



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA1096618556

Fecha del avalúo		Fecha de visita	12/04/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AVENIDA 26 #17-66. APTO. 0141 (T-11) HACIENDA SAN RAFAEL - AGRUPACION 1 P.H		
Barrio	SAN RAFAEL		
Ciudad	Zipaquirá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LEONARDO JAVIER DUARTE PARRA

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 **EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO** ubicado en la AVENIDA 26 #17-66. APTO. 0141 (T-11) HACIENDA SAN RAFAEL - AGRUPACION 1 P.H SAN RAFAEL, de la ciudad de Zipaquirá.

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 \$155,925,044.92 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cinco millones novecientos veinticinco mil cuarenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 141 T11	52.04	M2	\$2,836,223.00	94.66%	\$147,597,044.92
Area Privada Libre	PATIO INTERNO	6.94	M2	\$1,200,000.00	5.34%	\$8,328,000.00
TOTALES					100%	\$155,925,044.92
Valor en letras Ciento cincuenta y cinco millones novecientos veinticinco mil cuarenta y cuatro Pesos Colombianos						

Perito actuante

ERIKA SOCHA

ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
RAA Nro: AVAL-1024479541
C.C: 1024479541

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,376,623	Valor del avalúo en UVR	155,925,044.92
Proporcional	0	155,925,045	Valor asegurable	155,925,045
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación de dominio: Anotación 5 del certificado suministrado afectación a vivienda familiar. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	El inmueble objeto de avaluo es un apartamento ubicado en la direccionAVENIDA 26 #17-66 TORRE 1 APTO 141 en el conjunto residencial Hacienda San Rafael. En la Ciudad de Zipaquirá- cundinamarca. el inmueble cuenta con contdores de Energía, acueducto y gas natural instalados y funcionando. 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. el inmueble no posee parqueadero propio. los parqueaderos disponibles son de uso comunal. el barrio san Rafael se encuentra al norte del municipio de Zipaquirá,posee buenas vias de acceso, comercio, instituciones educativas y centros asistenciales a pocas cuadas. Escritura: 3037, Fecha escritura: 23/12/2010, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: ZIPAQUIRÁ, Administración: 80000, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta			

eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: Si
Estructura en buen estado en el momento de la visita.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno APRTAMENTO En primer piso con las siguientes dependencias: sala, comedor, cocina, zona de ropa, patio interior, 3 habitaciones y 2 baños.

Nota de acabados: piso en baldosa, puertas en madera, ventanería metálica con reja, no tiene closets, cocina sencilla, calentador a gas. patio descubierto. muros con cemento y pintura, techo con cemento y pintura y baños con aparatos sanitarios instalados.

GENERAL					
Código	LRCAJA1096618556	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	lrcaja
Datos del solicitante:					
Solicitante	LEONARDO JAVIER DUARTE PARRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1096618556	Teléfono	3103294494
Email	leonardo.duarte8556@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79954130	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AVENIDA 26 #17-66. APTO. 0141 (T-11) HACIENDA SAN RAFAEL - AGRUPACION 1 P.H				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA SAN RAFAEL				
Ciudad	Zipaquirá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SAN RAFAEL	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo es un apartamento ubicado en la dirección AVENIDA 26 #17-66 TORRE 1 APTO 141 en el conjunto residencial Hacienda San Rafael. En la Ciudad de Zipaquirá— Cundinamarca. El inmueble cuenta con contadores de Energía, acueducto y gas natural instalados y funcionando. 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	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Multifamiliar	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 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.85</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>52.04</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>6.94</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	57.85	AREA PRIVADA	M2	52.04	AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.94	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>52</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>25.526.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	52	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	25.526.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	57.85																								
AREA PRIVADA	M2	52.04																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.94																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA	M2	52																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	25.526.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>48</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>6.9</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48	AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.9	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>52.04</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>6.94</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.04	AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.94			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.9																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.04																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.94																								
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	Existen construcciones cercanas con las mismas características a las del inmueble objeto de avalúo.																									
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 SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																									

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3596	EscrituraDePropiedad	16/12/2011	2	Zipaquirá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-117513	03/04/2023	0.2443900%	2589901000000074 50901900000223	AP 141 T11

Observación

Limitación de dominio: Anotación 5 del certificado suministrado afectación a vivienda familiar. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no posee parqueadero propio.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	pavimentada	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	el barrio san Rafael se encuentra al norte del municipio de Zipaquirá, posee buenas vías de acceso, comercio, instituciones educativas y centros asistenciales a pocas cuadas.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3037		Fecha escritura	23/12/2010	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	ZIPAQUIRÁ	
Valor administración	80000	Total unidades		Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 3037, Fecha escritura: 23/12/2010, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: ZIPAQUIRÁ, Administración: 80000, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: Si				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en buen estado en el momento de la visita.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si

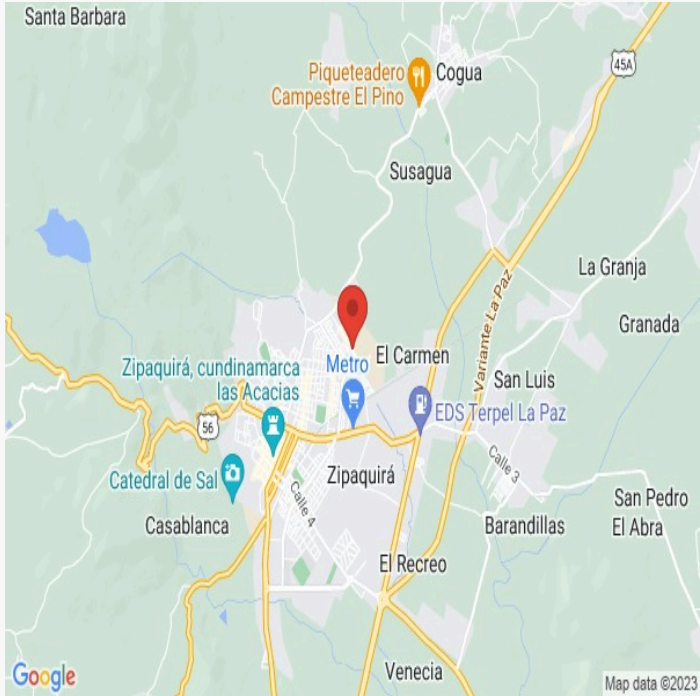
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno APARTAMENTO En primer piso con las siguientes dependencias: sala, comedor, cocina, zona de ropa, patio interior, 3 habitaciones y 2 baños.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Nota de acabados: piso en baldosa, puertas en madera, ventanería metálica con reja, no tiene closets, cocina sencilla, calentador a gas. Patio descubierto. Muros con cemento y pintura, techo con cemento y pintura y baños con aparatos sanitarios instalados.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AVENIDA 26 #17-66. APTO. 0141 (T-11) HACIENDA SAN RAFAEL - AGRUPACION 1 P.H | SAN RAFAEL | Zipaquirá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.033859
GEOGRAFICAS : 5° 2´ 1.8918´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.992185
GEOGRAFICAS : 73° 59´ 31.866´´

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SAN RAFAEL	4	\$168,000,000	0.97	\$162,960,000		\$0		\$0	\$2,671,475.41	3005010736
2	SAN RAFAEL	5	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$0		\$0	\$2,829,166.67	3229095678
3	SAN RAFAEL	5	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$0		\$0	\$2,813,000.00	3125589238
4	SAN RAFAEL	5	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000		\$0		\$0	\$3,031,250.00	3123635909
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	67	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,671,475.41
2	12	53	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,829,166.67
3	12	55	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,813,000.00
4	12	45	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,031,250.00
	12 años									
									PROMEDIO	\$2,836,223.02
									DESV. STANDAR	\$148,061.25
									COEF. VARIACION	5.22%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,984,284.27	TOTAL	\$155,302,153.26
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,688,161.77	TOTAL	\$139,891,938.66
VALOR TOTAL	\$147,597,044.92			

Observaciones:
Enlaces: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10869_archivopdflinks.html
1- https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/estacion-salinas/zipaquirá/7835202 2- https://casas.trovit.com.co/listing/sa-vende-apartamento-conjunto-hacienda-san-rafael-zipaquirá.376c895c-e8f6-3520-adaf-21d989768a6d 3- https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-prado-zipaquirá-2556350 4- https://inmuebles.wasi.co/Apartamento-Vender-Zipaquirá/C3%A14974732

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 4

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Escalera



FOTOS 4

Hall o Estar de Habitaciones



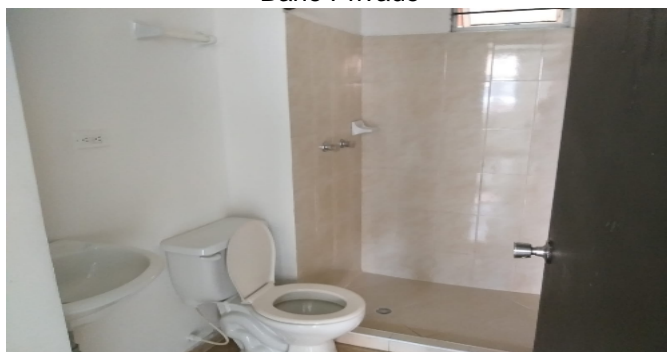
Habitación Principal



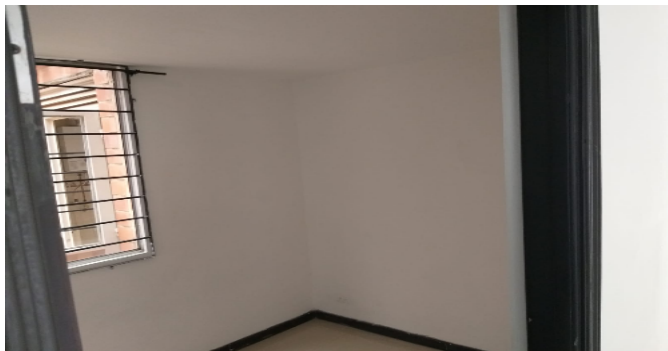
Closet hab Principal



Baño Privado



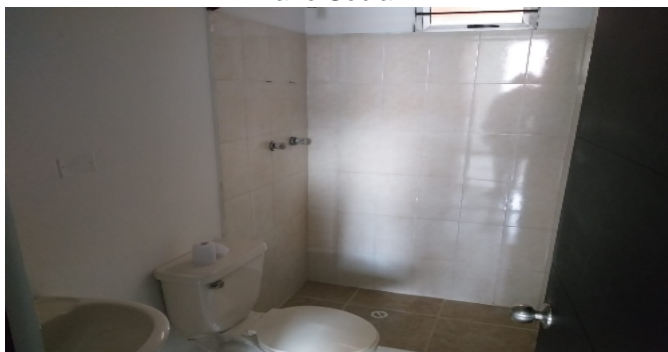
Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Juegos InfantilesCJ



FOTOS 4

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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 LRCAJA1096618556



PIN de Validación: b20b0a87



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b20b0a87



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b20b0a87



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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b20b0a87



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401
Teléfono: 3202617851
Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b20b0a87



PIN DE VALIDACIÓN

b20b0a87

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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403104974795852

Nro Matrícula: 176-117513

Pagina 2 TURNO: 2023-39755

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 09:44:13 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 26 #17-66. APTO. 0141 (T-11) HACIENDA SAN RAFAEL - AGRUPACION 1 P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

176 - 116195

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-01-2011 Radicación: 2011-400

Doc: ESCRITURA 3037 del 23-12-2010 NOTARIA 2 de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LOTE SAN RAFAEL - ZIPAQUIRA -

FIDUBOGOTA. 830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-2012 Radicación: 2012-394

Doc: ESCRITURA 3596 del 16-12-2011 NOTARIA 2 de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$60,892,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR COMPENSAR SEGUN CARTA DEL 24 DE AGOSTO DE 2010 POSTULACION NRO. 1101109153. NOTA: VR. SUBSIDIO DEBERA RESTITUIRSE SI SE ENAJENA ESTE BIEN O SE DEJA DE RESIDIR EN EL ANTES DE 5 AIOS.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LOTE SAN RAFAEL - ZIPAQUIRA -

FIDUBOGOTA (NIT. 830.055.897-7)

A: EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO

CC# 79954130 X

A: SOLER DIAZ LUZ MARINA

CC# 52281595 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-2012 Radicación: 2012-394

Doc: ESCRITURA 3596 del 16-12-2011 NOTARIA 2 de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO

CC# 79954130 X

DE: SOLER DIAZ LUZ MARINA

CC# 52281595 X

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS MENORES QUE HOY TIENEN Y DE LOS DEMAS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-01-2012 Radicación: 2012-394



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403104974795852

Nro Matrícula: 176-117513

Pagina 3 TURNO: 2023-39755

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 09:44:13 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

Doc: ESCRITURA 3596 del 16-12-2011 NOTARIA 2 de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO

CC# 79954130 X

DE: SOLER DIAZ LUZ MARINA

CC# 52281595 X

A: BCSC S.A. (NIT. 860.007.335-4)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-01-2012 Radicación: 2012-394

Doc: ESCRITURA 3596 del 16-12-2011 NOTARIA 2 de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO

CC# 79954130 X

DE: SOLER DIAZ LUZ MARINA

CC# 52281595 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-06-2021 Radicación: 2021-9064

Doc: ESCRITURA 4328 del 13-05-2021 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$42,350,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANC. HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO

CC# 79954130 X

A: SOLER DIAZ LUZ MARINA

CC# 52281595 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-11-2022 Radicación: 2022-21759

Doc: ESCRITURA 2125 del 21-10-2022 NOTARIA TREINTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: EGUIS BENITEZ RAFAEL ALEJANDRO

CC# 79954130

DE: SOLER DIAZ LUZ MARINA

CC# 52281595

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE, HIJOS MENORES ACTUALES O LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403104974795852

Nro Matrícula: 176-117513

Pagina 4 TURNO: 2023-39755

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 09:44:13 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-39755

FECHA: 03-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

=====

El Registrador: GELMAN SERRANO ORTIZ

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública