



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

QR validez del avalúo



## AVALUO: RE\_PRG\_2023\_2206320

<b>Fecha del avalúo</b>	27/07/2023	<b>Fecha de visita</b>	19/07/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	SIN DIRECCION LOTE 26 EL NOGAL		
<b>Barrio</b>	Fusca		
<b>Ciudad</b>	Chia		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	BONILLA MOJICA LUIS ANTONIO		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	LUIS ANTONIO BONILLA		
<b>Nit/CC</b>	17067481		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

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., 27/07/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo 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 Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **BONILLA MOJICA LUIS ANTONIO** ubicado en la SIN DIRECCION LOTE 26 EL NOGAL Fusca, de la ciudad de Chia.

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 \$958,637,900.00 pesos m/cte (Novecientos cincuenta y ocho millones seiscientos treinta y siete mil novecientos).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	2950	M2	\$324,962.00	100.00%	\$958,637,900.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$958,637,900.00</b>

Valor en letras

Novecientos cincuenta y ocho millones seiscientos treinta y siete mil novecientos Pesos Colombianos

Perito actuante

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

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS  
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228  
C.C: 60394693  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	303.6323
Integral	324,962	0	Valor del avalúo en UVR	3,157,232.94
Proporcional	958,637,900	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	24
<b>Observación</b>	<p><b>NOTA 1:</b> Solo permite como uso condicionado para realizar construcción de vivienda del propietario bajo la autorización a través de licencia del municipio.</p> <p><b>NOTA 2:</b> El predio colinda con la línea de tren de la sabana, para la cual se deberán dejar los retiros obligatorios de acuerdo a la normatividad nacional, de acuerdo a la Ley 1228 de julio 16 de 2008.</p> <p><b>NOTA 3:</b> Zona de reserva forestal protectora en el 100% del predio. De acuerdo al POT municipal, para lo cual se permite vivienda del propietario, a través de licencia.</p> <p><b>NOTA 4:</b> De acuerdo al plano de acueducto rural del municipio, por el lote pasan dos tuberías de 60" y 78". para lo cual se recomienda, verificar esta información ante planeación, porque se podría tratar de un desfase de digitación en el plano de acueducto del POT. Esta consulta específica, solo es posible que sea realizada por el propietario del predio.</p>			

## GENERAL

<b>Código</b>	RE_PRG_2023_22 06320	<b>Propósito</b>	Remate	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<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 S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Referencia cliente:</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	LUIS ANTONIO BONILLA				
<b>Nit/CC</b>	17067481				
<b>Consecutivo del bien</b>	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	BONILLA MOJICA LUIS ANTONIO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	17067481	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	SIN DIRECCION LOTE 26 EL NOGAL				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Chia	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	S/E_Rural
<b>Sector</b>	Rural	<b>Barrio</b>	Fusca	<b>Condiciones PH</b>	Terreno
<b>Tipo Inmueble</b>	Lote	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	SIN DIRECCIÓN LOTE 26 EL NOGAL.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Otro	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Lote	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO	
<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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	2950	AREA DE TERRENO	M2	2950
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	2950	AREA DE TERRENO	M2	2950
<b>Forma Geometrica</b>	Irregular	<b>Frente</b>	43.50		
<b>Fondo</b>	63	<b>Relación frente fondo</b>	ESCRITURA		
<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>	ACUERDO 17 DE 2000
<b>Area Del Lote</b>	2950
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular
<b>Topografia</b>	ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Rural
<b>Uso Principal Norma</b>	Zona de reserva forestal protectora
<b>Uso Compatible Norma</b>	Recreación contemplativa
<b>Uso Condicionado Norma</b>	vivienda del propietario
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Agropecuario, forestal productor, silvopastoral, usos comerciales e industriales, suburbano, vivienda de cualquier tipo
<b>Tratamiento</b>	Zona de reserva forestal protectora
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContrucción</b>	N/A
<b>Antejardin</b>	N/A
<b>AislamientoPosterior</b>	N/A
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Predio no se encuentra en este riesgo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Amenaza Baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	Zona de reserva forestal protectora
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Zona de reserva forestal protectora en el 100% del predio. De acuerdo al POT municipal, para lo cual se permite vivienda del propietario, a través de licencia.

**NOTA:**

- 1- Solo permite como uso condicionado para realizar construcción de vivienda del propietario bajo la autorización a través de licencia del municipio. Ver (Anexo cuadro usos).
- 2- De acuerdo al plano de acueducto rural del municipio, por el lote pasan dos tuberías de 60" y 78"
- 3- Amenaza por incendio Alta.
- 4- Riesgo de Movimiento en masa Baja.

**Artículo 213. Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP)**

ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA	Nº 1
La localizada en el plano oficial de zonificación, corresponde a áreas destinadas a la recuperación y mantenimiento de la cobertura vegetal nativa, con el propósito de mantener el equilibrio ecológico del sistema. Como además está constituida por zonas boscosas, su limitación en el plano se hizo de acuerdo a la imagen de satélite de febrero de 1995 de la CAR en escala 1:100.000 y con la aerofotografía del Municipio de Chía IGAC C2521 ampliada, por lo tanto se requiere levantamiento y delimitación en campo de las masas de vegetación existente, la cual, será incorporada al plano para precisión de sus límites. La ejecución de este trabajo se hará en cabeza de la oficina de planeación y con apoyo técnico de la UMATA en el corto plazo.	
<b>USO PRINCIPAL</b> Preservación natural de áreas del sistema orográfico (cerros, montañas y similares), en su vegetación natural, fauna y procesos ecosistémicos en su estado.	
<b>USO COMPATIBLE</b> Recreación contemplativa.	
<b>USOS CONDICIONADOS</b> Servicios públicos, uso institucional local, uso minero de recuperación morfológica, vivienda del propietario o en condominio.	
<b>USOS PROHIBIDOS</b> Usos agropecuarios, forestal productor y silvopastoril, usos mineros de explotación económica, usos comerciales e industriales, usos institucionales, usos suburbanos, vivienda de cualquier tipo.	
<b>CONDICIONES, AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</b> A orilla de los nacimientos y quebradas se podrán realizar obras de captación de aguas previo permiso de la CAR. Como estas zonas no pueden ser usadas en actividades diferentes a las mencionadas no se requerirá mitigar ningún tipo de impactos; pues la intervención al ecosistema será mínima.	
<b>NORMAS ESPECIFICAS</b> La máxima densidad de vivienda será el resultado de la ocupación máxima por la altura. Para su construcción rigen las normas sobre volumetría del artículo 197. Las vías diferentes al acceso serán peatonales y servirán de barreras rompefuegos de tal forma que estarán entre 5 y 10 metros, dependiendo de la altura del bosque y previo concepto de la CAR. INDICE DE OCUPACION: 20%.	
<b>REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE</b>	
a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.	
b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
993	EscrituraDePropiedad	23/04/2008	Primera	Fusagasugá

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
50N-312480	19/07/2023	25175000000000006009	LOTE 5000000000

### Observación

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 011: Hipoteca abierta. Anotación 12: Embargo.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno

Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Sin pavimentar-Carreteable	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Regular	mas de 500			

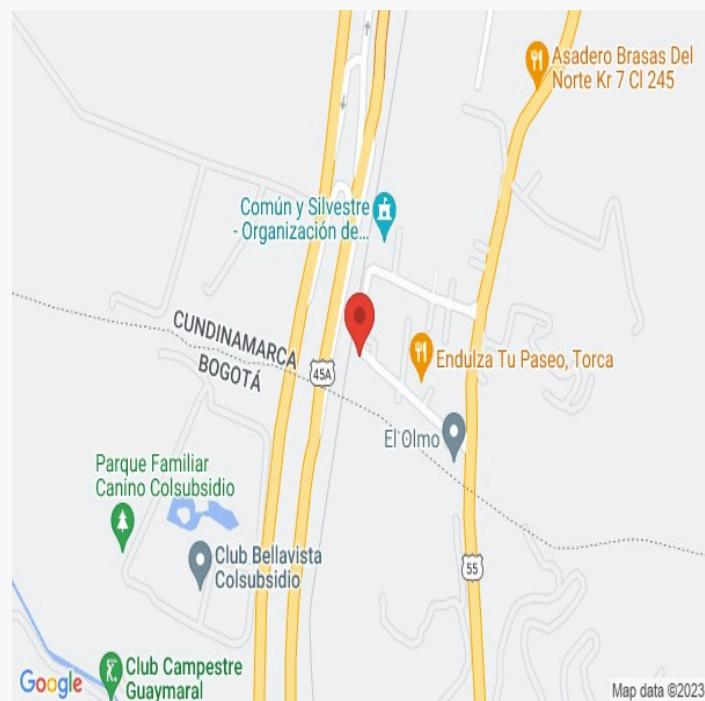
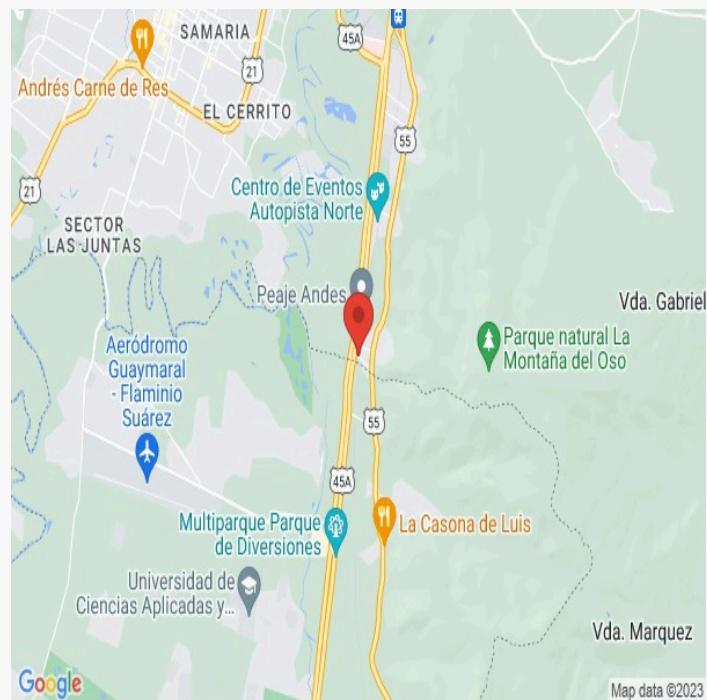
**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

<b>Observación:</b>	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.
	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** SIN DIRECCIÓN LOTE 26 EL NOGAL | Fusca | Chía | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.825792835869612  
GEOGRAFICAS : 4° 49' 32.8542''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.03351713463692  
GEOGRAFICAS : 74° 2' 0.6612''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ENTRE 1-2 CUADRAS- Suelo de proteccion	\$1,800,000,000	0.97	\$1,746,000,000	3143588207	5600	0	\$0	\$0
2	VEREDA FUSCA- Suelo de proteccion	\$1,050,000,000	0.95	\$997,500,000	312 5366017	3096		\$	\$0
3	VEREDA FUSCA- Suelo de proteccion	\$1,100,000,000	0.95	\$1,045,000,000	3138813868	3112		\$	\$0
4	VEREDA FUSCA- Suelo de proteccion	\$1,000,000,000	0.95	\$950,000,000	3174425364	3002	0	\$0	\$0
5	VEREDA FUSCA- Suelo de proteccion	\$2,300,000,000	0.95	\$2,185,000,000	3133876107	3127	470	\$2,500,000	\$1,175,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>2950</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,746,000,000	\$311,786	1.05	1.0	1.05	\$327,375
2	\$997,500,000	\$322,190	1.0	1.0	1.00	\$322,190
3	\$1,045,000,000	\$335,797	1.0	1.0	1.00	\$335,797
4	\$950,000,000	\$316,456	1.0	1.0	1.00	\$316,456
5	\$1,010,000,000	\$322,993	1.0	1.0	1.00	\$322,993
					PROMEDIO	\$324,962.16
					DESV. STANDAR	\$7,196.10
					COEF. VARIACION	2.21%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$324,962.00	AREA	2950	TOTAL	\$958,637,900.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$958,637,900.00				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11275\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11275_2archivopdflinks.html)

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/portal-de-fusca/chia/8002023>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/portal-de-fusca/chia/5874452>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-chia-vereda-fusca/9947-M4045172>

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/portal-de-fusca/chia/7939799>

## .OTROS ANEXOS.

### USOS

#### Artículo 213. Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP)

##### **ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA**

La localizada en el plano oficial de zonificación, corresponde a áreas destinadas a la recuperación y mantenimiento de la cobertura vegetal nativa, con el propósito de mantener el equilibrio ecológico del sistema. Como además está constituida por zonas boscosas, su limitación en el plano se hizo de acuerdo a la imagen de satélite de febrero de 1995 de la CAR en escala 1:100.000 y con la aerofotografía del Municipio de Chía IGAC C2521 ampliada, por lo tanto se requiere levantamiento y delimitación en campo de las masas de vegetación existente, la cual, será incorporada al plano para precisión de sus límites. La ejecución de este trabajo se hará en cabeza de la oficina de planeación y con apoyo técnico de la UMATA en el corto plazo.

##### **USO PRINCIPAL**

Preservación natural de áreas del sistema orográfico (cerros, montañas y similares), en su vegetación natural, fauna y procesos ecológicos en su estado.

##### **USO COMPATIBLE**

Recreación contemplativa.

##### **USOS CONDICIONADOS**

Servicios públicos, uso institucional local, uso minero de recuperación morfológica, vivienda del propietario o en condominio.

##### **USOS PROHIBIDOS**

Usos agropecuarios, forestal productor y silvopastoril, usos menores de explotación económica, usos comerciales e industriales, usos institucionales, usos suburbanos, vivienda de cualquier tipo.

##### **CONDICIONES, AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS**

A orilla de los nacimientos y quebradas se podrán realizar obras de captación de aguas previo permiso de la CAR. Como estas zonas no pueden ser usadas en actividades diferentes a las mencionadas no se requerirá mitigar ningún tipo de impactos; pues la intervención al ecosistema será mínima.

##### **NORMAS ESPECIFICAS**

La máxima densidad de vivienda será el resultado de la ocupación máxima por la altura. Para su construcción rigen las normas sobre volumetría del artículo 197. Las vías diferentes al acceso serán peatonales y servirán de barreras rompefuegos de tal forma que estarán entre 5 y 10 metros, dependiendo de la altura del bosque y previo concepto de la CAR. INDICE DE OCUPACION: 20%.

##### **REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

- Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé, para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.
- Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Vía frente al inmuble



Vía frente al inmuble



Vía frente al inmuble



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



## FOTOS 3

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



## FOTOS 3

Fachada del Inmueble



LIMITE LOTE CON VIA FERREA



## 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 SALVEDADES 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 valuar 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 RE\_PRG\_2023\_2206320**



PIN de Validación: ac990a44



<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: ac990a44

## 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: ac990a44



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	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: ac990a44



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b30f0aa0**

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 trece (13) 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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719662579780568

Nro Matrícula: 50N-312480

Página 2 TURNO: 2023-388162

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 11:50:56 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: DIAZ BAEZ HUMBERTO

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-07-1997 Radicación: 1997-49744

Doc: ESCRITURA 1698 del 18-07-1997 NOTARIA 39 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DIAZ BAEZ HUMBERTO

A: BONILLA MOJICA MARCO AURELIO

CC# 772294

X

A: VARGAS VALDERRAMA HERMELINDA

CC# 20134111

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-02-1999 Radicación: 1999-10625

Doc: ESCRITURA 316 del 16-02-1999 NOTARIA 32 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$22,500,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPROVVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BONILLA MOJICA MARCO AURELIO

CC# 772294

A: CASTRO DE VANEGAS GEORGINA BEATRIZ

CC# 41367768 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 12-11-1999 Radicación: 1999-66478

Doc: ESCRITURA 2607 del 03-11-1999 NOTARIA 32 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$22,500,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPROVVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CASTRO DE VANEGAS GEORGINA BEATRIZ

CC# 41367768

A: BONILLA MOJICA MARCO AURELIO

CC# 772294 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-01-2006 Radicación: 2006-3729

Doc: SENTENCIA S/N del 15-10-2003 JUZGADO 23 C CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: ROZO HINCAPIE EDGAR

X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 15-11-2006 Radicación: 2006-99042

Doc: OFICIO 357 del 22-09-2006 FISCALIA GENERAL NAC. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL DE ABSTENERSE DE EFECTUAR ANOTACION ALGUNA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FISCALIA GENERAL DELA NACION UNIDAD SEGUNDA DE FE PUBLICA Y PATRIMONIO ECONOMICO DE BOGOTA

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 25-01-2008 Radicación: 2008-6342



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719662579780568

Nro Matrícula: 50N-312480

Página 3 TURNO: 2023-388162

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 11:50:56 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: OFICIO 0006 del 23-01-2008 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL ANOTACION 6 SEGUN LO DISPUESTO EN LA DECISION PROFERIDA EL 21-11-2007 POR ESTAR VICIADO DE LEGALIDAD EL ACTO.

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION UNIDAD SEGUNDA DE FE PUBLICA Y PATRIMONIO ECONOMICO FISCAL SECCIONAL 118

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-03-2008 Radicación: 2008-24727

Doc: OFICIO 166 del 26-03-2008 FISCALIA GENERAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF: PREVIAS 821878 DELITO FALSEDAD EN DOCUMENTO PUBLICO Y OTRO

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION DIRECCION SECCIONAL DE FISCALIAS DE BOGOTA UNIDAD SEGUNDA DE DELITOS CONTRA LA FE PUBLICA Y EL PAI

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 08-05-2008 Radicación: 2008-37091

Doc: ESCRITURA 993 del 23-04-2008 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BONILLA MOJICA MARCO AURELIO CC# 772294

DE: VARGAS VALDERRAMA HERMELINDA CC# 20134111

A: BONILLA MOJICA LUIS ANTONIO CC# 17067481 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 06-12-2016 Radicación: 2016-85972

Doc: ESCRITURA 1277 del 20-10-2016 NOTARIA SETENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BONILLA MOJICA LUIS ANTONIO CC# 17067481 X

A: BASF QUIMICA COLOMBIANA S.A. NIT.8600561508

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 23-11-2017 Radicación: 2017-79656

Doc: CERTIFICADO 5420 del 10-11-2017 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719662579780568

Nro Matrícula: 50N-312480

Página 4 TURNO: 2023-388162

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 11:50:56 AM

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BASF QUÍMICA COLOMBIANA S.A NIT. 8600561508

A: BONILLA MOJICA LUIS ANTONIO

CC# 17067481 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-12-2020 Radicación: 2020-53313

Doc: OFICIO 00655 del 11-12-2020 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL SINGULAR 2020-0082 00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: BONILLA MOJICA LUIS ANTONIO

CC# 17067481 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-5747

Fecha: 28-06-2016

SE incluye el NOMBRE DE HERMELINDA VARGAS VALDERRAMA, SEGUN DOCUMENTO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. YCM. C2016-5747

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-388162 FECHA: 19-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



El Registrador: AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA



