


INFORME DE AVALUO LRCAJA-15879706
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN ROBERTO ARBELAEZ FIGUEREDO
NIT / C.C CLIENTE	15879706
DIRECCIÓN	CRA 33 #14-125 AP. 304.TO14 CON. RES. ALBORADA REAL P.H.
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	VILLA MARIA
CIUDAD	Zipaquirá
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	1024479541

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/05/2023
FECHA INFORME	04/05/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	KAREN LISSETH ROJAS SANCHEZ / SANCHEZ MELO JESUS HAIDE				
NUM.	0170 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	15/02/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Zipaquirá	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	28899010000000313903900000668				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ALBORADA REAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	157000	VRxM2	2672.8
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	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.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	NO				
Vivienda					

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	JardínInfantil	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

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	AVALUO 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

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 304 TO 14	58.74	M2	\$2,553,466.00	100.00%	\$149,990,592.84
TOTALES					100%	\$149,990,592.84

Valor en letras

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

TOTAL COMERCIAL

\$149,990,592.84

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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 alta, y se considera que la demanda es alta.

Actualidad edificadora:

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 APORTAN 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.

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, Biclétro: 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 evidencias 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 ropas: 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
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
8 años										
									PROMEDIO	\$2,553,466.40
									DESV. STANDAR	\$40,175.30
									COEF. VARIACION	1.57%

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

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10963_archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zioaquira/7988325>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zioaquira/7477673>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zioaquira/10072914>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zioaquira/6076961>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CRA 33 #14-125 AP. 304.T014 CON. RES. ALBORADA REAL
P.H. | VILLA MARIA | Zipaquirá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

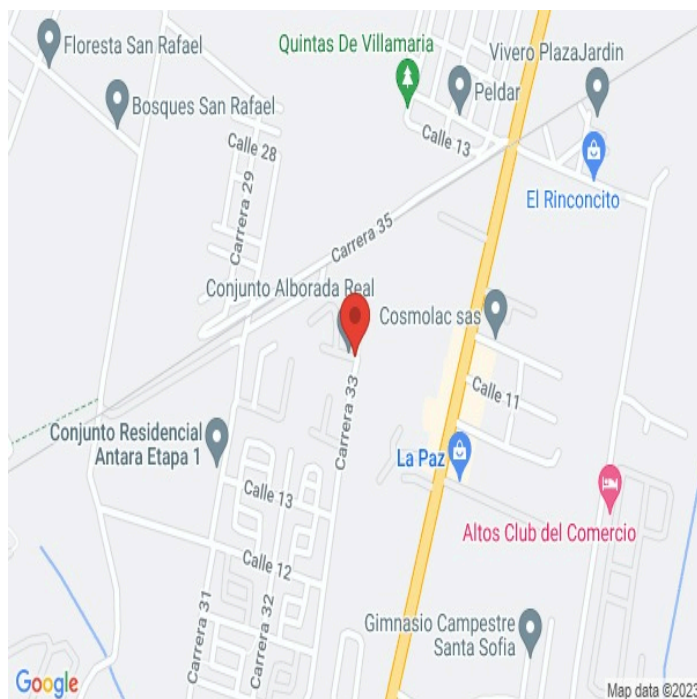
Latitud: 5.030795

Longitud:-73.982767

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 1' 50.862''

Longitud:73° 58' 57.9606''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

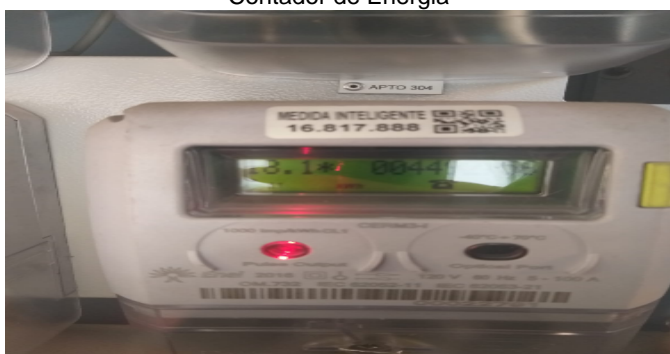
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

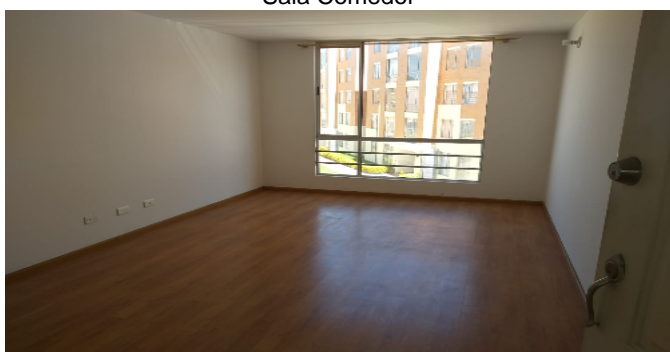
Fachada del Conjunto



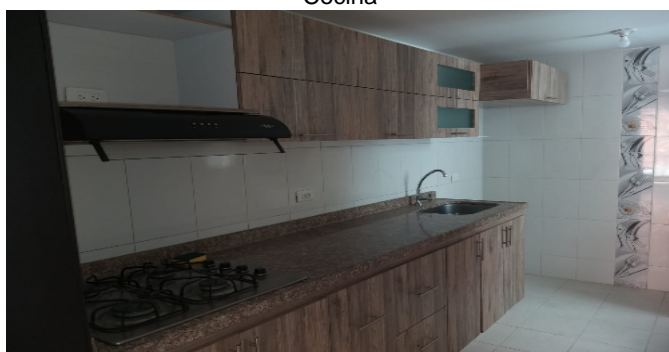
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



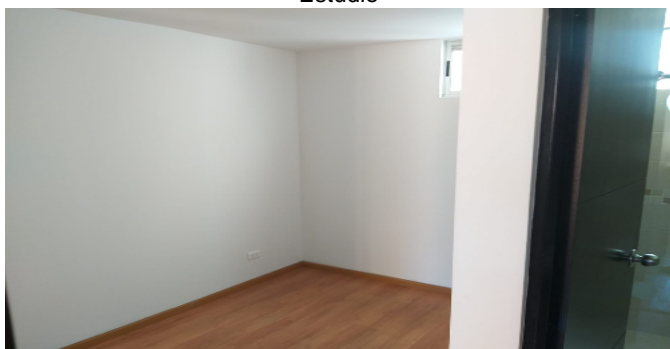
Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet hab Principal



Baño Privado



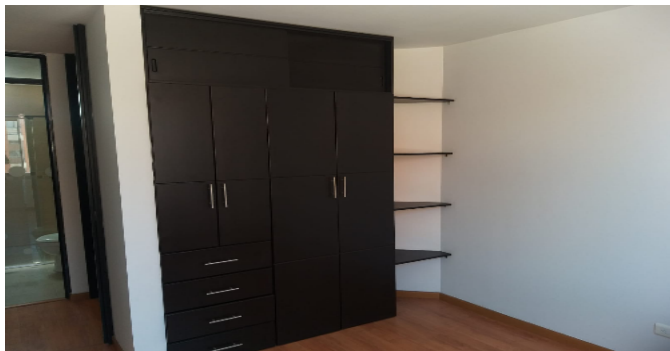
Closet 1



Habitación 2



Closet 2



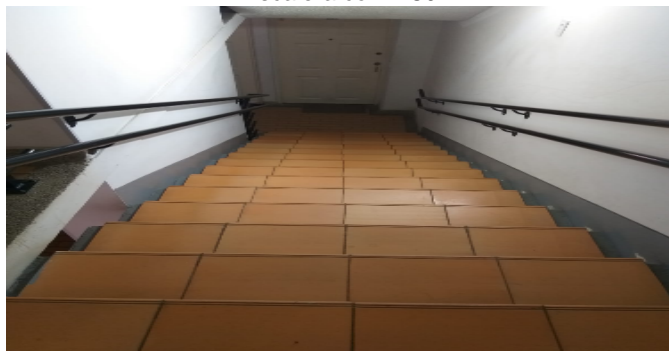
Habitación 3



Baño Social 1



Escalera comn 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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-15879706



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: 230426321675853392

Nro Matrícula: 176-149747

Pagina 1

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ZIPAQUIRA VEREDA: ZIPAQUIRA

FECHA APERTURA: 28-09-2015 RADICACIÓN: 2015-13608 CON: ESCRITURA DE: 22-09-2015

CODIGO CATASTRAL: **258990100000003130903900000668** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO. 304.TORRE 14 CON AREA DE 66,48M2 (CONSTRUIDA); 58,74M2 (AREA PRIVADA) CON COEFICIENTE DE 0,3372% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7003 DE FECHA 18-09-2015 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

COMPLEMENTACION:

1.- POR ESCRITURA 5481 DEL 29-07-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 81,040,367.00 DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA PRIMAVERA ZIPAQUIRA FIDUBOGOTA S.A. CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "ALBORADA REAL - FIDUBOGOTA S.A." CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 18-08-2015 EN LA MATRICULA 126827.-2.- POR ESCRITURA 4393 DEL 25-05-2012 NOTARIA 72 DE BOGOTA, D.C. DESENGLOBE DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA PRIMAVERA ZIPAQUIRA-FIDUBOGOTA S.A. CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 05-07-2012 EN LA MATRICULA 126827.-3.- POR ESCRITURA 6127 DEL 19-12-2008 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 552, 203,000.00 DE: GARCIA VIUDA DE CAMPOS AURA FANNY, CAMPOS GARCIA JORGE MARIO, A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA PRIMAVERA ZIPAQUIRA-FIDUBOGOTA S.A. CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. REGISTRADA EL 23-12-2008 EN LA MATRICULA 15555.-4.- POR ESCRITURA 4643 DEL 14-08-1991 NOTARIA 9. DE BOGOTA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 20,941, 000.00 DE: CAMPOS GARCIA LIMITADA, A: GARCIA VIUDA DE CAMPOS AURA FANNY, CAMPOS GARCIA JORGE MARIO, REGISTRADA EL 11-09-1991 EN LA MATRICULA 15555.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 33 #14-125 APTO. 304.TORRE 14 CONJUNTO RESIDENCIAL ALBORADA REAL P.H.

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

176 - 126827

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-09-2015 Radicación: 2015-13608

Doc: ESCRITURA 7003 del 18-09-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

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: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "ALBORADA REAL-FIDUBOGOTA S.A." CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830055897-

7

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-5516

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

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "ALBORADA REAL-FIDUBOGOTA S.A." CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.

830.055.897-7



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 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

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

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

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

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

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

Pagina 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*

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: REXC

TURNO: 2023-26885

FECHA: 26-04-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: GELMAN SERRANO ORTIZ