



QR validez del avalúo



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

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2605404

Fecha de cierre		Fecha de visita	29/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 6 #1-75 ESTE APARTAMENTO 403 INT 6		
Barrio	HACIENDA CASA BLANCA		
Ciudad	Madrid		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	Andres Rodrigo Lombana		

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 **Andres Rodrigo Lombana** ubicado en la CALLE 6 #1-75 ESTE APARTAMENTO 403 INT 6 HACIENDA CASA BLANCA, de la ciudad de Madrid.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$224,247,138.98 pesos m/cte (Doscientos veinticuatro millones doscientos cuarenta y siete mil ciento treinta y ocho).

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	63.31	M2	\$3,305,119.87	93.31%	\$209,247,138.97
Area Privada	parqueadero 151	10.12	M2	\$1,482,213.44	6.69%	\$15,000,000.01
TOTALES					100%	\$224,247,138.98

Valor en letras
Doscientos veinticuatro millones doscientos cuarenta y siete mil ciento treinta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
RAA Nro: AVAL-1018458776
C.C: 1018458776

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	224,247,138.98
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	5
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_2605404	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	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	Andres Rodrigo Lombana				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80233365	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 6 #1-75 ESTE APARTAMENTO 403 INT 6				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL BALSILLAS				
Ciudad	Madrid	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	HACIENDA CASA BLANCA	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 BALSILLAS con dirección: CALLE 6 #1-75 ESTE del barrio HACIENDA CASA BLANCA en el municipio de MADRID. El apartamento cuenta con un parqueadero propio con un número de matrícula independiente. 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	403																							
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>70.79</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>63.31</td></tr><tr><td>PARQUEADERO 151</td><td>M2</td><td>10.12</td></tr><tr><td>USO EXCLUSIVO BALCON</td><td>M2</td><td>1.67</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	70.79	AREA PRIVADA	M2	63.31	PARQUEADERO 151	M2	10.12	USO EXCLUSIVO BALCON	M2	1.67	<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	70.79																								
AREA PRIVADA	M2	63.31																								
PARQUEADERO 151	M2	10.12																								
USO EXCLUSIVO BALCON	M2	1.67																								
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>63.31</td></tr><tr><td>PARQUEADERO 151</td><td>M2</td><td>10.12</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.31	PARQUEADERO 151	M2	10.12						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.31																								
PARQUEADERO 151	M2	10.12																								
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 pueden observar casas y edificios dentro de conjuntos residenciales que están sujetos al régimen 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:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.																									

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2569	EscrituraDePropiedad	21/06/2016	16	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1923194	25/07/2023	0.4251%	N/A	APTO
50C-1923036	25/07/2023	0.0680%	N/A	PARQUEADERO

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
151	Privado	50C-1923036	10.12	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1

Observación

Dentro del conjunto residencial se pueden observar parqueaderos tanto privados como destinados para visitantes.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	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 6 #1-75 ESTE APARTAMENTO 403 INT 6 | HACIENDA CASA BLANCA | Madrid | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.727307
GEOGRAFICAS : 4° 43' 38.3046''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.259246
GEOGRAFICAS : 74° 15' 33.2856''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto Balsillas	4	\$240,000,000	.97	\$232,800,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,403,125.00	3102402233
2	Cjto Balsillas	2	\$229,000,000	.97	\$222,130,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,271,679.04	3138804460
3	Cjto Balsillas	1	\$256,000,000	.97	\$248,320,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,240,555.56	3185256430
Del inmueble		403		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	72	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,403,125.00
2	5	71.10	63.31	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,271,679.04
3	5	78	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,240,555.56
									PROMEDIO	\$3,305,119.87
									DESV. STANDAR	\$86,289.76
									COEF. VARIACION	2.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,391,409.62	TOTAL	\$214,710,143.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,218,830.11	TOTAL	\$203,784,134.17
VALOR TOTAL	\$209,247,138.97			

Observaciones:
Enlaces: 1.- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-madrid-hacienda-casablanca-balsillas-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/15062-M3870728 2.- https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-995127981-venta-apartamento-madrid-cundinamarca-conjunto-balsillas--JM 3.- https://inmobiliariaayr.com/producto/disponible-venta-apto-madrid-conjunto-residencial-balsillas-primer-piso/

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Cjto Balsillas	5	\$1,200,000	1	\$1,200,000	1	\$0	0	\$0	\$21,818.18
2	hacienda casa blanca	1	\$1,300,000	1	\$1,300,000	1	\$0	0	\$0	\$23,897.06
3	Cjto Balsillas	3	\$1,300,000	1	\$1,300,000	1	\$0	0	\$0	\$20,634.92
Del inmueble		403		1				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3204948193	5	63	55	1	1	1	1	1	1	\$21,818.18
2	3232913247	5	62.27	54.4	1	1	1	1	1	1	\$23,897.06
3	6017868754	5	71	63	1	1	1	1	1	1	\$20,634.92
										PROMEDIO	\$22,116.72
										DESV. STANDAR	\$1,651.43
										COEF. VARIACION	7.47%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$23,768.15		TOTAL		\$1,504,761.82	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$20,465.29		TOTAL		\$1,295,657.26	
VALOR TOTAL		\$1,400,209.54							
Valor Adoptado M2:	22116.72	Tasa aplicada E.A:	7.5	Tasa aplicada M.V:	0.63%	Deducciones:	0	ÁreaPredio:	63.31
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,400,210	Deducciones:	\$0	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$1,400,210	Renta neta anual (R.N.A):	\$16,802,515	Valor capitalización:	\$224,033,527

Observaciones:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/hacienda-casablanca-balsillas/madrid/10163>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-apartamento-madrid-hacienda-casablanca-odreanal-3-ha>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-apartamento-madrid-balsillas-%7C-hacienda-casablanca>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Se realizo

Avalúo de fachada

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

Se realizo
Avalúo de fachada

Contador de Agua

Se realizo
Avalúo de fachada

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS 2

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2605404**



PIN de Validación: ae780a20



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: ae780a20



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: ae780a20



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: ae780a20



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

ae780a20

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 once (11) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: ae780a20



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal