



QR validez del avalúo



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

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 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 **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 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	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
TOTALES					100%	\$325,155,858.42

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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_2493800	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	JOSE RICARDO RUBIANO RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80468305	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
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	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 Bogota, 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 porterior de la casa, no cuenta con contadores de acueducto o gas a la vista. 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	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		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	156.32	
AREA CONSTRUIDA 1 PISO			M2	83.21	
AREA CONSTRUIDA 2 PISO			M2	92.59	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	s/l	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/l	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	S/l	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	S/i	
AREA PISO 1			M2	s/i	
AREA PISO 2			M2	s/i	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	156.32	
AREA PISO 1			M2	83.21	
AREA PISO 2			M2	92.59	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente			
Fondo		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 bajas				

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 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 https://repositoriocdim.esap.edu.co/handle/123456789/12008 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	25873010000000036004 4000000000	CASA

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

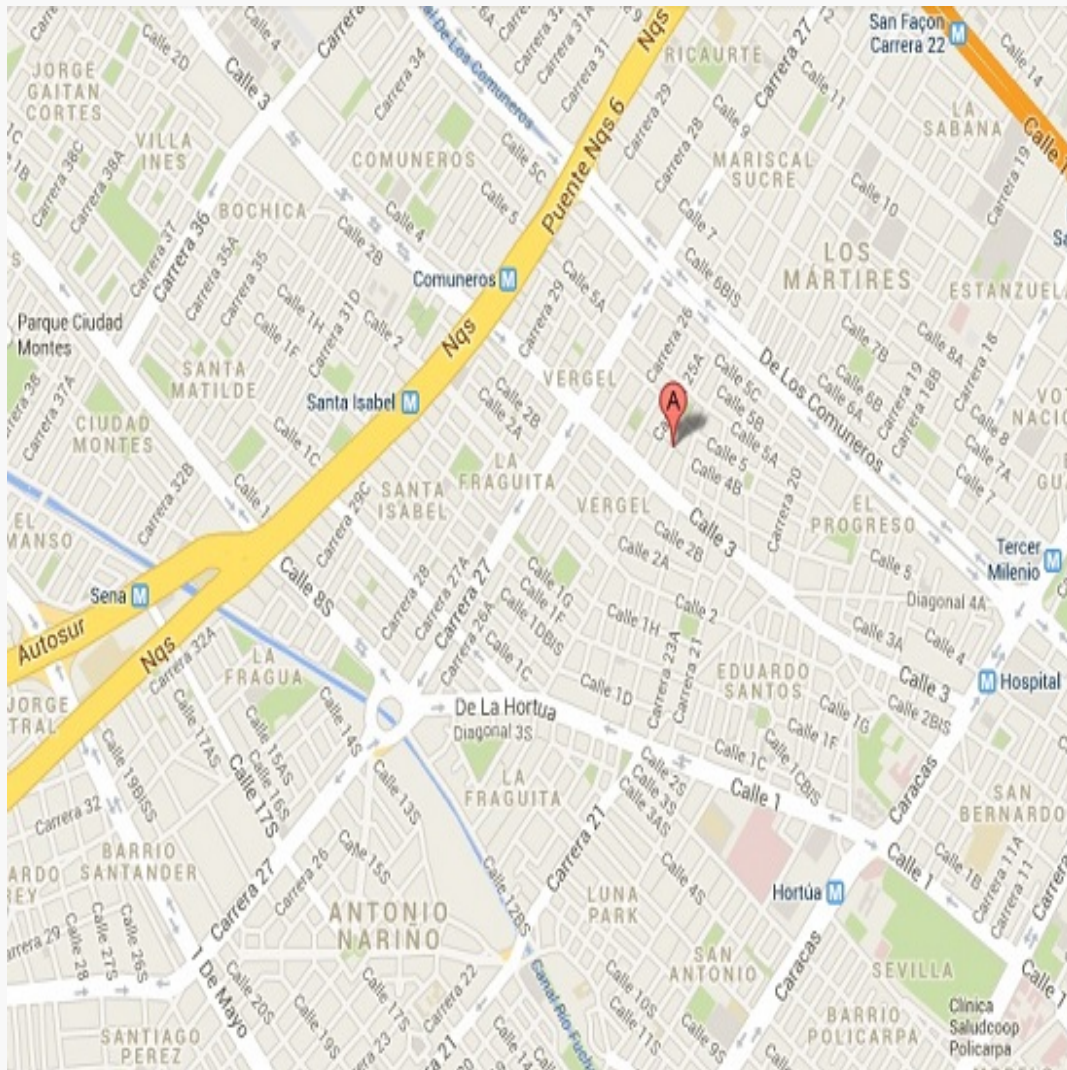
CARACTERISTICAS

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		
Observación:	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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						156.32	206.37		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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 presenta avalúo.

Enlaces:

1.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-merced/villapinzon/10150143> 2.-[GLORIA HERRERA](#) 3.-<https://lincaraiz.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
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	34.95 %
Valor reposición depreciado	\$1,048,842
Valor adoptado depreciado	\$1,048,842
Valor total	\$0

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

AVALÚO DE
FACHADA,
PLANO NO
DISPONIBLE

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



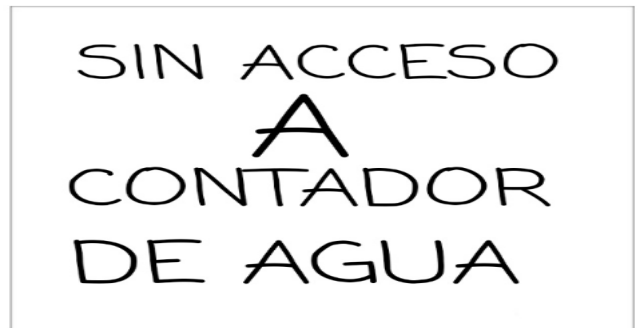
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



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 Inmueble



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



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 avaluador 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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