



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2006595

Fecha de cierre	Fecha de visita
	29/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	KR 69I 67 74
Barrio	La Estrada
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	ESCOBAR GOMEZ MARILIS

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



## 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 **ESCOBAR GOMEZ MARILIS** ubicado en la KR 69I 67 74 La Estrada, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$808,556,343.12 pesos m/cte (Ochocientos ocho millones quinientos cincuenta y seis mil trescientos cuarenta y tres).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

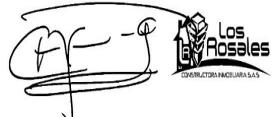
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	132	M2	\$2,943,608.66	48.06%	\$388,556,343.12
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	300	M2	\$1,400,000.00	51.94%	\$420,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$808,556,343.12</b>

Valor en letras

Ochocientos ocho millones quinientos cincuenta y seis mil trescientos cuarenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAA Nro: AVAL-14254793  
C.C: 14254793



**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		
		<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				18
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	PRG_2023_200659 5	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	ESCOBAR GOMEZ MARILIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40988190	Ocupante	Avaluado fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	KR 69I 67 74				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	La Estrada	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias. ???El inmueble corresponde a la Casa, ubicada en la KR 69I 67 74, barrio La Estrada, UPL 29 Tbora, Localidad 10 Las Ferias, de la ciudad de Bogotá D.C. Su área superficial registrada en documentos jurídicos es de 132 m<sup>2</sup>, alinderada regularmente con un frente de 8 m. y un fondo de 16.50 m. En inspección física se observa un inmueble de 3 niveles, no se menciona área construida. <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.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<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>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	132	AREA DE TERRENO	M2	132
			AREA CONSTRUIDA	M2	347.63
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	334.534.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	FACHADA	AREA DE TERRENO	M2	132
AREA PISO 1	M2	FACHADA	AREA CONSTRUIDA	M2	300
AREA PISO 2	M2	FACHADA			
AREA PISO 3	M2	FACHADA			

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	8m.	
<b>Fondo</b>	16.50m	<b>Relación frente fondo</b>	0.48	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.			
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.			

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Decreto 555 de 2021
<b>Area Del Lote</b>	132 m2.
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	AVALÚO DE FACHADA
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Área de actividad de proximidad - AAP - Generadora de soportes urbanos.
<b>Uso Compatible Norma</b>	No especifica
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No especifica
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No especifica
<b>Tratamiento</b>	Consolidación C/4
<b>Indice DeOcupacion</b>	De acuerdo a aislamiento posterior (Anexo 5 Dec. 555 de 2021)
<b>Indice DeContrucción</b>	Respecto a altura máxima mencionada
<b>Antejardin</b>	No se exige
<b>AislamientoPosterior</b>	4m.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exige
<b>Altura Permitida</b>	4 pisos
<b>Densidad</b>	N/A.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Baja
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<b>NORMATIVIDAD Y LIQUIDACIÓN.</b> Decreto POT 555 de 2021. Su área de construcción de acuerdo a norma urbana, descontando 4 m. de aislamiento posterior, y teniendo en cuenta los tres pisos que se observan edificados en fachada, sería de 300 m <sup>2</sup> . Para el presente informe se liquidará su área de terreno registrada en documentos jurídicos y su área de construcción solicitada por norma urbana.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5007	EscrituraDePropiedad	27/09/2010	37	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-1151978	26/07/2022	AAA0059UTZE	S/I.	CASA

#### Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 011 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: Nro. 017 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.  
**DESCRIPCIÓN:** CABIDA Y LINDEROS, LOTE DE TERRENO DE 206.25 V2. Y SE HALLA ALINDERADO ASÍ: NORTE CON EL LOTE N. 16 DE LA MISMA MANZANA 24 DE LA URBANIZACIÓN LA ESTRADA: POR EL ORIENTE, CON EL LOTE N.9 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACIÓN; Y POR EL OCCIDENTE, CON LA CARRERA 64 DE LA NOMENCLATURA DE LA URBANIZACIÓN. SEGÚN ESCRITURA 5007 DE 27-09-2010 NOT.37 DE BOGOTÁ SE ACTUALIZA ÁREA DE 132.00 MTS.2. CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESTA ESCRITURA. DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1984.-

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Lo observado en fachada, el inmueble no cuenta con garaje.

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

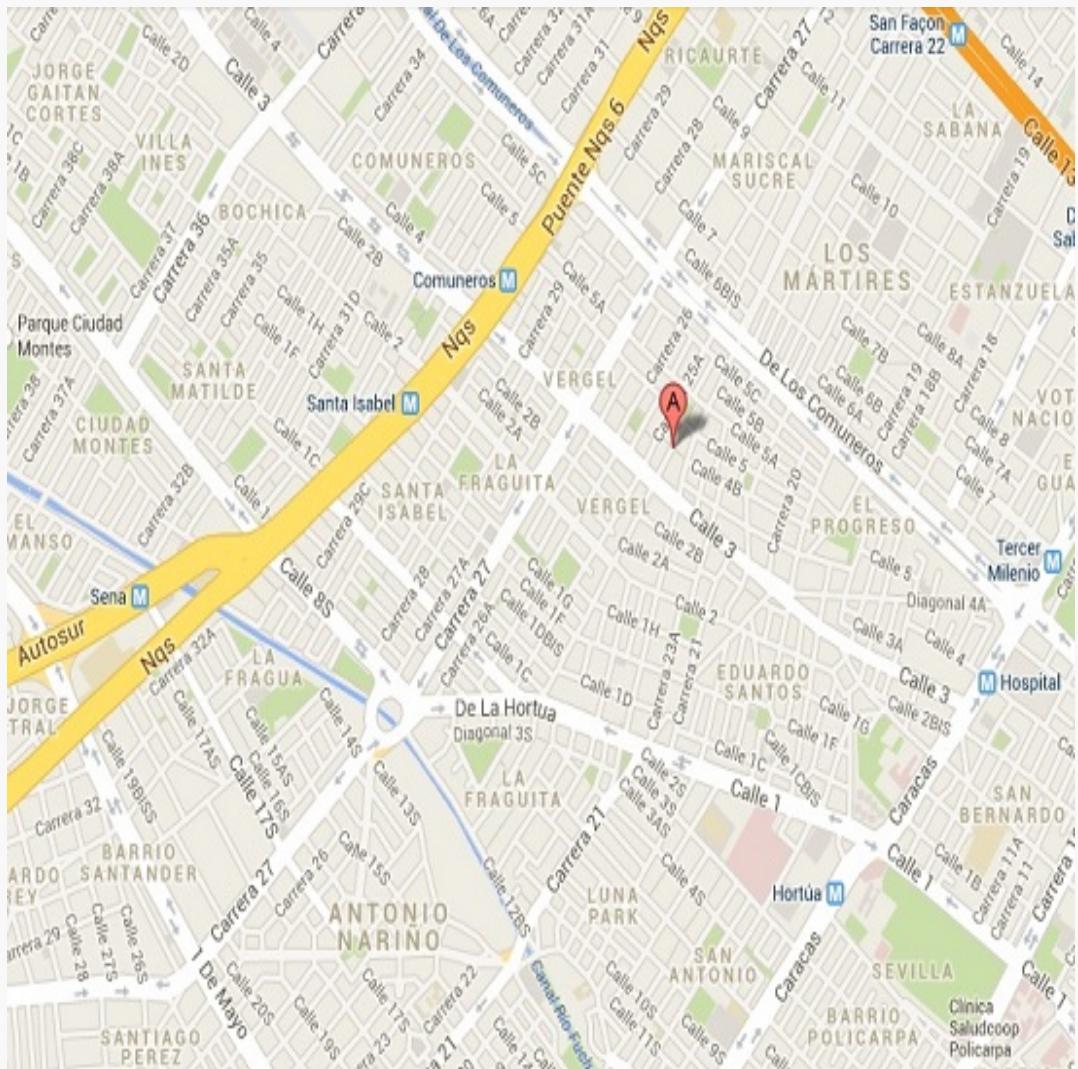
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.				
<b>Observación:</b>	La zona cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado.				

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 69I 67 74 | La Estrada | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.67807123398993  
GEOGRAFICAS : 4° 40' 41.0556''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.09321441158967  
GEOGRAFICAS : 74° 5' 35.5704''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. LA ESTRADA	\$800,000,000	0.97	\$776,000,000	3123636753	105	281	\$1,650,000	\$463,650,000
2	B. LA ESTRADA	\$1,500,000,000	0.97	\$1,455,000,000	3102854334	145	560	\$1,840,000	\$1,030,400,000
3	B. LA ESTRADA	\$600,000,000	0.97	\$582,000,000	3124535129	123.75	196	\$1,150,000	\$225,400,000
4	B. LA ESTRADA	\$819,500,000	0.97	\$794,915,000	3203979357	114	344	\$1,320,000	\$454,080,000
<b>Del inmueble</b>						<b>132</b>	<b>300</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$312,350,000	\$2,974,762	1.0	1.0	1.00	\$2,974,762
2	\$424,600,000	\$2,928,276	1.0	1.0	1.00	\$2,928,276
3	\$356,600,000	\$2,881,616	1.0	1.0	1.00	\$2,881,616
4	\$340,835,000	\$2,989,781	1.0	1.0	1.00	\$2,989,781
					PROMEDIO	\$2,943,608.66
					DESV. STANDAR	\$48,923.57
					COEF. VARIACION	1.66%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,943,608.66	AREA	132	TOTAL	\$388,556,343.12
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	300	TOTAL	\$420,000,000.00
VALOR TOTAL		\$808,556,343.12				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://fincaRAIZ.com.co/inmueble/casa-en-venta/sanfernando/bogota/6283758>    2.-<https://fincaRAIZ.com.co/inmueble/casa-en-venta/estrada/bogota/5753367>    3.-<https://fincaRAIZ.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-estrada/bogota/8016863>    4.-<https://fincaRAIZ.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-estrada/bogota/7490847>

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS 2

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2006595**



PIN de Validación: b1a80a78



<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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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  
04 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  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1a80a78



## 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**

## 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  
**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**



PIN de Validación: b1a80a78



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 09 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, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

**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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.**

**El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: b1a80a78



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b1a80a78**

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 catorce (14) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal