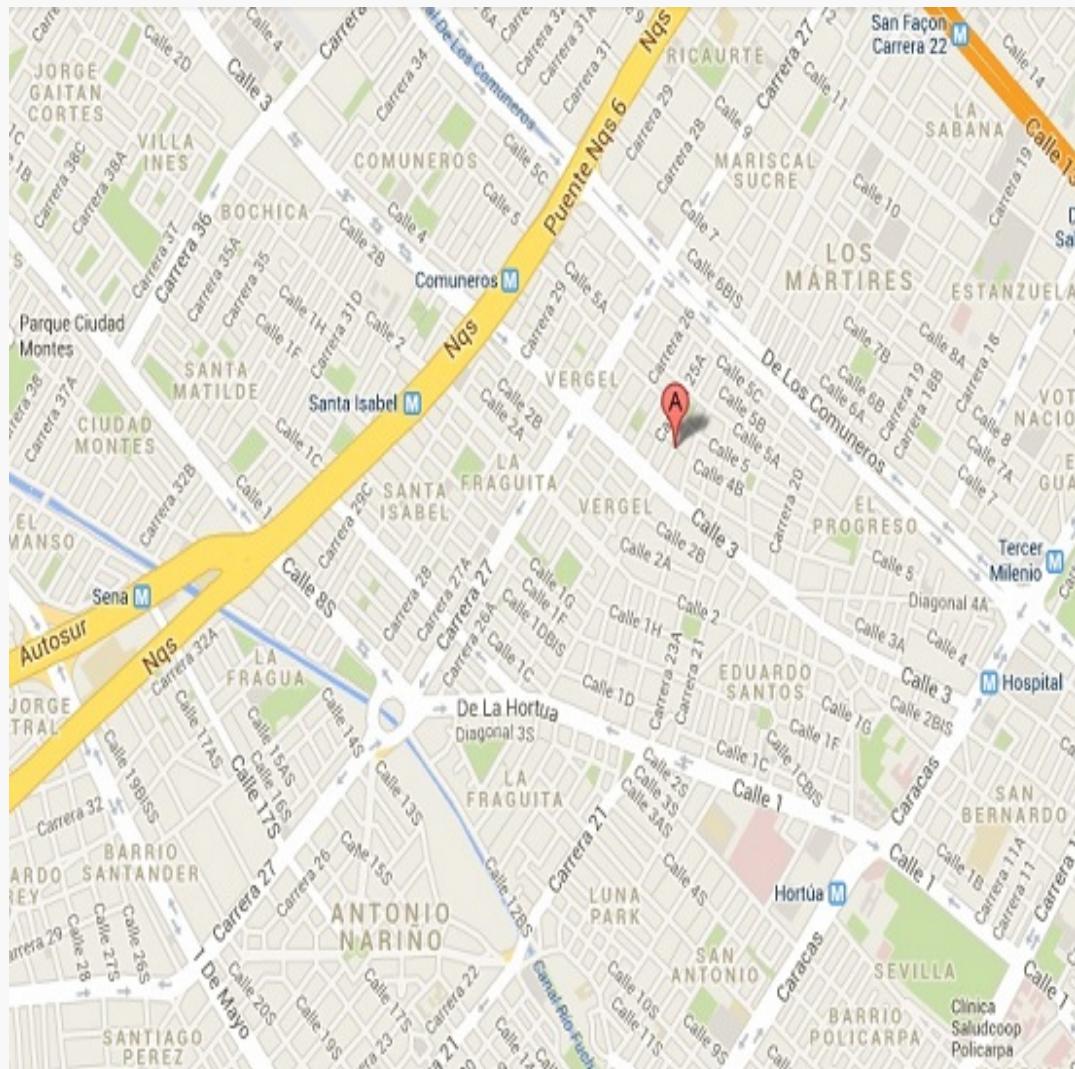
### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	NO	No hay			

Tipo de vía	SIN PAVIMENTAR		
<b>Observación:</b>	El inmueble se encuentra en la parte posterior de la variante Tunja- Bogotá, existe buen transporte y comercio a sus alrededores.		

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 1 #9-107 | VILLAPINZÓN | Villapinzón | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.220903  
GEOGRAFICAS : 5° 13' 15.2502''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.591696  
GEOGRAFICAS : 73° 35' 30.105''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLAPINZÓN	\$110,000,000	0.9	\$99,000,000	3002011325	127		\$	\$0
2	VILLAPINZÓN	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	322330167	220	132	\$1,000,000	\$132,000,000
3	VILLAPINZÓN	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3173007917	450		\$	\$0
<b>Del inmueble</b>					<b>156.32</b>	<b>206.37</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$99,000,000	\$779,528	1	0.95	0.95	\$740,551
2	\$153,000,000	\$695,455	1.0	1.0	1.00	\$695,455
3	\$266,000,000	\$591,111	1.1	1.0	1.10	\$650,222
					PROMEDIO	\$695,409.32
					DESV. STANDAR	\$45,164.50
					COEF. VARIACION	6.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$695,409.00	AREA	156.32	TOTAL	\$108,706,334.88
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,048,842.00	AREA	206.37	TOTAL	\$216,449,523.54
VALOR TOTAL		\$325,155,858.42				

**Observaciones:**

La casa tiene semi construido un tercer piso, aun esta en obra negra y presenta un avance del 60%. esta construcción no se tiene en cuenta en el presente avalúo.

**Enlaces:**

1.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-merced/villapinzon/10150143>

2.-GLORIA HERRERA

3.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-merced/villapinzon/10185107>

## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	206.37
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$1,791,514
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$1,791,514
Fuente	construdata
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,612,363
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fitto y corvin %	34.95 %
Valor reposición depreciado	\$1,048,842
Valor adoptado depreciado	\$1,048,842
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

**AVALÚO DE  
FACHADA,  
PLANO NO  
DISPONIBLE**

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua

SIN ACCESO  
A  
CONTADOR  
DE AGUA

Contador de Gas

NO CUENTA  
CON  
SERVICIO DE  
GAS

Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS 2

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura

**INMUEBLE SIN  
NOMENCLATURA**

Fachada posterior



Fachada posterior



Detalle de acabados



Detalle de acabados



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2493800**



PIN de Validación: b3450a89



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3450a89

## 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3450a89

## 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b3450a89



Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3450a89



### PIN DE VALIDACIÓN

**b3450a89**

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal