



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Comercial**

**Rural**

**AVALUO: LR-CT-40439436**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	18/04/2023
Dirigido a	0		
Dirección	LOTE ESTACION PRIMAVERA		
Barrio	Tilata		
Ciudad	Choconta		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ARIZA OLAYA MARCO FIDEL/RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH		

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):

0

Avalúo solicitado por: RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ARIZA OLAYA MARCO FIDEL/RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH** ubicado en la LOTE ESTACION PRIMAVERA Tilata, de la ciudad de Choconta.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,519,694,521.42 pesos m/cte (Mil quinientos diecinuevemillones seiscientos noventa y cuatro mil quinientos veintion).

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



LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	0.198920	Ha	\$865,869,657.00	11.33%	\$172,238,792.17
Area Construida	UNIDAD I	512.03	M2	\$2,276,175.00	76.69%	\$1,165,469,885.25
Area Construida	UNIDAD II	33.50	M2	\$2,626,920.00	5.79%	\$88,001,820.00
Area Construida	UNIDAD III	23.04	M2	\$2,626,920.00	3.98%	\$60,524,236.80
Otro	VIA DE ACCESO	102.90	M2	\$325,168.00	2.20%	\$33,459,787.20
TOTALES					100%	\$1,519,694,521.42

Valor en letras  
Mil quinientos diecinuevemillones seiscientos noventa y cuatro mil quinientos veintin Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,519,694,521.42
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LR-CT-40439436	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	NIT.	Documento		Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40439436	Teléfono	3125664100
Email	yolirangele@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ARIZA OLAYA MARCO FIDEL/RANGEL ESCOBAR YOLANDA JANETH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19385440/40439436	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE ESTACION PRIMAVERA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Choconta	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Rural	Barrio	Tilata	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Hotel	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	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	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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</b>; <b>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 COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	0.198920	
AREA CONSTRUIDA			M2		
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	0.199	
AREA CONSTRUIDA HOTELES			M2	512	
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA			M2	34	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA PISO 1			M2		
AREA PISO 2			M2		
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			20.41	4.0599572	
Indice construcción			0.27	0.0537084	
Forma Geometrica	Regular	Frente	23		
Fondo	88.50	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				

<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

Acuerdo Decreto	Decreto 030 de marzo 25 de 2009
Area Del Lote	0.198920 HA
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Inclinada
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	AREAS CONSERVACION Y RESTAURACION AMBIENTAL
Uso Compatible Norma	Turismo
Amenaza Riesgo Inundacion	ALTO
Suelos De Proteccion	AREAS CONSERVACION Y RESTAURACION AMBIENTAL-PMCA RIO BOGOTA-RESERVA PROTECTORA
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p><b>CRUCE CARTOGRAFICO</b><a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051720058592LR-CT-40439436%20cruce-comprimido.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051720058592LR-CT-40439436%20cruce-comprimido.pdf</a></p> <div><p><b>MANEJO TURISTICO</b></p><p><b>Objetivos</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>- Potencializar los recursos naturales y paisajísticos que se poseen (Embalse del <b>Sisga</b>, lagunas Termales, caminos reales etc.) como parte de la oferta turística del Municipio.</li><li>- Optimizar los instrumentos y herramientas con los que cuenta el sector turístico, determinando una oferta turística que nos permita promocionar al Municipio como destino de descanso.</li><li>- Formular un Plan turístico que determine la situación actual y la oferta potencial del Municipio.</li></ul></div> <div><p><b>ARTICULO 181. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS.</b> (Artículo 165 del Acuerdo 018 de 2008)</p><p>El área periférica al embalse del <b>Sisga</b> tendrá una franja de 100 metros de protección cuyo uso principal será el de la conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, los demás usos previstos para la zonificación serán los siguientes:</p><p><b>Uso Principal:</b> Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.</p><p><b>Uso Condicionado:</b> Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes, y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.</p><p><b>Uso Prohibido:</b> Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.</p><p><b>NOTA:</b> se debe tener en cuenta que estos usos son para la franja periférica de 100 metros en el embalse del <b>Sisga</b> (Ronda hídrica), distancia que deberá ser tomada a partir de la cota máxima de operación (2671 m.s.n.m)</p></div>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
251	EscrituraDePropiedad	28/05/2002	Unica	Choconta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
154-36990		000000060635000	Hotel

Observación

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005 Afectación de vivienda familiar.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio cuenta con una zona de garaje donde aproximadamente 10 cupos de parqueo.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO	
Gas	NO	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno		Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno		Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	No hay		Tipo de vía	VIA DESTAPADA	
Escolar	No hay				
Comercial	Bueno				
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La vía es destapada, pero se encuentra en buen estado, el inmueble cuenta con gas estacionario, zona de atractivo turístico con establecimientos comerciales de restaurantes, hoteles, hoteles y hospedaje.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	21 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

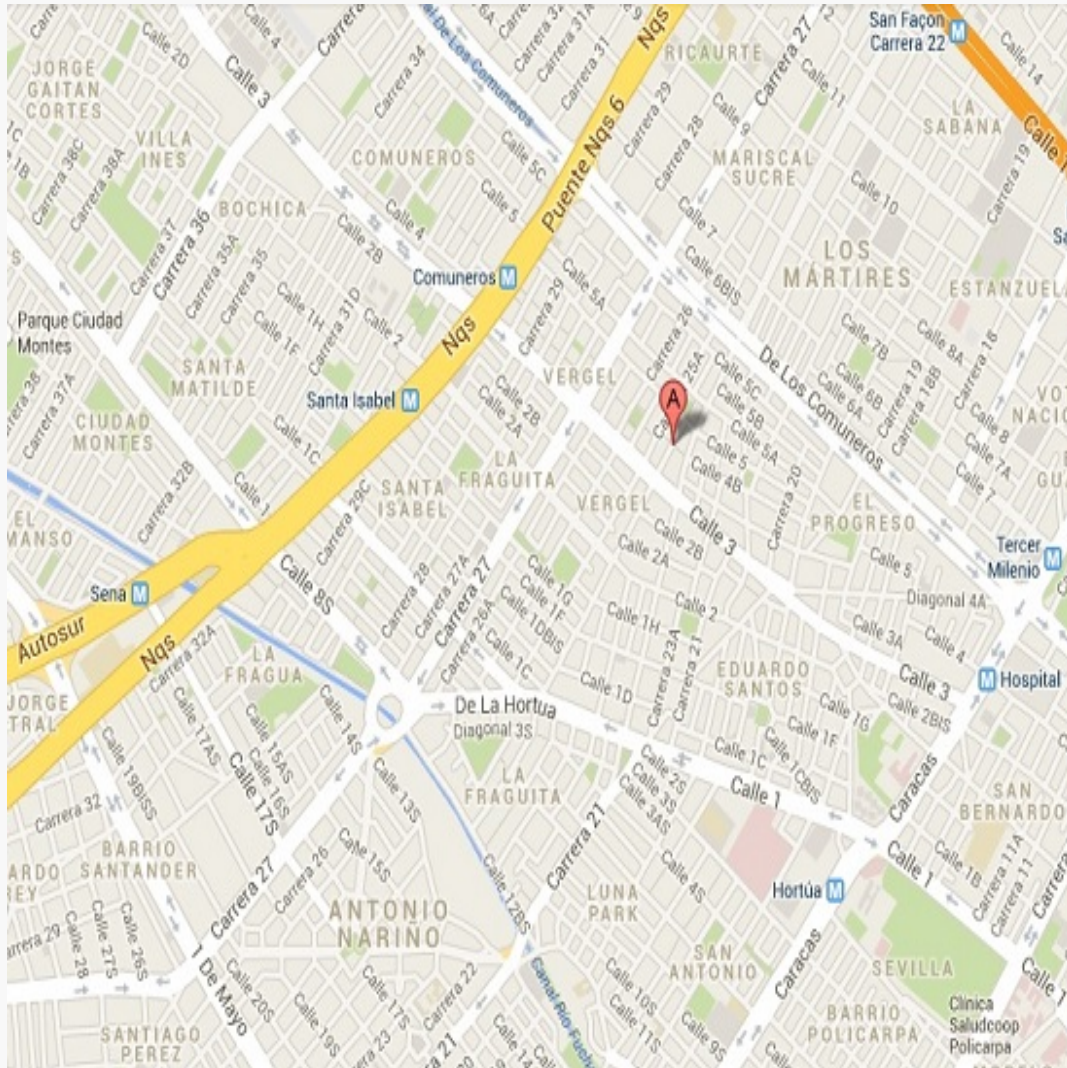


Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Hotel. Consta de: , Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno EDIFICIO PRINCIPAL PISO 1: 4 Salas, 1 comedor, 2 baños sociales, 2 habitaciones con baño privado, zona de bar, bodega de bar, cocina, patio, zona de máquinas. PISO 2: Sala, 5 habitaciones con baño privado. ALTILLO: 2 habitaciones, un baño. SÓTANO: 1 bodega con baño privado, 1 habitación con baño privado, zona de lavandería. CABAÑA I PISO 1: Sala, 1 habitación con baño privado CABAÑA II PISO 1: Sala, 1 habitación con baño privado				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación								

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE ESTACION PRIMAVERA | Tilata | Choconta | Cundinamarca

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.057728

GEOGRAFICAS : 5° 3' 27.8208''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.718225

GEOGRAFICAS : 73° 43' 5.61''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE ALTAMIRA	\$900,000,000	0.95	\$855,000,000	3212422125	1.3250	0	\$0	\$0
2		\$1,200,000,000	0.95	\$1,140,000,000	3158574462	1.3000	160	\$1,100,000	\$176,000,000
3		\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	317 3672050	1.1145	400	\$1,100,000	\$440,000,000
Del inmueble						0.198920			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$855,000,000	\$645,283,019	1.10	1.20	1.32	\$851,773,585
2	\$964,000,000	\$741,538,462	1.0	1.20	1.20	\$889,846,154
3	\$795,000,000	\$713,324,361	1.0	1.20	1.20	\$855,989,233
					PROMEDIO	\$865,869,657.20
					DESV. STANDAR	\$20,870,965.85
					COEF. VARIACION	2.41%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$865,869,657.00	AREA	0.198920	TOTAL	\$172,238,792.17
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$172,238,792.17					

Observaciones:

Enlaces:

1.-an sitio

2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3dad-a76a81f25111-9aae-e6bc884-66487?page=1&pos=13&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_ovide=147c524c-157e-45d5-9366-66ffef858da&reg\\_som=REVTS1RPUDITRU87UUVSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3dad-a76a81f25111-9aae-e6bc884-66487?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_ovide=147c524c-157e-45d5-9366-66ffef858da&reg_som=REVTS1RPUDITRU87UUVSUDs%3D)

3.-[http://www.doomos.com.co/de/7265043\\_vendo-finca-laguna-el-sisga-400-m2-lote-11145-m2.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](http://www.doomos.com.co/de/7265043_vendo-finca-laguna-el-sisga-400-m2-lote-11145-m2.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

REPOSICION

UNIDAD 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	512.03
Area construida vendible	512.03
Valor M2 construido	\$2,935,106
Valor reposición M2	\$1,502,862,325
Valor reposición presupuesto M2	\$2,935,106
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,935,106
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	22.45 %
Valor reposición depreciado	\$2,276,175
Valor adoptado depreciado	\$2,276,175
Valor total	\$1,165,469,885

## UNIDAD 2

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	33.50
Area construida vendible	33.50
Valor M2 construido	\$2,935,106
Valor reposición M2	\$98,326,051
Valor reposición presupuesto M2	\$2,935,106
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,935,106
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$2,626,920
Valor adoptado depreciado	\$2,626,920
<b>Valor total</b>	<b>\$88,001,820</b>

## UNIDAD 3

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	25
Area construida vendible	25
Valor M2 construido	\$2,935,106
Valor reposición M2	\$73,377,650
Valor reposición presupuesto M2	\$2,935,106
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,935,106
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$2,626,920
Valor adoptado depreciado	\$2,626,920
<b>Valor total</b>	<b>\$65,673,000</b>

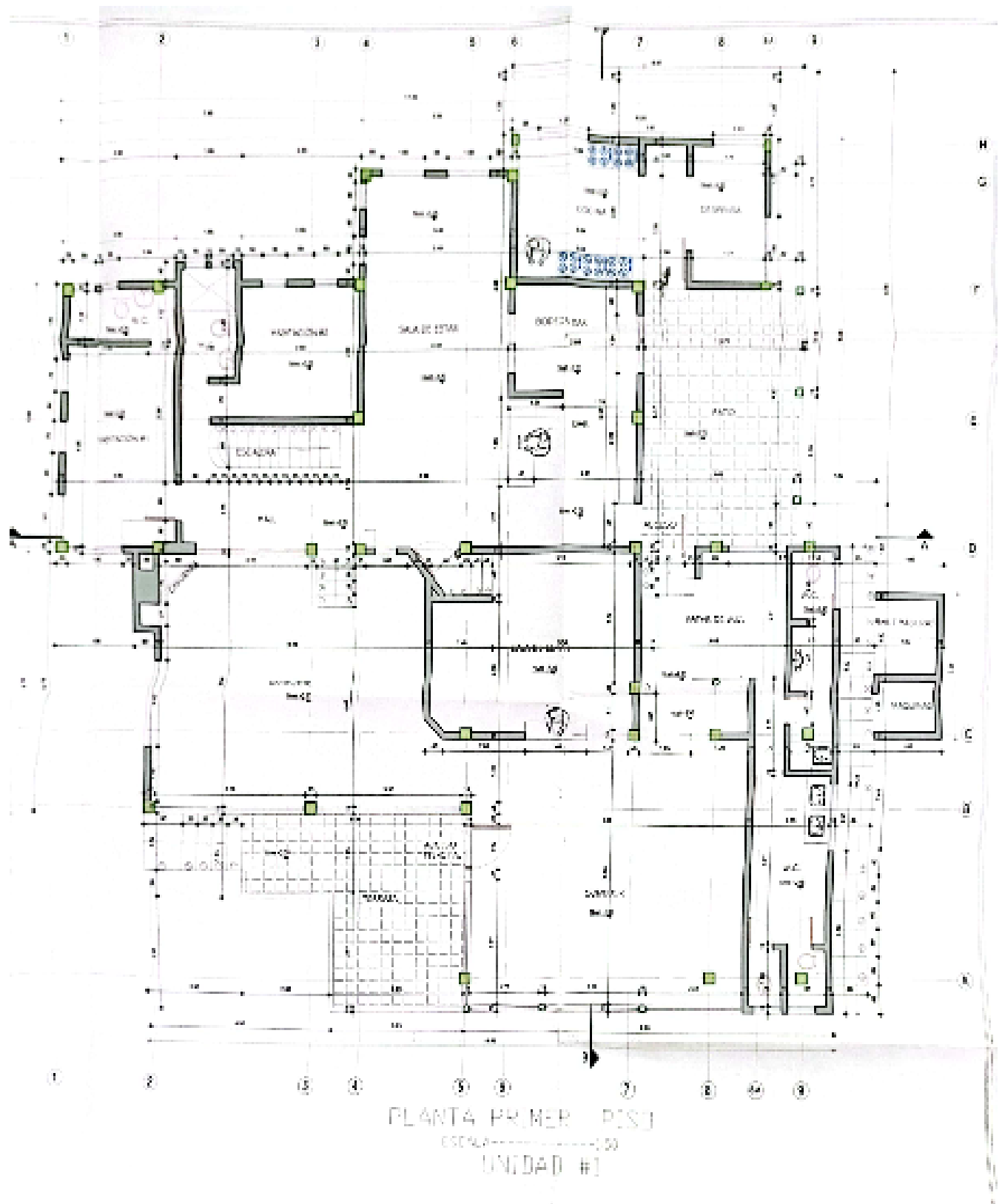
## VIA DE ACCESO

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	102.90
Area construida vendible	102.90
Valor M2 construido	\$573,287
Valor reposición M2	\$58,991,232
Valor reposición presupuesto M2	\$573,287
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$573,287
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	42.86 %
Fito y corvin %	43.28 %
Valor reposición depreciado	\$325,168
Valor adoptado depreciado	\$325,168
<b>Valor total</b>	<b>\$33,459,787</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS 14

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia





## FOTOS 14

Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto





## FOTOS 14





## FOTOS 14





## FOTOS 14





## FOTOS 14





## FOTOS 14





## FOTOS 14





## FOTOS 14





## FOTOS 14





## FOTOS 14





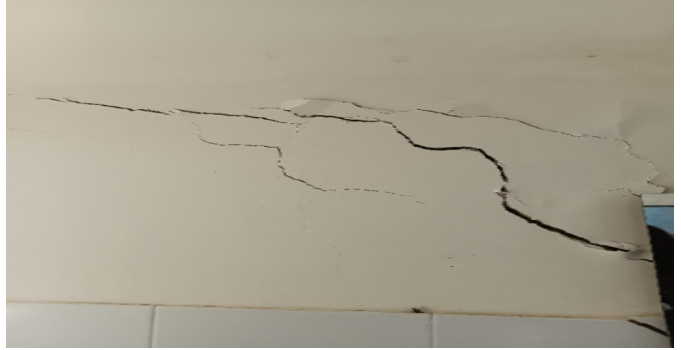
## FOTOS 14



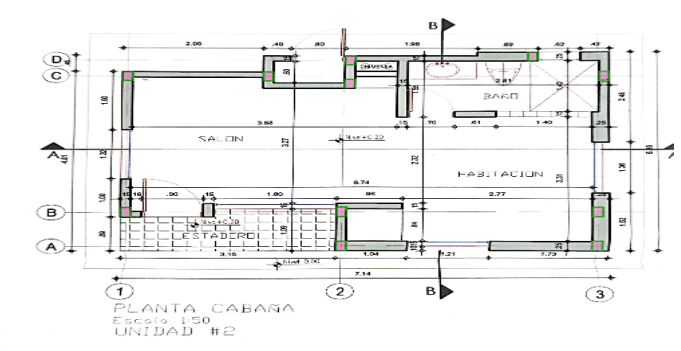
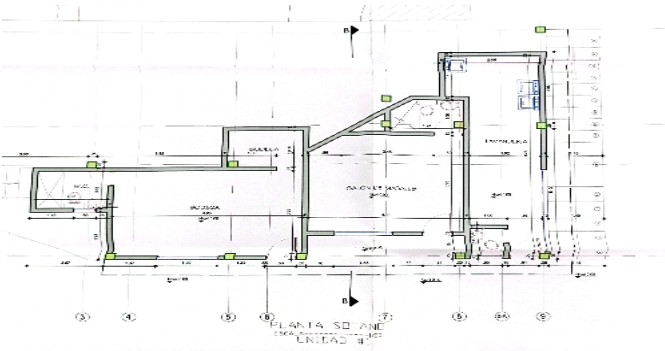
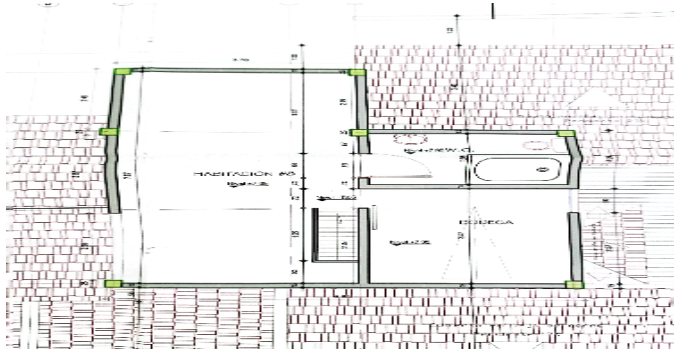
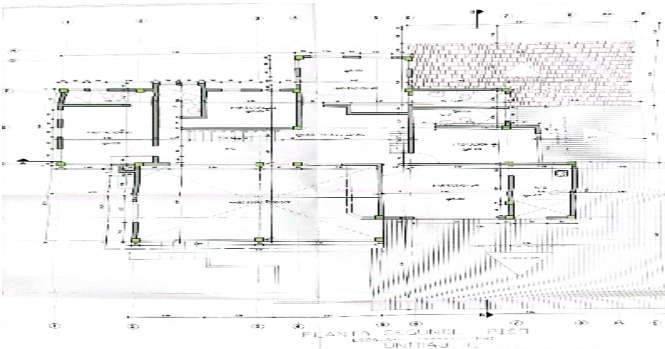


## FOTOS 14

Detalle de acabados



Plano



## FOTOS 14



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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:**

**1. 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.

**2. 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.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA



vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LR-CT-40439436





PIN de Validación: a8e00a3d



## 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: a8e00a3d



## 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: a8e00a3d



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	08 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: a8e00a3d



**PIN DE VALIDACIÓN**

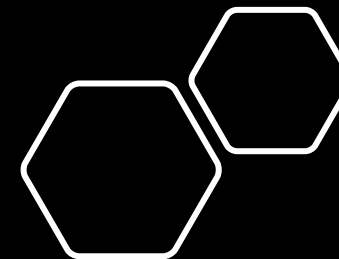
**a8e00a3d**

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 dies (10) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

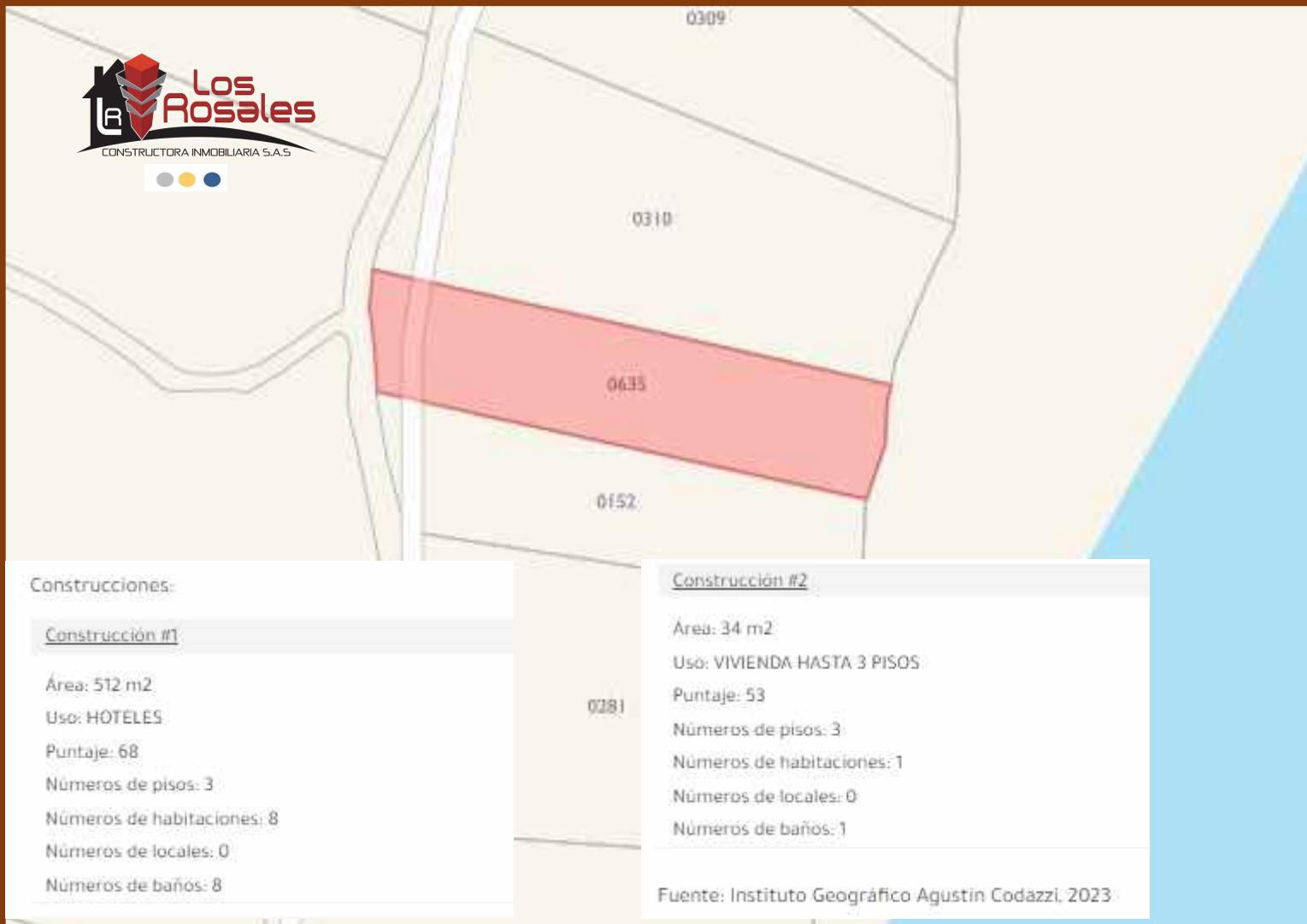


DECRETO 030 DE 2009



Inmueble objeto de avalúo  
PREDIO . LOTE ESTACION PRIMAVERA.  
M.I.:154-36990

OF Los Rosales: Calle 151 CALLE 16F BIS  
A # 97-603 18ª-34 of.505-Bogotá.  
PBX: 6019159007



Construcciones:

Construcción #1

Área: 512 m2  
Uso: HOTELES  
Puntaje: 68  
Números de pisos: 3  
Números de habitaciones: 8  
Números de locales: 0  
Números de baños: 8

Construcción #2

Área: 34 m2  
Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS  
Puntaje: 53  
Números de pisos: 3  
Números de habitaciones: 1  
Números de locales: 0  
Números de baños: 1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Consulta Catastral

Número predial: 251830000000000060635000000000  
Número predial (anterior): 251830000000060635000  
Municipio: Chocontá, Cundinamarca  
Dirección: REFUGIO SAN ANGEL  
Área del terreno: 1990 m2  
Área de construcción: 546 m2  
Destino económico: COMERCIAL  
Número de construcciones: 2

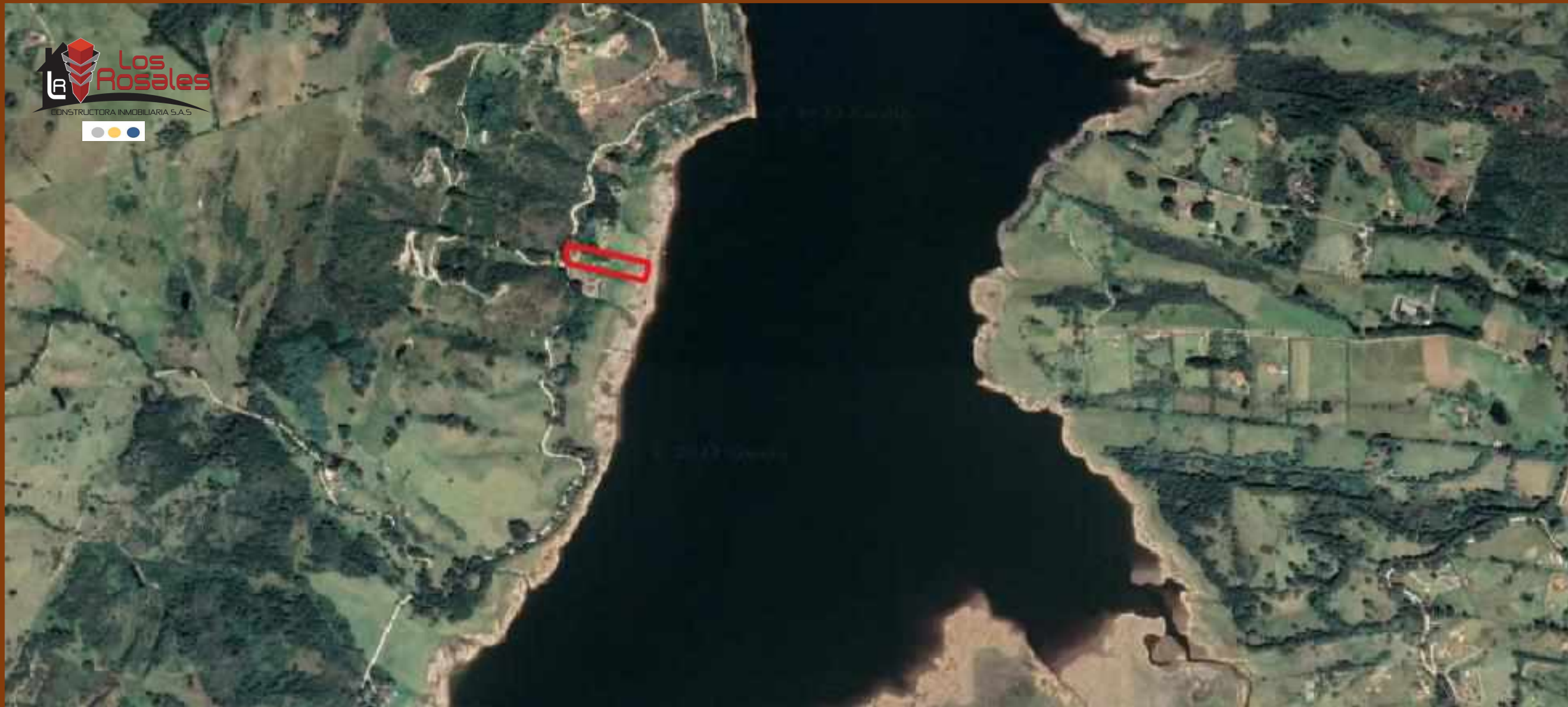
Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023











GOBIERNO DE COLOMBIA

IGAC



## Información de clases agrológicas



Municipio: Chocontá, Cundinamarca



Código	Descripción	Área	%
■ VIIp-1	Principales limitantes: Pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50-75%; poca profundidad efectiva y baja fertilidad de los suelos Usos recomendados: Bosque protección-producción Prácticas de manejo: Evitar tala y quemar; Controlar la extracción de madera Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Escala: 1:100.000 Año: 2001	0.38 ha	78.50%
■ CA	Principales limitantes: Cuerpo de agua Usos recomendados: Cuerpo de agua Prácticas de manejo: Cuerpo de agua Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Escala: 1:100.000 Año: 2001	0.10 ha	21.50%

Número predial: 251830000000000060635000000000

Número predial (anterior): 251830000000000060635000

Municipio: Chocontá, Cundinamarca

Norte (m): 2116899.419389

Este (m): 4920478.961671

Dirección: REFUGIO SAN ANGEL

Área del terreno: 1990 m2

Área de construcción: 546 m2

Destino económico: COMERCIAL

Número de construcciones: 2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Fecha del reporte: 2023-05-16 17:03:43





## Aplicación Zonificación Pomca Río Bogotá



Predial Opendata	
Código	251830000000
Vereda_Código	251830000000
Número_Subterranio	0
Código_Anterior	251830000000
DEPARTAMENTO	25
MUNICIPIO	183
NUMERO_DEL_PREDIO	00000006068
DIRECCIÓN	REFUGIO SAN
DESTINO_ECONOMICO	C
AREA_TERRENO	1.990,00
AREA_CONSTRUIDA	215,00
NUMERO_PREDIAL_NACIONAL	251830000000

[Actualizar](#)

...

### Reporte POMCA

Área de Interés

Nombre de lugar: Shapefile: Coordenadas:

Buscar una ubicación:

25183000000000000606350000

Distancia de zona de influencia (opcional)

Mostrar resultados en:

0 Miles

Reporte

Empezar de ...

### Zonificación Ambiental POMCA Río Bogotá -... (2)

Categoría:	Conservación y Protección Ambiental
Zona:	Áreas Protegidas
Subzona:	Áreas SINAP
Nomenclatura:	Áreas SINAP
Descripción:	RFPP-Cuenca Alta del Río Bogotá Área: 0,46 hectáreas
Categoría:	Conservación y Protección Ambiental
Zona:	Áreas de Protección
Subzona:	Áreas de importancia Ambiental
Nomenclatura:	AIA
Descripción:	Otras AIA-Embalse Del Sisga Área: 0,03 hectáreas



Zona de protección 100 mt

Medir

Segmentos [metros]
100,150
0,000

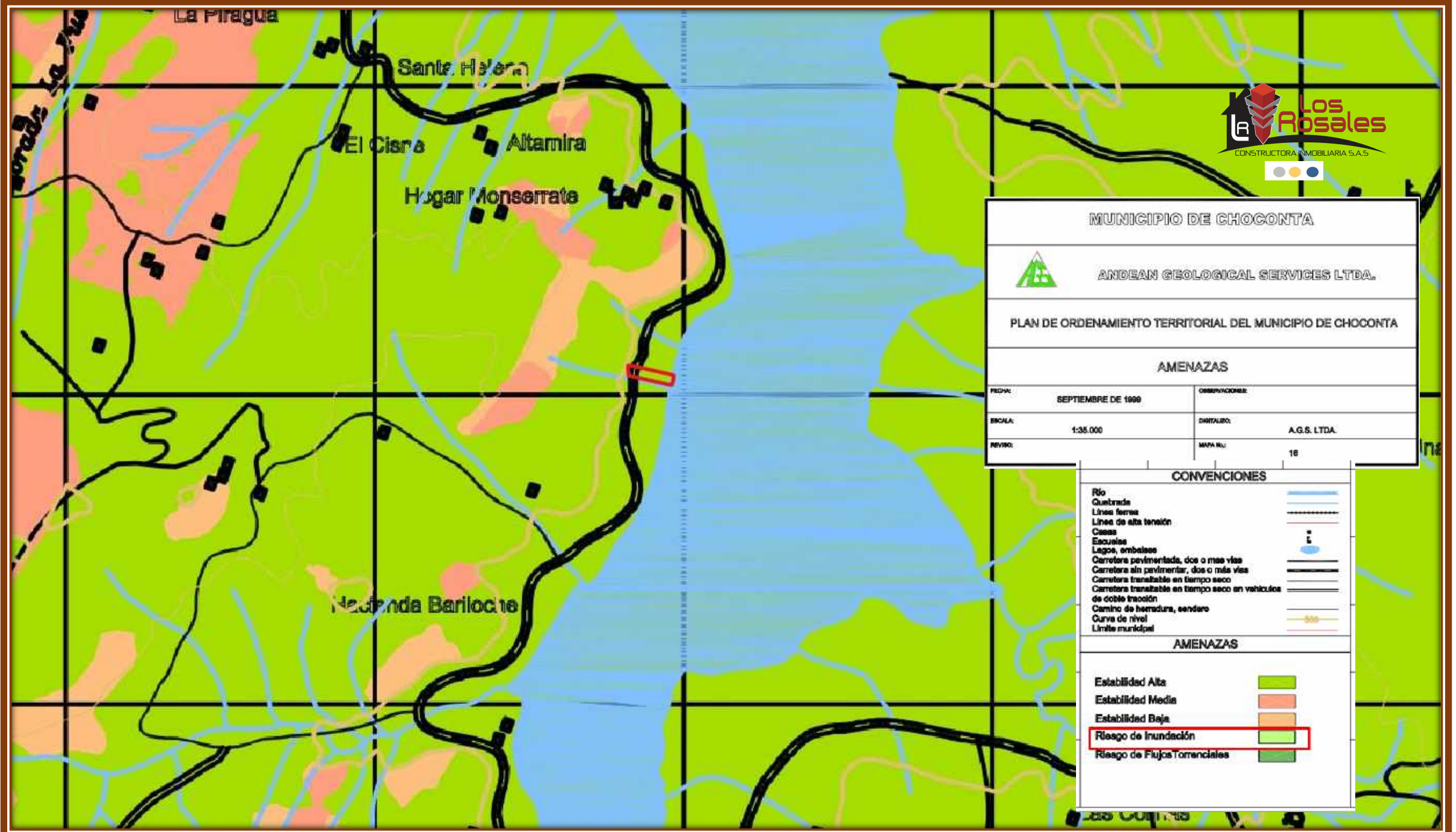
Total  metros

☐ Cartesiano ☒ Elipsoidal


► Info

© 2023 Google





**MUNICIPIO DE CHOCONTA**

 **ANDEAN GEOLOGICAL SERVICES LTDA.**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA**

**AMENAZAS**

FECHA:	SEPTIEMBRE DE 1999	OBSERVACIONES:	
ESCALA:	1:35.000	DIBUJANTE:	A.G.S. LTDA.
REVISOR:		MAPA No.	18

**CONVENCIONES**

Río	
Quebrada	
Línea férrea	
Línea de alta tensión	
Casas	
Escuelas	
Lagos, embalses	
Carretera pavimentada, dos o mas vías	
Carretera sin pavimentar, dos o más vías	
Carretera transitable en tiempo seco	
Carretera transitable en tiempo seco en vehículos de doble tracción	
Camino de herradura, sendero	
Curva de nivel	
Límite municipal	

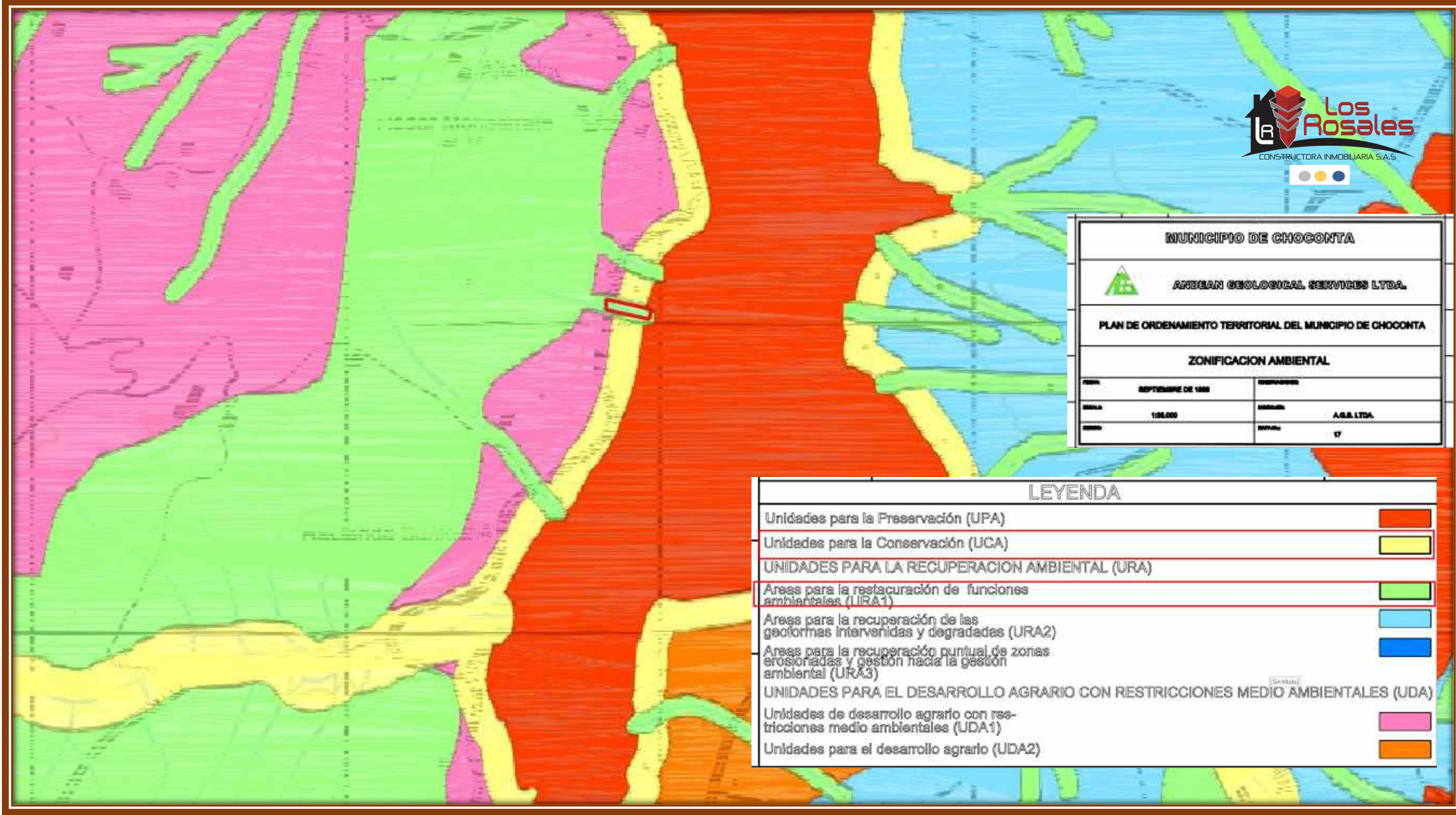
**AMENAZAS**

Estabilidad Alta	
Estabilidad Media	
Estabilidad Baja	
Riesgo de Inundación	
Riesgo de Flujos Torrenciales	













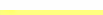



<b>MUNICIPIO DE CHOCONTA</b>	
 <b>ANDEAN GEOLOGICAL SERVICES LTDA.</b>	
<b>PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA</b>	
<b>ZONIFICACION AMBIENTAL</b>	
FECHA	SEPTIEMBRE DE 1999
ESCALA	1:50,000
REDACCION	A.G.S. LTDA.
HOJA	17


LEYENDA	
Unidades para la Preservación (UPA)	
Unidades para la Conservación (UCA)	
UNIDADES PARA LA RECUPERACION AMBIENTAL (URA)	
Areas para la restauración de funciones ambientales (URA1)	
Areas para la recuperación de las geofrmas intervenidas y degradadas (URA2)	
Areas para la recuperación puntual de zonas erosionadas y gestión hacia la gestión ambiental (URA3)	
UNIDADES PARA EL DESARROLLO AGRARIO CON RESTRICCIONES MEDIO AMBIENTALES (UDA)	
Unidades de desarrollo agrario con restricciones medio ambientales (UDA1)	
Unidades para el desarrollo agrario (UDA2)	

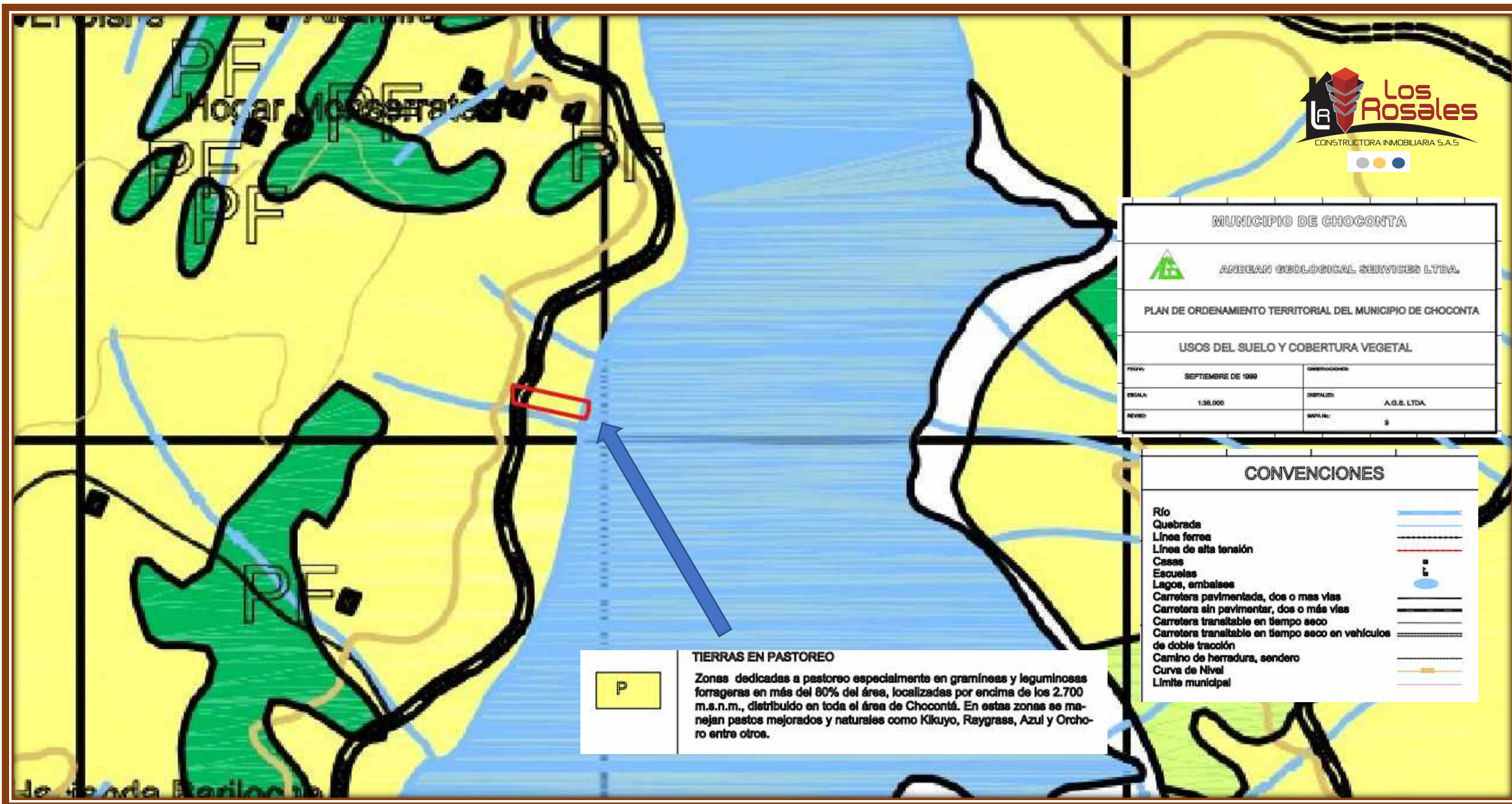




MUNICIPIO DE CHOCONTA	
 <b>ARCEAN GEOLOGICAL SERVICES LTDA.</b>	
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA	
USOS DEL SUELO Y COBERTURA VEGETAL	
FECHA:	SEPTIEMBRE DE 1999
ESCALA:	1:36.000
REVISOR:	
CONSEJEROS:	
DISEÑADOR:	A.G.S. LTDA.
BOYANAL:	5

CONVENCIONES	
Río	
Quebrada	
Línea férrea	
Línea de alta tensión	
Casas	
Escuelas	
Lagos, embalses	
Carretera pavimentada, dos o mas vías	
Carretera sin pavimentar, dos o más vías	
Carretera transitable en tiempo seco	
Carretera transitable en tiempo seco en vehículos de doble tracción	
Camino de herradura, sendero	
Curva de Nivel	
Límite municipal	

TIERRAS EN PASTOREO	
	<p>Zonas dedicadas a pastoreo especialmente en gramíneas y leguminosas forrajeras en más del 80% del área, localizadas por encima de los 2.700 m.s.n.m., distribuido en toda el área de Chocontá. En estas zonas se manejan pastos mejorados y naturales como Kikuyo, Raygrass, Azul y Orcho-ro entre otros.</p>





Basado en "Zonas de Vida o Formaciones Vegetales de Colombia", de L.R. Holdridge, Según I.G.A.C. - 1977.

SÍMBOLO	UNIDAD ZONA DE VIDA	LÍMITES CLIMÁTICOS BIOTEMPERATURA °C	LLUVIAS (mm)	PROVINCIA HÚMEDA
	Bosque Seco Montano Bajo	12-18 Aproximadamente	800-1000	Semiárido
	Bosque Húmedo Prebombar	18-24 Aproximadamente	1000-2000	Húmedo
	Bosque Húmedo Montano Bajo	12-18 Aproximadamente	1000-2000	Húmedo
	Bosque Húmedo Montano	8-12 Aproximadamente	800-1000	Húmeda
	Monte Muy Húmedo Montano	8-12 Aproximadamente	1000-2000	Perifoneado

**MUNICIPIO DE CHOCONTA**

**ANDAM GEOLOGICAL SERVICES LTDA.**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA**

**ZONAS DE VIDA**

FECHA:	SEPTIEMBRE DE 1999	ELABORADOR:	
ESCALA:	1:25,000	DISEÑO:	A.G.S. LTDA.
PROYECTO:		HOJA:	7