



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Comercial Urbano**

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2982018

Fecha de cierre		Fecha de visita	27/09/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CLL 66 26 17		
Barrio	Siete de Agosto		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	DISTRIRUEDAS L.G. 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](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 **DISTRIRUEDAS L.G. S.A.S.** ubicado en la CLL 66 26 17 Siete de Agosto, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$866,504,775.00 pesos m/cte (Ochocientos sesenta y seis millones quinientos cuatro mil setecientos setenta y cinco).

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	135	M2	\$4,356,665.00	67.88%	\$588,149,775.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	265.10	M2	\$1,050,000.00	32.12%	\$278,355,000.00
TOTALES					100%	\$866,504,775.00

Valor en letras  
Ochocientos sesenta y seis millones quinientos cuatro mil setecientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	866,504,775.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_29 82018	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	DISTRIRUEDAS L.G. S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900056287-2	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLL 66 26 17				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Siete de Agosto	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<b>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 ni contadores de servicio públicos.</b> El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa comercial ubicada en la CLL 66 26 17, barrio catastral Siete de Agosto, de la ciudad de Bogotá D.C. Su área superficial registrada en documentos jurídicos es de 135 m². <b>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.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO																		
Justificación de Metodología	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</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>135</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	135	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>135</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>265.10</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>655.440.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	135	AREA CONSTRUIDA	M2	265.10	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	655.440.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	135																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	135																					
AREA CONSTRUIDA	M2	265.10																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	655.440.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>AVALUO DE FACHADA</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	AVALUO DE FACHADA	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>135</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>265.10</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	135	AREA CONSTRUIDA	M2	265.10			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	AVALUO DE FACHADA																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	135																					
AREA CONSTRUIDA	M2	265.10																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>N/A</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>N/A</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	N/A	0	Indice construcción	N/A	0												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación	N/A	0																					
Indice construcción	N/A	0																					
Forma Geometrica	Irregular	Frente																					
Fondo		Relación frente fondo																					
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	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.																						

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	135 m2.
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	Avalúo de fachada
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Estructurante - AAE- Receptora de vivienda de interés social
Uso Compatible Norma	No especifica
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Consolidación C/4
Indice DeOcupacion	No especifica
Indice DeConstruccion	No especifica
Antejardin	No se exige
AislamientoPosterior	No se exige por ser un predio irregular
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	4 pisos
Densidad	N/A.
Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo - Avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Bajo
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<b>NORMATIVIDAD Y LIQUIDACIÓN:</b> Decreto POT 555 de 2021. No se menciona áreas respecto a sus linderos, pero por medición realizada en sistema catastral SINUPOT ( <a href="https://sinupot.sdp.gov.co/visor/">https://sinupot.sdp.gov.co/visor/</a> ), el predio es irregular. Para el presente informe se liquidará su área de terreno registrada en documentos jurídicos y su área de construcción descrita en

impuesto predial, siendo este acorde con lo observado en fachada y lo solicitado por norma urbana.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1444	EscrituraDePropiedad	23/04/2013	47	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-1678108	27/09/2023	AAA0086CJWW	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 ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. ANOTACIÓN: Nro. 014 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDERO** LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 135 M2, SUS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 3379 DEL 07-09-1994 NOTARIA 13 DE BOGOTÁ, SEGÚN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

**COMPLEMENTACIÓN:** QUÉ MERCEDES ESPINOSA DE AMAYA Y LUCILA PALACIOS DE ESTUPI/AN ADQUIRIERON POR COMPRA A CARMEN ESPINOSA ESPINOSA POR E.P. 4471 DE 30-12-1993 NOTARIA 13 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 18-02-94 AL FOLIO 50C-1018992, ESTE ADQUIRIÓ POR ADJUDICACIÓN DIVISIÓN MATERIAL CON ALICIA ESPINOSA POR E.P. 2531 DE 25-08-49 NOTARIA 1A DE BOGOTÁ.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Según lo visto en fachada el inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

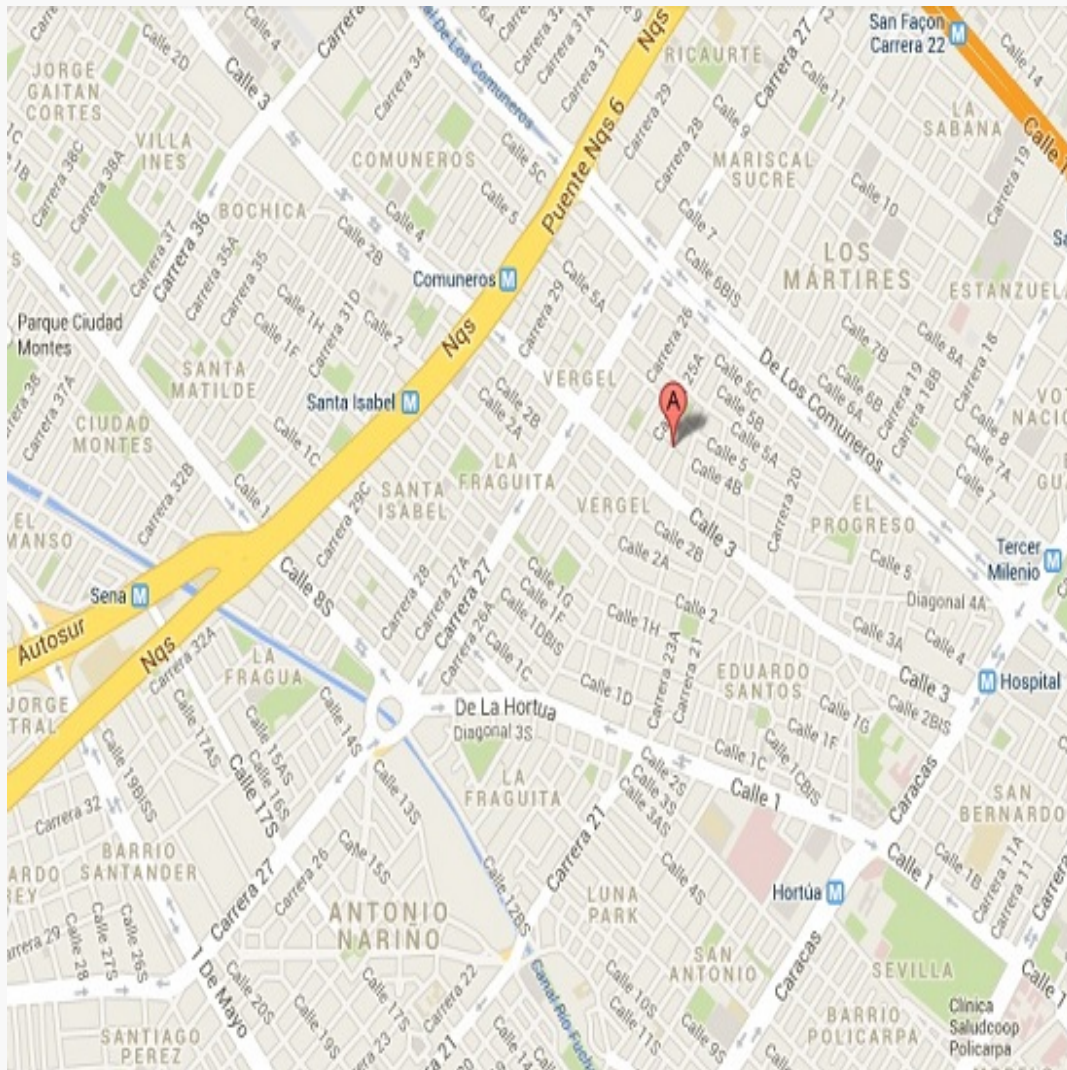
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		



VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.				
Observación:	La zona cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CLL 66 26 17 | Siete de Agosto | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.669286381665903  
GEOGRAFICAS : 4° 40' 9.429''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.11715438407879  
GEOGRAFICAS : 74° 7' 1.7538''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. SIETE DE AGOSTO	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	3143630263	118.32	209	\$800,000	\$167,200,000
2	B. SIETE DE AGOSTO	\$750,000,000	0.95	\$712,500,000	3102006206	80	240	\$1,500,000	\$360,000,000
3	B. SIETE DE AGOSTO	\$780,000,000	0.95	\$741,000,000	3124356509	111	222	\$1,100,000	\$244,200,000
4	B. SIETE DE AGOSTO	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3232312007	72	144	\$800,000	\$115,200,000
Del inmueble						135	265.10		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$497,800,000	\$4,207,235	1.0	1.0	1.00	\$4,207,235
2	\$352,500,000	\$4,406,250	1.0	1.0	1.00	\$4,406,250
3	\$496,800,000	\$4,475,676	1.0	1.0	1.00	\$4,475,676
4	\$312,300,000	\$4,337,500	1.0	1.0	1.00	\$4,337,500
					PROMEDIO	\$4,356,665.07
					DESV. STANDAR	\$114,482.82
					COEF. VARIACION	2.63%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$4,356,665.00	AREA	135	TOTAL	\$588,149,775.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,050,000.00	AREA	265.10	TOTAL	\$278,355,000.00
VALOR TOTAL	\$866,504,775.00					

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/siete-de-agosto/bogota/7947204> 2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-paz/bogota/10175902> 3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/siete-de-agosto/bogota/10191035> 4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-paz/bogota/10172375>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto

**AVALÚO DE  
FACHADA**



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble





## FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2982018**



PIN de Validación: a97709f6



## 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: a97709f6



## 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: a97709f6



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 INSCRIPCION 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](mailto: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: a97709f6



## PIN DE VALIDACIÓN

**a97709f6**

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 veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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