



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-15879706

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN ROBERTO ARBELAEZ FIGUEREDO	FECHA VISITA	03/05/2023
NIT / C.C CLIENTE	15879706	FECHA INFORME	04/05/2023
DIRECCIÓN	CRA 33 #14-125 AP. 304.TO14 CON. RES. ALBORADA REAL P.H.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	VILLA MARIA	REMODELADO	
CIUDAD	Zipaquirá	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	1024479541		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	KAREN LISSETH ROJAS SANCHEZ / SANCHEZ MELO JESUS HAIDE			
NUM. ESCRITURA	0170 Escritura De #NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	15/02/2023
Propiedad				
CIUDAD ESCRITURA	Zipaquirá		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	288990100000031390390000668			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ALBORADA REAL			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	157000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2672.8			
0.3372%				

M. INMOB.	N°
APTO 304 TO 14	176-149747

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento ubicado en la dirección Carrera 33 N 14- 125 Torre 14 Apto 304 en el Conjunto residencial Alborada Real en el municipio 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.

ACABADOS		
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 149,990,592.84**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,990,593.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  
Modelo 8-14

### NOMBRES Y FIRMAS



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1024479541  
RAA: AVAL-1024479541

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001. ACUERDO 12 DEL 2013

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66.48	AREA	M2	66
AREA PRIVADA	M2	58.74	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	31.145.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.74

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 33 #14-125 AP. 304.TO14 CON. RES. ALBORADA REAL P.H. | VILLA MARIA | Zipaquirá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7003, fecha: 18/09/2015, Notaría: SETENTA Y DOS y ciudad: Bogotá D.C..

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	mas de 500
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	mas de 500
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	0-100

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI
Sardineles	SI
Vias Pavimentadas	SI
Transporte Público	Bueno

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

### Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CRA 33 #14-125 AP. 304.TO14 CON. RES. ALBORADA REAL P.H.

Ajuste sismo resistente	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
Año de Construcción	2015

### Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en buen estado en el momento de la evidencia, no se evidencian daños aparentes.

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)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	APTO 304 TO 14	58.74	M2	\$2,553,466.00	100.00%	\$149,990,592.84
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$149,990,592.84</b>
Valor en letras				Ciento cuarenta y nueve millones novecientos noventa mil quinientos noventa y		

Valor en letras Ciento cuarenta y nueve millones novecientos noventa mil quinientos noventa y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$149,990,592.84**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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>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 alta, y se considera que la demanda es alta.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Existen varias construcciones similares a pocas cuadras del conjunto residencial

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento ubicado en la dirección Carrera 33 N 14- 125 Torre 14 Apto 304 en el Conjunto residencial Alborada Real en el municipio 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.

**CERTIFICADO:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050421058374176-149747.pdf>

**ESCRITURA:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/433920230428203125esc.pdf>

El inmueble cuenta con parqueadero de uso comunal, DE ACUERDO A INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN VISITA; NO SE APORTRAN DOCUMENTOS DONDE REGISTRE DICHOS GARAJES COMUNALES.

El conjunto residencial se encuentra rodeado de otros conjuntos residenciales, comercio al detal, el ingreso es por la cra 31 desde la calle 8 que es uno de los principales ingresos al casco urbano del municipio y a 1 km se encuentra la vía Zipaquirá - Ubaté.

Calle 5 que es uno de los principales ingresos al casco urbano del municipio y a 1 Km se encuentra la vía Zipaquirá - Usato. Escritura: 7003, Fecha escritura: 18/09/2015, Notaría escritura: SETENTA Y DOS, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 157000, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, 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, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

La estructura se encuentra en buen estado en el momento de la evidencia, no se evidencian daños aparentes.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Nota acabados: PISOS: laminado. MUROS: estuco y pintura, TECHO: estuco y pintura, CLOSETS: madera y pintura, BAÑOS: con aparatos sanitarios, enchapados y división de baño en vidrio. COCINA: integral

## **EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ALBORADA REAL	4	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000		\$0		\$0	\$2,613,333.33	3103168729
2	ALBORADA REAL	4	\$155,000,000	0.98	\$151,900,000		\$0		\$0	\$2,531,666.67	3138775665
3	ALBORADA REAL	3	\$155,500,000	0.98	\$152,390,000		\$0		\$0	\$2,539,833.33	3134894960
4	ALBORADA REAL	2	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000		\$0		\$0	\$2,529,032.26	3157025141
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	67	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,613,333.33
2	8	66	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,531,666.67
3		67	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,539,833.33
4	5	69	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,529,032.26
<b>8 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,553,466.40</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$40,175.30</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.57%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,593,641.70	<b>TOTAL</b>	\$152,350,513.59
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,513,291.09	<b>TOTAL</b>	\$147,630,718.79
VALOR TOTAL	\$149,990,592.84			

Observaciones:

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10963\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10963_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zinapiria/7988325> 2.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zinapiria/7477673> 3.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zinapiria/10072914> 4.-<https://fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zinapiria/6076961>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

CRA 33 #14-125 AP. 304.TO14 CON. RES. ALBORADA REAL  
P.H. | VILLA MARIA | Zipaquirá | Cundinamarca

## **COORDENADAS (DD)**

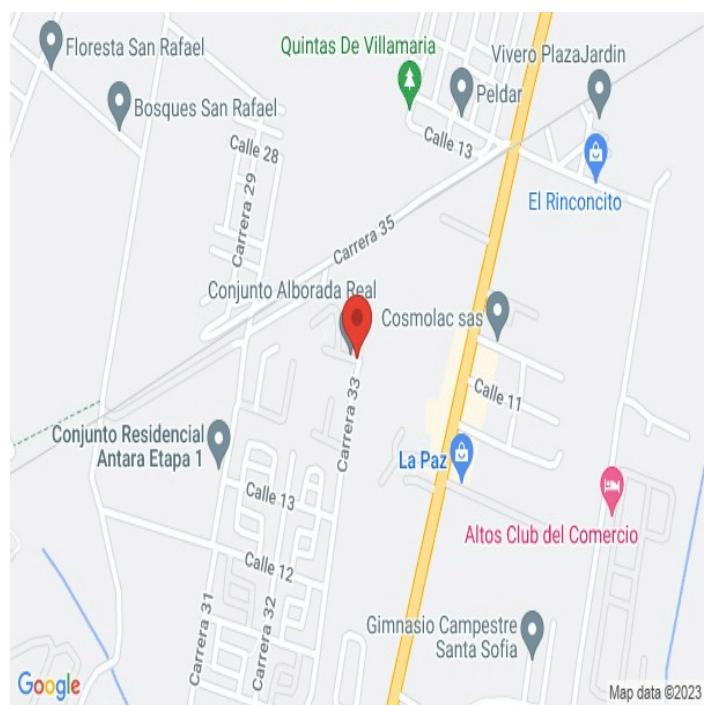
**Latitud:** 5.030795

**Longitud:-73.982767**

## **COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 5° 1' 50.862''

**Longitud:**73° 58' 57.9606''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



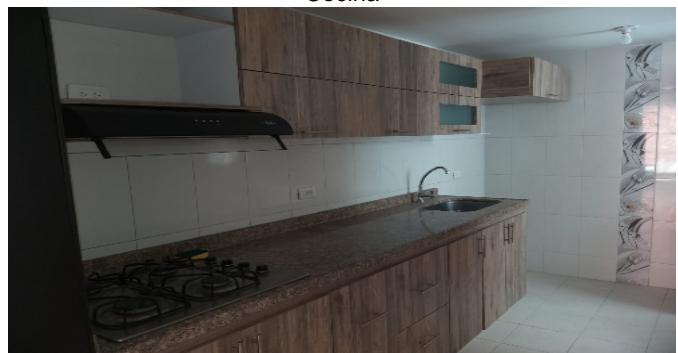
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



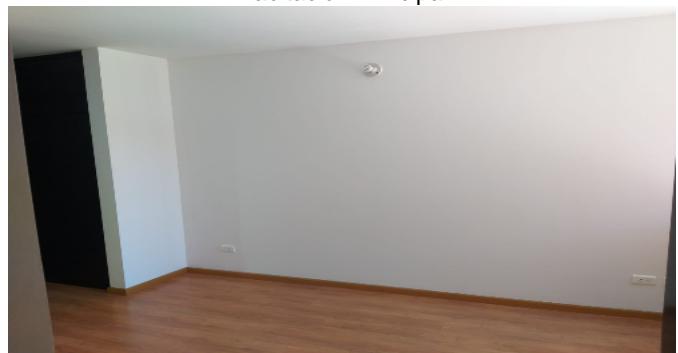
Zona de Ropas



Estudio



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet hab Principal



Baño Privado



Closet 1



Habitación 2



Closet 2



Habitación 3



Baño Social 1



Escalera comun CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Juegos InfantilesCJ



BicicleteroCJ



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 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 valuador 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 LRCAJA-15879706**



PIN de Validación: b20b0a87



<https://www.raa.org.co>



## 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 evaluador 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



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: 230426321675853392

Nro Matrícula: 176-149747

Página 2

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 10:36:33 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: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381 X

A: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP

**ANOTACION:** Nro 003 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-5516

Doc: ESCRITURA 1940 del 07-04-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. 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: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381 X

DE: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094 X

**A: FAVOR DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD O DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-5516

Doc: ESCRITURA 1940 del 07-04-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. 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)**

A: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381 X

A: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-5516

Doc: ESCRITURA 1940 del 07-04-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. 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: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381 X

DE: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094 X

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

NIT# 8600073354

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 03-11-2016 Radicación: 2016-15965

Doc: ESCRITURA 8078 del 01-11-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 7003/2015 MISMA NOTARIA, EN EL SENTIDO DE MODIFICAR: (1)NUMERAL 81.3 DEL ART.

81, (2)PARCIALMENTE EL NUMERAL 81.5.3 DEL ART. 81 Y EL PARAGRAFO DEL ART. 81 TODOS DEL CAPITULO XVIII

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO ALBORADA REAL-

FIDUBOGOTA S.A NIT: 830.055.897-7

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PFPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUILA OFP

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 12-12-2022 Radicación: 2022-23709

Doc: ESCRITURA 3880 del 25-11-2022 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230426321675853392

Nro Matrícula: 176-149747

Página 3

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 10:36:33 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

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: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381

DE: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 12-12-2022 Radicación: 2022-23709

Doc: ESCRITURA 3880 del 25-11-2022 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA

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

DE: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381

DE: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 16-12-2022 Radicación: 2022-24257

Doc: CERTIFICADO 2644 del 12-12-2022 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A CEDIDA BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT 8600358275

A: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381

A: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 03-03-2023 Radicación: 2023-3745

Doc: ESCRITURA 170 del 15-02-2023 NOTARIA SEGUNDA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

DE: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381

DE: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 03-03-2023 Radicación: 2023-3745

Doc: ESCRITURA 170 del 15-02-2023 NOTARIA SEGUNDA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$143,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230426321675853392**

**Nro Matrícula: 176-149747**

Pagina 4

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 10:36:33 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

DE: GUTIERREZ AMADOR GUSTAVO ADOLFO

CC# 79872381

DE: LANZA ANGULO ALBA INES

CC# 51953094

A: ROJAS SANCHEZ KAREN LISSETH

CC# 1098778239 X

A: SANCHEZ MELO JESUS HAIDE

CC# 20625321 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

SAI VEDADES: (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: REXC

TURNO: 2023-26885 FECHA: 26-04-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: CELMAN SERRANO ORTIZ

El Registrador: GELMAN SERRANO ORTIZ