



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: CO\_PRG\_2024\_861843**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/04/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE # 87, # 88, # 93 PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES P.H		
Barrio	SECTOR YERBABUENA		
Ciudad	Sopó		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	KISIWA RESTAURANT MANAGEMENT S.A.S. SIGLA: KRM SAS/CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA.		

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.**

Avalúo solicitado por: CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA

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 **KISIWA RESTAURANT MANAGEMENT S.A.S. SIGLA: KRM SAS/CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA.** ubicado en la LOTE # 87, # 88, # 93 PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES P.H SECTOR YERBABUENA, de la ciudad de Sopó.

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 \$1,625,335,783.50 pesos m/cte (Mil seiscientos veinticinco millones trescientos treinta y cinco mil setecientos ochenta y tres).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

176-111106\_LOTE 87

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE 87	2044.27	M2	\$256,035.00	100.00%	\$523,404,669.45
TOTALES					100%	\$523,404,669

Valor en letras  
Quinientos veintitrés millones cuatrocientos cuatro mil seiscientos sesenta y nueve Pesos Colombianos

176-111107\_LOTE 88

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE 88	2575.07	M2	\$256,035.00	100.00%	\$659,308,047.45
TOTALES					100%	\$659,308,047

Valor en letras  
Seiscientos cincuenta y nueve millones trescientos ocho mil cuarenta y siete Pesos Colombianos

176-111112\_LOTE 93

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE 93	1728.76	M2	\$256,035.00	100.00%	\$442,623,066.60
TOTALES					100%	\$442,623,066

Valor en letras  
Cuatrocientos cuarenta y dos millones seiscientos veintitrés mil sesenta y seis Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$1,625,335,783

Valor en letras: Mil seiscientos veinticinco millones trescientos treinta y cinco mil setecientos ochenta y tres 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	256,035	Valor del avalúo en UVR	442,623,066.00
Proporcional	0	1,625,335,783	Valor asegurable	1,625,335,783
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			

Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación
Observación	

GENERAL					
Código	CO_PRG_2024_861843	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900170742	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	KISIWA RESTAURANT MANAGEMENT S.A.S. SIGLA: KRM SAS/CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9007594883	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE # 87, # 88, # 93 PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES P.H				
Conjunto	PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES P.H				
Ciudad	Sopó	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Rural	Barrio	SECTOR YERBABUENA	Ubicación	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> LOTE # 87, # 88, # 93 PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES P.H,</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> AUTOPISTA NORTE.</p> <p>NOTA: EL LOTE NÚMERO 87 Y 88 SE ENCUENTRAN A NOMBRE DE KISIWA RESTAURANT MANAGEMENT S.A.S. SIGLA: KRM SAS Y EL LOTE NÚMERO 93 SE ENCUENTRA A NOMBRE DE LA CONSTRUCTORA BELLAREA LTDA.</p> <p>LOS LOTES SE ENCUENTRAN URBANIZADOS, CON VÍAS DE ACCESO EN ADOQUÍN Y SARDINELES, LOS LOTES CUENTAN CON SERVICIOS DE AGUA Y LUZ LOS MEDIDORES LO DEBEN SOLICITAR CADA PROPIETARIO DIRECTAMENTE A LAS RESPECTIVAS EMPRESAS EN EL MOMENTO DE REALIZAR LA CONSTRUCCIÓN.</p> <p>EL LOTE 87 SE ENCUENTRA UBICADO SORBE LA PRIMERA CUADRA DE ACCESO</p>				

MUY CERA A LA PORTERÍA, SE TOMA ESTA UBICACIÓN EN LA PESTAÑA DE MAPAS. LOS OTROS DOS LOTES SE ENCUENTRAN MÁS ADENTRO BIEN UBICADOS CON ENTRADA SOBRE LA VÍA PRINCIPAL, NINGUNO DE LOS TIENE VISTA A LA SABANA POR SU UBICACIÓN.

CARACTERISTICAS GENERALES																																						
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																			
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación	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 TERRENO LOTE # 87</td><td>M2</td><td>2044.27</td></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 88</td><td>M2</td><td>2572.07</td></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 93</td><td>M2</td><td>1.728.76</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA TERRENO LOTE # 87	M2	2044.27	AREA TERRENO LOTE # 88	M2	2572.07	AREA TERRENO LOTE # 93	M2	1.728.76	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 87</td><td>M2</td><td>2044</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE #87</td><td>PESOS</td><td>266122000</td></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE #88</td><td>M2</td><td>2572</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE #88</td><td>PESOS</td><td>334866000</td></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE #93</td><td>M2</td><td>1.729</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE#93</td><td>PESOS</td><td>225110000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO LOTE # 87	M2	2044	AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE #87	PESOS	266122000	AREA TERRENO LOTE #88	M2	2572	AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE #88	PESOS	334866000	AREA TERRENO LOTE #93	M2	1.729	AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE#93	PESOS	225110000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																				
AREA TERRENO LOTE # 87	M2	2044.27																																				
AREA TERRENO LOTE # 88	M2	2572.07																																				
AREA TERRENO LOTE # 93	M2	1.728.76																																				
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																				
AREA TERRENO LOTE # 87	M2	2044																																				
AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE #87	PESOS	266122000																																				
AREA TERRENO LOTE #88	M2	2572																																				
AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE #88	PESOS	334866000																																				
AREA TERRENO LOTE #93	M2	1.729																																				
AVALUO CATASTRAL 2024 LOTE#93	PESOS	225110000																																				
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 87</td><td>M2</td><td>2044.27</td></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 88</td><td>M2</td><td>2572.07</td></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 93</td><td>M2</td><td>1.728.76</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO LOTE # 87	M2	2044.27	AREA TERRENO LOTE # 88	M2	2572.07	AREA TERRENO LOTE # 93	M2	1.728.76	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 87</td><td>M2</td><td>2044.27</td></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 88</td><td>M2</td><td>2572.07</td></tr><tr><td>AREA TERRENO LOTE # 93</td><td>M2</td><td>1.728.76</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO LOTE # 87	M2	2044.27	AREA TERRENO LOTE # 88	M2	2572.07	AREA TERRENO LOTE # 93	M2	1.728.76									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																				
AREA TERRENO LOTE # 87	M2	2044.27																																				
AREA TERRENO LOTE # 88	M2	2572.07																																				
AREA TERRENO LOTE # 93	M2	1.728.76																																				
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																				
AREA TERRENO LOTE # 87	M2	2044.27																																				
AREA TERRENO LOTE # 88	M2	2572.07																																				
AREA TERRENO LOTE # 93	M2	1.728.76																																				
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	Se observa actividad edificadora dentro del mismo conjunto y sus alrededores de inmuebles casas campestres aisladas.																																					
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																					
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:1391 del 15-12-2008 NOTARIA UNICA de GUATAVITA Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 080 DEL 2010. Licencia, resolución 296 del 10 octubre de 2022. <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adj">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adj</a>																																					

	untos/2024032013034819LICENCIA-comprimido.pdf	
	<b>Planos</b>	<b>aportados</b>
	<b>Urbanismo:</b>	<b>de</b>
	<a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024032013033267urbanismo%20modificacion_plan%20general%20y%20mod%206%20etapa-1%20(2)%20(3).pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024032013033267urbanismo%20modificacion_plan%20general%20y%20mod%206%20etapa-1%20(2)%20(3).pdf</a>	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4353	EscrituraDePropiedad	26/12/2018	40	Bogotá D.C.
348	EscrituraDePropiedad	30/03/2022	Unica	Guatavita

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-111107	03/04/2024	0.714%	25758000000110602805	Lote # 88
176-111106	03/04/2024	0.567%	25758000000110601805	Lote # 87
176-111112	03/04/2024	0.480%	257580000000000110805800000607	Lote#93

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

DEL ENTORNO

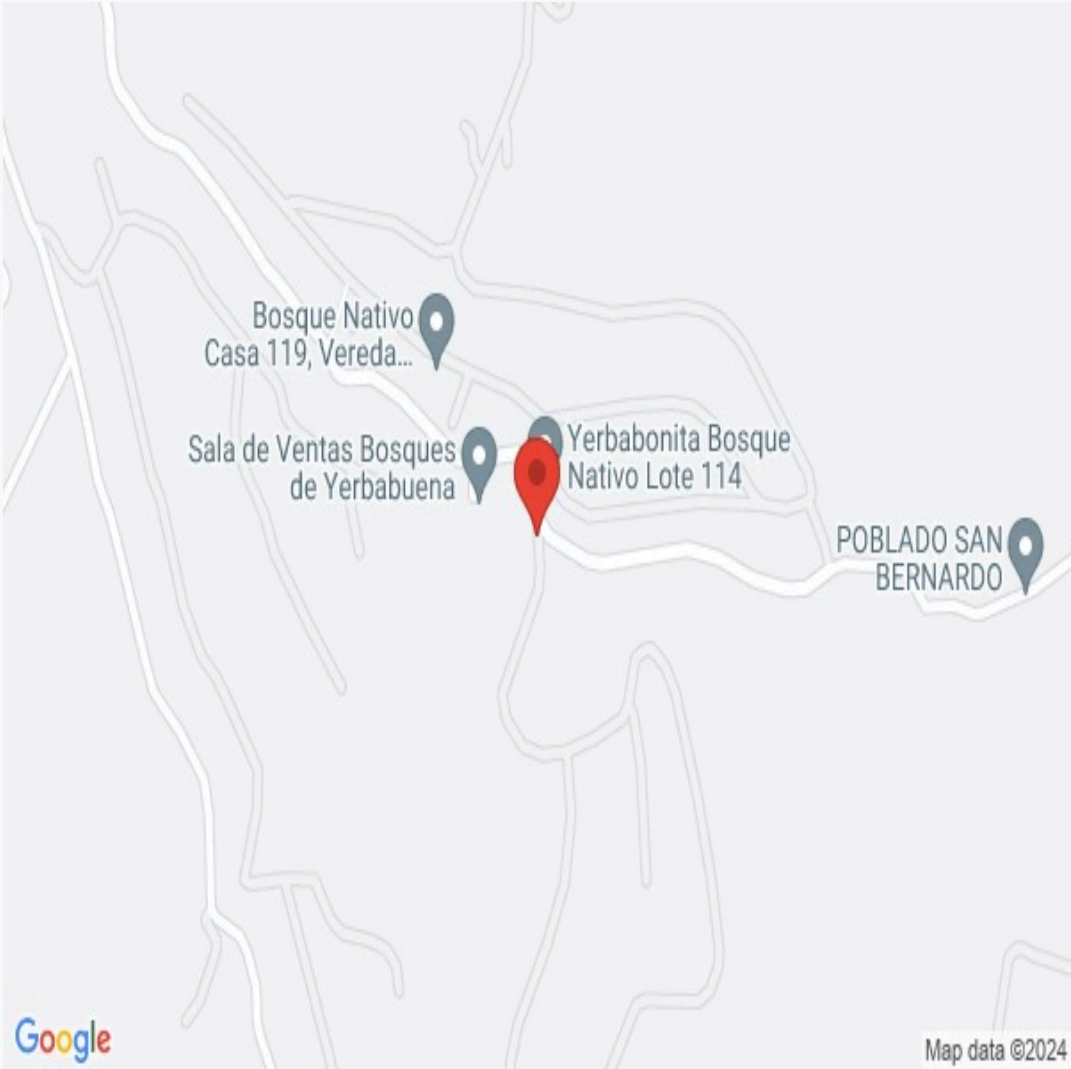
SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía en adoquín y cemento	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El proyecto se compone de varias etapas, la etapa donde se encuentran los lotes se encuentra urbanizada con sus respectivos públicos con algunas viviendas construidas y habitadas, las vías se encuentran en buen estado.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1391		Fecha escritura	15/12/2008	
Notaria escritura	Unica		Ciudad escritura	Guatavita	
Valor administración	-	Total unidades	148	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	0	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 1391, Fecha escritura: 15/12/2008, Notaría escritura: Unica , Ciudad escritura: Guatavita, Administración: -, Total unidades: 148, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 0, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si				

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE # 87, # 88, # 93 PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES P.H | SECTOR YERBABUENA | Sopó | Cundinamarca



**LATITUD**  
MAGNA SIRGAS: 4.8399376  
GEOGRAFICAS : 4° 50´ 23.7768´´

**LONGITUD**  
MAGNA SIRGAS: -73.9903980  
GEOGRAFICAS : 73° 59´ 25.4322´´

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CN CAMPESTRE HORIZONTE	\$570,000,000	0.95	\$541,500,000	3165214251	2193		\$	\$0
2	MONTEVIOLETA	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3042760177	2006		\$	\$0
3	BOSQUES DE YERBABUENA	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	3125841156	1976		\$	\$0
4	BOSQUES DE YERBABUENA	\$640,000,000	0.95	\$608,000,000	3143140831	2200		\$	\$0
Del inmueble						3747.68			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$541,500,000	\$246,922	1.0	1.0	1.00	\$246,922
2	\$522,500,000	\$260,469	1.0	1.0	1.00	\$260,469
3	\$475,000,000	\$240,385	1.0	1.0	1.00	\$240,385
4	\$608,000,000	\$276,364	1.0	1.0	1.00	\$276,364
					PROMEDIO	\$256,034.72
					DES. STANDAR	\$15,925.78
					COEF. VARIACION	6.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$256,035.00	AREA	3747.68	TOTAL	\$959,537,248.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$959,537,248.80					

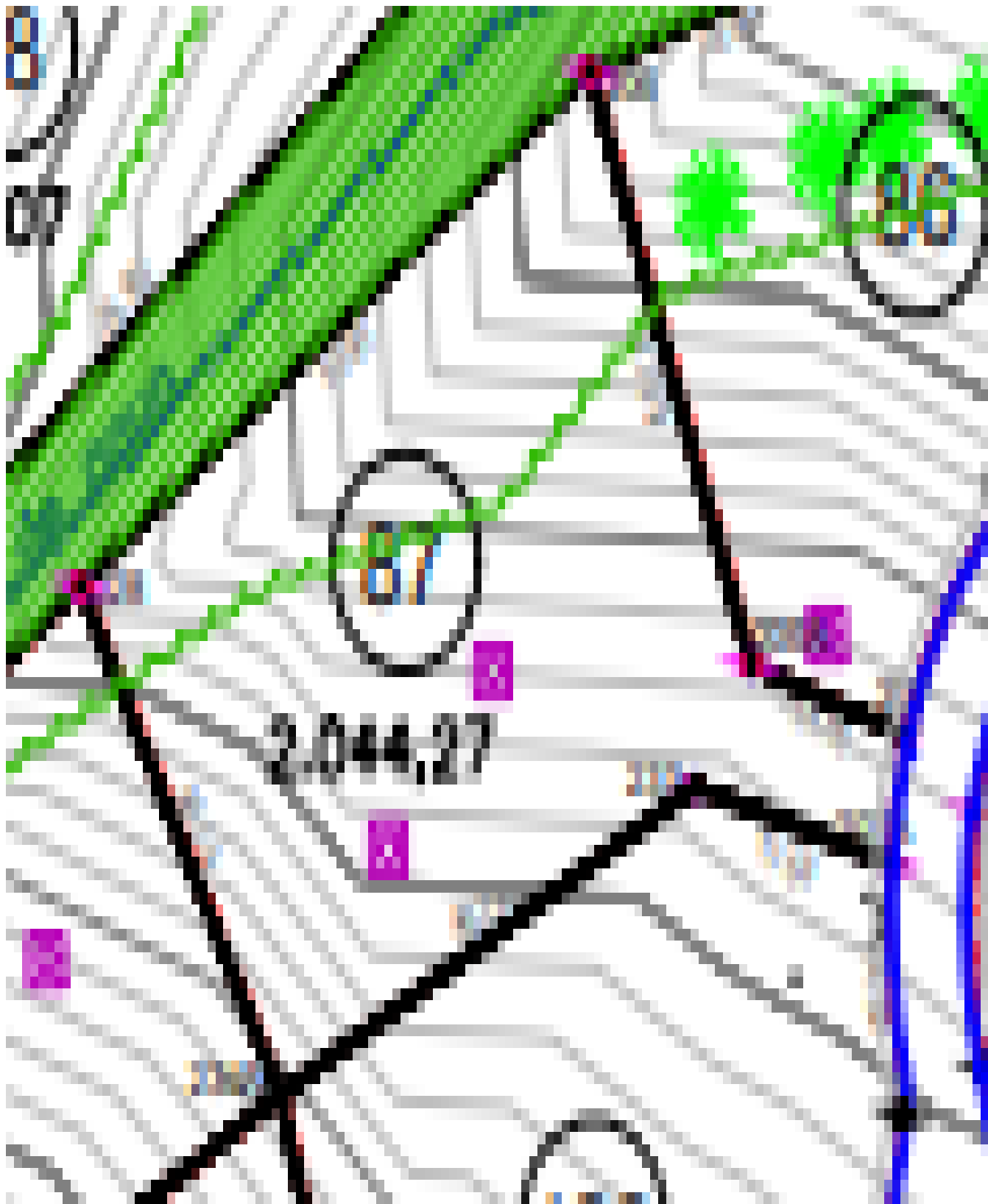
Observaciones:

Enlaces:

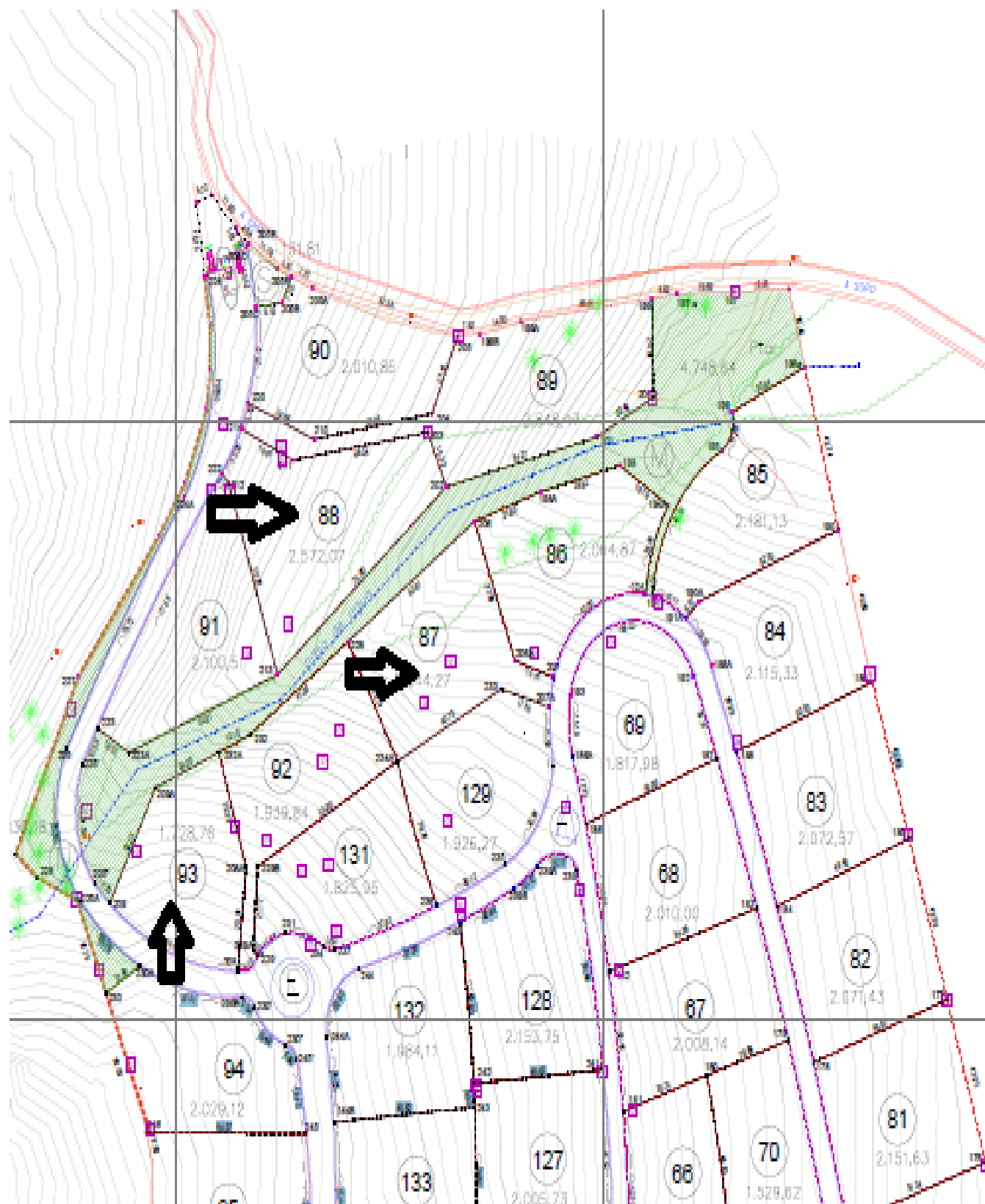
- 1 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/yerbabonita-bosque-nativo/sopo/10477552>
- 2 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/sopo/sopo/10449720>
- 3 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/yerbabonita-bosque-nativo/sopo/7911264>
- 4 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/yerbabonita-bosque-nativo/sopo/10542362>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

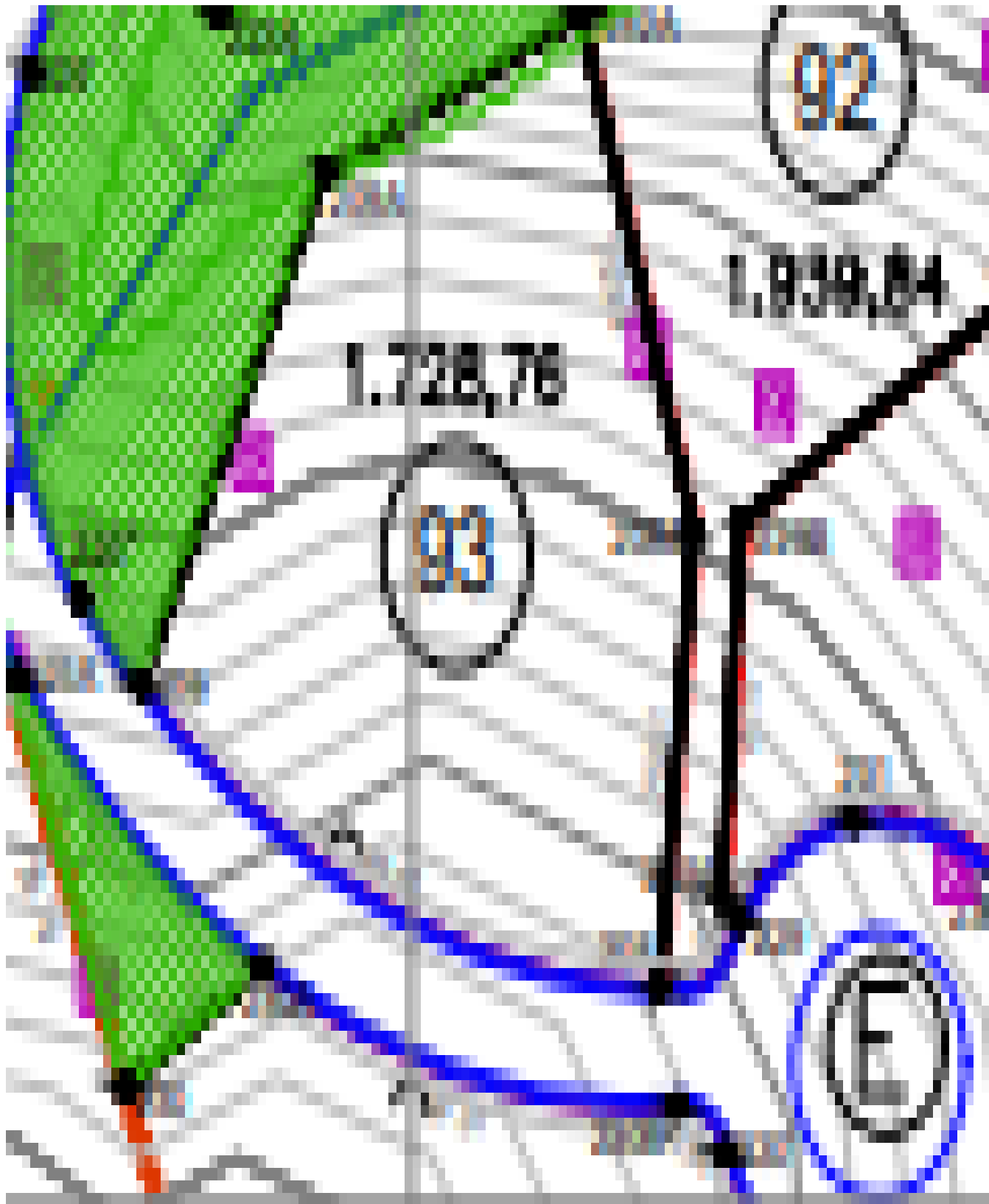
Plano



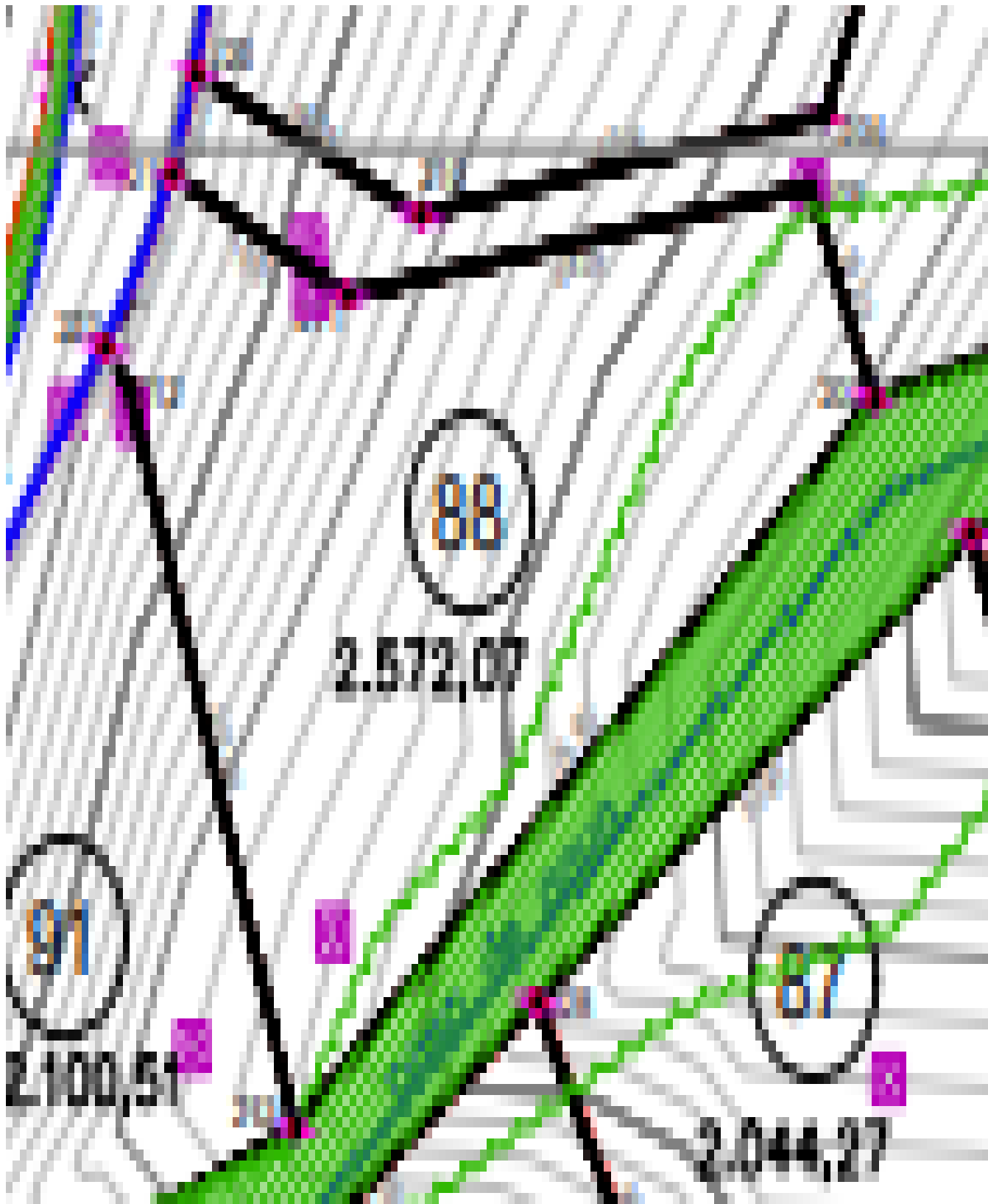
Plano



Plano



Plano



FOTOS LOTE 87

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

NO SE ENCUNTRA INSTALADO

Contador de Agua

NO SE ENCUNTRA INSTALADO

Vista del lote



Vista del lote



FOTOS LOTE 87

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puntos electricos



Puntos de agua



FOTOS LOTE 88

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS LOTE 88

Vista del lote



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS LOTE 93

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS LOTE 93

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 CO\_PRG\_2024\_861843



PIN de Validación: b34c0aa2



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 actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 23 Mayo 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 06 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li></ul>	
Fecha de inscripción 06 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Página 1 de 4	



PIN de Validación: b34c0aa2



#### 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 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  
06 Mayo 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  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b34c0aa2



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:  
 TECNIFICAS - 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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 30050584

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: b34c0aa2



**PIN DE VALIDACIÓN**

b34c0aa2

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 diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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