



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1386136**

Fecha de cierre		Fecha de visita	17/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	UNI PRIV APTO 104, INT 15, CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES P.H, UBICADO EN LA CALLE 24 # 1-120		
Barrio	LA FINCA		
Ciudad	Madrid		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LUIS ALFREDO RICO OLIVARES		

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



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 ALFREDO RICO OLIVARES** ubicado en la UNI PRIV APTO 104, INT 15, CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES P.H, UBICADO EN LA CALLE 24 # 1-120 LA FINCA, de la ciudad de Madrid.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$106,410,503.18 pesos m/cte (Ciento seis millones cuatrocientos diez mil quinientos tres).

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	37.68	M2	\$2,824,057.94	100.00%	\$106,410,503.18
TOTALES					100%	\$106,410,503.18

Valor en letras
Ciento seis millones cuatrocientos diez mil quinientos tres 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	106,410,503.18
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1386136	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 ALFREDO RICO OLIVARES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80577365	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UNI PRIV APTO 104, INT 15, CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES P.H, UBICADO EN LA CALLE 24 # 1-120				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES				
Ciudad	Madrid	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LA FINCA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial CIBELES con dirección: CALLE 24 # 1-120 del barrio La Finca en el municipio de MADRID.</p> <p>Nota: se realiza avalúo de fachada.</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	104																	
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>41.41</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>37.68</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	41.41	AREA PRIVADA	M2	37.68	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>M2 PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	41.41																		
AREA PRIVADA	M2	37.68																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS																			
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></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>37.68</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.68						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.68																		
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 observan conjuntos residenciales sometidos a régimen de propiedad horizontal. Algunos conjuntos son de casas y otros de apartamentos.																			
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. Ley 675 de 2001.																			

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2317	EscrituraDePropiedad	15/07/2019	16	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2053949	06/02/2023	0.276300%	N/A	APTO

Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene un embargo ejecutivo con accion real, ANOTACIÓN #009 del certificado de libertad y tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

En el conjunto residencial se observan parqueaderos comunales.

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

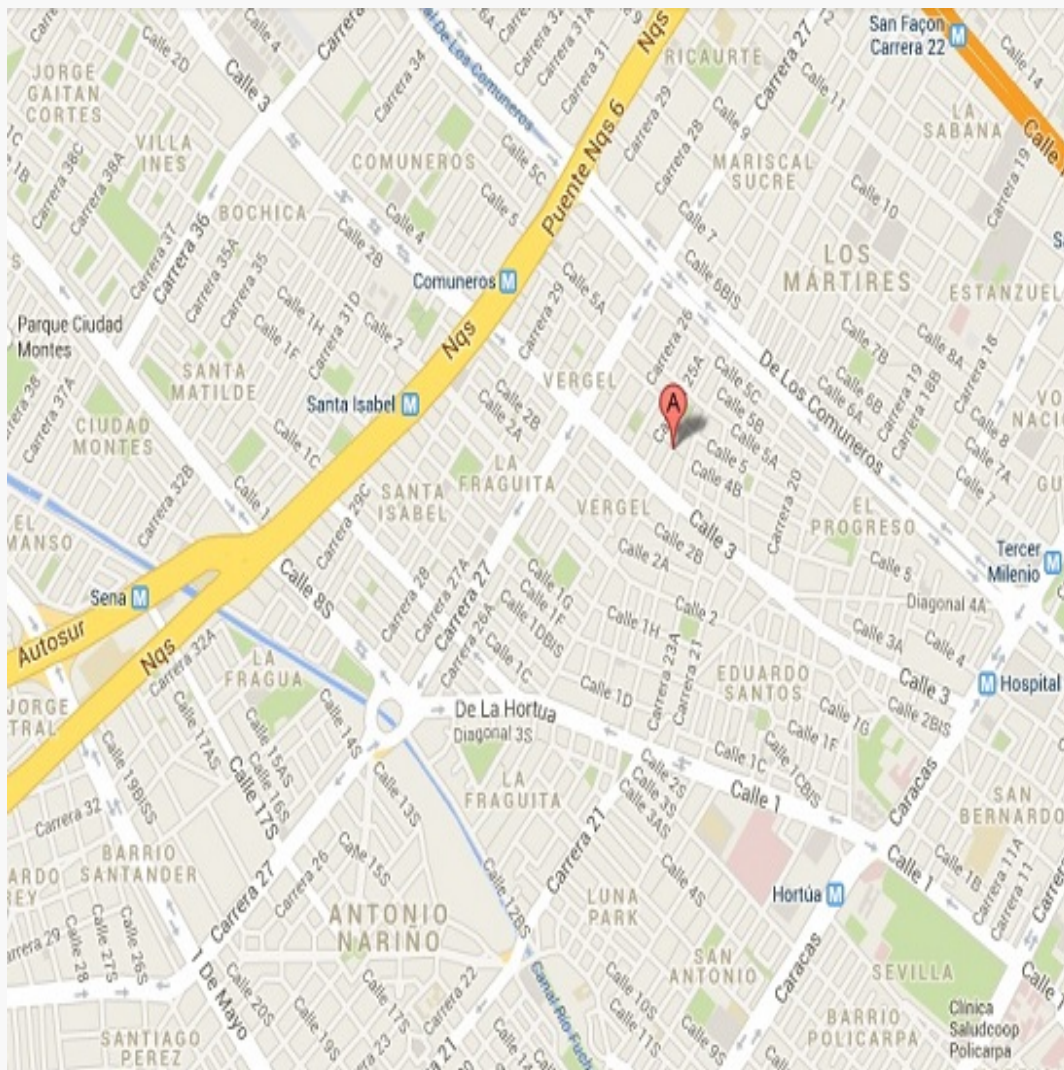
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular				

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: UNI PRIV APTO 104, INT 15, CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES P.H, UBICADO EN LA CALLE 24 # 1-120 | LA FINCA | Madrid | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.736724
GEOGRAFICAS : 4° 44' 12.2058''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.247270
GEOGRAFICAS : 74° 14' 50.172''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	cjto Cibeles	6	\$118,000,000	.98	\$115,640,000	0	\$0	0	\$0	\$3,069,002.12	310 6972025
2	Cjto Manzanares	5	\$162,000,000	.98	\$158,760,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,662,222.22	3003004389
3	Cjto Manzanares	2	\$156,000,000	.98	\$152,880,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,757,600.00	3202334212
4	cjto aranjuez	5	\$170,000,000	.98	\$166,600,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$2,807,407.41	3103233681
Del inmueble		104		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	41	37.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,069,002.12
2	5	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,662,222.22
3	5	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,757,600.00
4	5	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,807,407.41
									PROMEDIO	\$2,824,057.94
									DESV. STANDAR	\$174,052.05
									COEF. VARIACION	6.16%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,998,109.99	TOTAL	\$112,968,784.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,650,005.89	TOTAL	\$99,852,221.80
VALOR TOTAL	\$106,410,503.18			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-959774990-h-venta-de-apartamento-madrid-ci-bales-hacienda-madrid--JM?position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5dafbc5b-f1cb-421a-b16d-589398749d7	2- https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-residencial-manzanares/madrid/10076773	3- https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pedro/madrid/7823859	4- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-madrid-hacienda-madrid-aranjuez-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/11054-M4035790

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	cjto aranjuez	6	\$850,000	1	\$850,000	0	\$0	0	\$0	\$12,878.79
2	La Finca	3	\$792,000	1	\$792,000	1	\$50,000	0	\$0	\$13,740.74
3	La Finca	5	\$559,000	1	\$559,000	0	\$0	0	\$0	\$13,309.52
Del inmueble		104		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3106493574	5	66	66	1	1	1	1	1	1	\$12,878.79
2	3208899956	5	54	54	1	1	1	1	1	1	\$13,740.74
3	3229699200	5	42	42	1	1	1	1	1	1	\$13,309.52
										PROMEDIO	\$13,309.68
										DESV. STANDAR	\$430.98
										COEF. VARIACION	3.24%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$13,740.66		TOTAL		\$517,748.01	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$12,878.71		TOTAL		\$485,269.73	
VALOR TOTAL		\$501,508.74							
Valor Adoptado M2:	13309.68	Tasa aplicada E.A:	5.6	Tasa aplicada M.V:	0.47%	Deducciones:		ÁreaPredio:	37.68
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$501,509	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$501,509	Renta neta anual (R.N.A):	\$6,018,105	Valor capitalización:	\$107,466,159

Observaciones:

1-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/aranjuez/madrid/2064456> 2-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/la-finca/madrid/7745013> 3-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/urbanizacion-la-finca/madrid/7931853>

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

Contador de Agua

Avalúo de fachada

Avalúo de fachada

Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 2

Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1386136**



PIN de Validación: a8e70a30



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: a8e70a30



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: a8e70a30



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: a8e70a30



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

a8e70a30

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 trece (13) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a8e70a30



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal