



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Avaluо de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

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: CI 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  
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.  
NIT. 900.441.334-1

**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 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$197,091,910.20</b>

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		
		<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR
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
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en CLL 97 # 10-39 OF 302 Y GR 39 ED. COMERCIAL 97, cuenta con un garaje privado. <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. LIMITACIÓN AL DOMINIO: Anotación 008 hipoteca, Anotación 011 embargo ejecutivo, Anotación 012 embargo jurisdicción coactivo. Visita de fachada. 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.			

## GENERAL

<b>Código</b>	RE_PRG_2023_59 9689	<b>Propósito</b>	Juzgado	<b>Tipo de informe</b>	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	EDMUNDO JAVIER VILLAREAL IRIARTE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	72133506	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 97 # 10-39 OFICINA 302 Y GR 39 EDIFICIO COMERCIAL 97				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO COMERCIAL 97				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	5
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Chico Norte	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Oficina	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en CLL 97 # 10-39 OF 302 Y GR 39 ED. COMERCIAL 97, cuenta con un garaje privado. <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.???????				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	302		
Clase inmueble	Comercio	Otro		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 <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 CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	23.40	AREA	M2	23.40
AREA PRIVADA	M2	23.40	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	121.193.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	23.40	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:	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>

## 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 <sup>2</sup> )	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	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

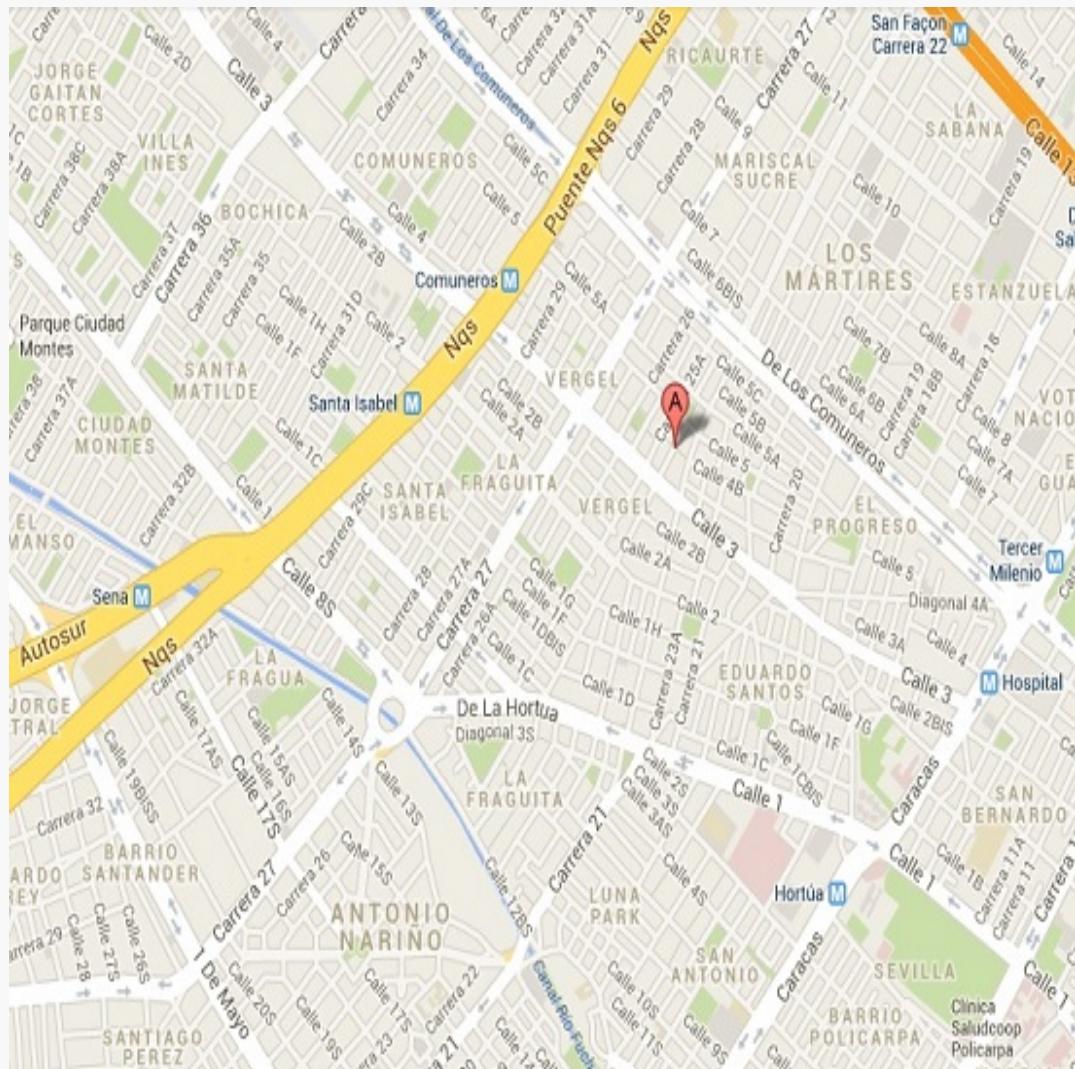
### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación		
Vías	SI	Bueno		

pavimentadas					
Tipo de vía	concreto flexible.				
<b>Observación:</b>	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
<b>Del inmueble</b>		<b>302</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$7,109,603.33</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$325,833.55</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.58%</b>

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

Observaciones:

Enlaces:

1.<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/chico/bogota/7670133>

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 TAMAÑO	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:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,320,088	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
Observaciones:				

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/chico/bogota/7870133>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/chapeco/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 evaluador 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



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



## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: b2820aa8



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



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 INSCRIPCIÓN 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