



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Comercial****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_599689**

Fecha de cierre		Fecha de visita	01/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 97 # 10-39 OFICINA 302 Y GR 39 EDIFICIO COMERCIAL 97		
Barrio	Chico Norte		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	EDMUNDO JAVIER VILLAREAL IRIARTE		

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

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 **EDMUNDO JAVIER VILLAREAL IRIARTE** ubicado en la CALLE 97 # 10-39 OFICINA 302 Y GR 39 EDIFICIO COMERCIAL 97 Chico Norte , de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$197,091,910.20 pesos m/cte (Ciento noventa y siete millones noventa y un mil novecientos diez).

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	OF 302	23.40	M2	\$7,109,603.00	84.41%	\$166,364,710.20
Area Privada	GJ S 1-39	14.16	M2	\$2,170,000.00	15.59%	\$30,727,200.00
TOTALES					100%	\$197,091,910.20

Valor en letras
Ciento noventa y siete millones noventa y un mil novecientos diez Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-30050594
C.C: 30050594

RAA Nro:
C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	0	7,109,603	Valor del avalúo en UVR	592,537.36
Proporcional	39,418,382	197,091,910	Valor asegurable	197,091,910
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p>Inmueble ubicado enCLL 97 # 10-39 OF 302 Y GR 39 ED. COMERCIAL 97, cuenta con un garaje privado. 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> <p>LIMITACIÓN AL DOMINIO: Anotación 008 hipoteca, Anotación 011 embargo ejecutivo, Anotación 012 embargo jurisdicción coactivo.</p> <p>Visita de fachada.</p> <p>El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos altos con uso mixto, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.</p>			

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_599689	Propósito	Juzgado	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	EDMUNDO JAVIER VILLAREAL IRIARTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72133506	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 97 # 10-39 OFICINA 302 Y GR 39 EDIFICIO COMERCIAL 97				
Conjunto	EDIFICIO COMERCIAL 97				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Chico Norte	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Oficina	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en CLL 97 # 10-39 OF 302 Y GR 39 ED. COMERCIAL 97, cuenta con un garaje privado. 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	Comercial	Piso inmueble	302																	
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método utilizado	METODO MERCADO Y RENTA															
Justificación de Metodología	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): 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. 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>23.40</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>23.40</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	23.40	AREA PRIVADA	M2	23.40	<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>23.40 121.193.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	23.40 121.193.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	23.40																		
AREA PRIVADA	M2	23.40																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	23.40 121.193.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>23.40</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	23.40	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>23.40</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	23.40			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	23.40																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	23.40																		
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
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 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
0441	EscrituraDePropiedad	12/02/2016	24	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-505412	02/03/2023	AAA0092MDBR	0.54	96 10 13 90	OF 302

Observación	LIMITACIÓN AL DOMINIO: Anotación 008 hipoteca, Anotación 011 embargo ejecutivo, Anotación 012 embargo jurisdicción coactivo.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
S 1-39	Privado	50C-505361	14.16	Mt2	Sencillo		Si		1

Observación	Visita de fachada.
-------------	--------------------

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías	SI	Bueno			

pavimentadas					
Tipo de vía	concreto flexible.				
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos altos con uso mixto, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 97 # 10-39 OFICINA 302 Y GR 39 EDIFICIO COMERCIAL 97 | Chico Norte | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6797281180000
GEOGRAFICAS : 4° 40' 47.0202''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.044315013
GEOGRAFICAS : 74° 2' 39.5334''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CHICO	3	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000		\$0		\$0	\$7,350,000.00	3174015630
2	CHICO	3	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000		\$0		\$0	\$7,243,478.26	3102512862
3	CHICO	4	\$162,000,000	0.98	\$158,760,000		\$0		\$0	\$7,216,363.64	310 2247906
4	CHICO	4	\$220,000,000	0.98	\$215,600,000	1	\$30,000,000		\$0	\$6,628,571.43	315 8574462
Del inmueble		302		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	20	20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,350,000.00
2	30	23	23	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,243,478.26
3	30	22	22	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,216,363.64
4	30	28	28	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,628,571.43
									PROMEDIO	\$7,109,603.33
									DESV. STANDAR	\$325,833.55
									COEF. VARIACION	4.58%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,435,436.88	TOTAL	\$173,989,223.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,783,769.78	TOTAL	\$158,740,212.89
VALOR TOTAL	\$166,364,710.20			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/chico/bogota/7870133	2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/chico/bogota/7700091	3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/chico/bogota/6965189	4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/el-chico/bogota/6737346	

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	CHICO	3	\$1,200,000	0.98	\$1,176,000		\$0		\$0	\$58,800.00
2	CHICO	3	\$1,200,000	0.98	\$1,176,000		\$0		\$0	\$56,000.00
3	CHICO	3	\$1,000,000	0.98	\$980,000		\$0		\$0	\$54,444.44
Del inmueble		302		1				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3174015630	30	20	20	1	1	1	1	1	1	\$58,800.00
2	3102052222	30	21	21	1	1	1	1	1	1	\$56,000.00
3	3103168729	30	18	18	1	1	1	1	1	1	\$54,444.44
										PROMEDIO	\$56,414.81
										DESV. STANDAR	\$2,207.21
										COEF. VARIACION	3.91%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$58,622.02		TOTAL		\$1,371,755.36	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$54,207.60		TOTAL		\$1,268,457.91	
VALOR TOTAL		\$1,320,087.60							
Valor Adoptado M2:	56414	Tasa aplicada E.A:	8	Tasa aplicada M.V:	0.67%	Deducciones:		ÁreaPredio:	23.40
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,320,088	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$1,320,088	Renta neta anual (R.N.A):	\$15,841,051	Valor capitalización:	\$198,013,140

Observaciones:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/chico/bogota/7870133> 2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/chapinero/bogota/4449550> 3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/chico/bogota/7823996>

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia

VISITA DE FACHADA

FOTOS

Contador de Agua

VISITA DE FACHADA

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_599689**



PIN de Validación: b2820aa8



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



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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 Mayo 2018

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2820aa8



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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b2820aa8



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

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

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	06 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: b2820aa8



PIN DE VALIDACIÓN

b2820aa8

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 treinta y uno (31) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal