



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	28/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 17 # 28-69 APTO. 503 TIPO A ETAPA 1- TORRE 2. OIKOS VERSALLES CONJUNTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
Barrio	San Rafael		
Ciudad	Zipaquirá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	Juan Sebastian Amezcuita Porras		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: LUIS CLEYDERMAN PATIÑO CIFUENTES

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 **Juan Sebastian Amezcuita Porras** ubicado en la CARRERA 17 # 28-69 APTO. 503 TIPO A ETAPA 1- TORRE 2. OIKOS VERSALLES CONJUNTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 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 \$170,848,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta millones ochocientos cuarenta y ocho mil).

Atentamente,

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


Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		53.39	M2	\$3,200,000.00	100.00%	\$170,848,000.00
TOTALES					100%	\$170,848,000
Valor en letras Ciento setenta millones ochocientos cuarenta y ocho mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL  
RAANro: AVAL-1075653931 C.C: 1075653931  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-01 21:18:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	170,848,000.00
Proporcional	0	170,848,000	Valor asegurable	170,848,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRHIPO-80032053	Propósito	Hipotecario	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	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUIS CLEYDERMAN PATIÑO CIFUENTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80032053	Teléfono	3105789037
Email	ismancontfin@hotmail.com / luis.patinoc@fac.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Juan Sebastian Amezquita Porras				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1049607582	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 17 # 28-69 APTO. 503 TIPO A ETAPA 1- TORRE 2. OIKOS VERSALLES CONJUNTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL				
Conjunto	Oikos Versalles				
Ciudad	Zipaquirá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	San Rafael	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble se ubica en el Barrio San Rafael del municipio de Zipaquirá, en el conjunto residencial Oikos Versalles, en un sector residencial con actividad económica en la vivienda, en el sector hay varios conjuntos de apartamentos de tipología similar a la del bien inmueble objeto de avalúo.</p> <p>Para llegar al inmueble se ingresa al barrio por la vía carrera 11 con calle 8 y a 1,82 km, se encuentra el conjunto residencial Oikos Versalles.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5																																												
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>59.31</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>53.39</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>59</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>43527000</td></tr></table> <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></td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>53.39</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	59.31	AREA PRIVADA	M2	53.39	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	59	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	43527000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA LIBRE MEDIDA	M2		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.39	AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	59.31																																													
AREA PRIVADA	M2	53.39																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
AREA LIBRE COMUN	M2																																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																													
AREA	M2	59																																													
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	43527000																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA MEDIDA	M2																																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2																																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.39																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
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	Actualmente en el sector se están desarrollando varios conjuntos de apartamentos de características similares a las del bien inmueble objeto de avalúo. En el barrio aun hay lotes para desarrollar construcción multifamiliar.																																														
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:	El inmueble objeto de avalúo se encuentra Reglamentado por el Acuerdo No. 12 del 30 de Agosto de 2013, <b>“por el cual se modifica excepcionalmente el plan de ordenamiento territorial del municipio de zipaquirá, adoptado mediante el acuerdo no. 012 de 2.000 y ajustado mediante el acuerdo no. 008 de 2003; y se dictan otras disposiciones”</b> .																																														

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
10105	EscrituraDePropiedad	01/06/2019	29	Bogotá D.C.
3874	EscrituraPH	01/03/2017	29	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-164327	25/10/2024	0.2017	01-00-0745-2197-907	Apartamento
Observación	-No tiene anotaciones pendientes.			

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENLO 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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía Urbana	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

## IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

## Observación:

El inmueble se ubica en el barrio San Rafael, en el cual las vías se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación, las vías internas del barrio son pavimentadas en regular estado de conservación, la vía de acceso al conjunto posee andenes y los sardineles se encuentran en buen estado de conservación. Las zonas verdes y de espacio público del barrio son grandes, hay parques para niños, canchas, colegios y zonas verdes.

En el sector hay comercio de tipo barrio, el cual es amplio y muy concurrido. Hay fácil acceso para el transporte público. Los servicios públicos del sector son buenos.

Escritura de Propiedad Horizontal	3874		Fecha escritura	01/03/2017	
Notaria escritura	29		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	140000	Total unidades	168	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	7	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No

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	7
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3874, Fecha escritura: 01/03/2017, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 140000, Total unidades: 168, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 7, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 7				



Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
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	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción					
Observación	El inmueble posee Estructura Confinada.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	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	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	El inmueble posee piso en baldosa de cerámica, muros pañetados, pintados y estucados, zona de ropas con lavadero, cocina integral con estufa, carpintería en madera en buen estado de conservación, cielo raso en drywall, baños con buen mobiliario.							

**Dirección:** CARRERA 17 # 28-69 APT. 503 TIPO A ETAPA 1- TORRE 2. OIKOS VERSALLES  
CONJUNTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL | San Rafael | Zipaquirá | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.0358900  
GEOGRAFICAS : 5° 2' 9.204''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.9913067  
GEOGRAFICAS : 73° 59' 28.7052''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Zipaquirá - Conjunto Oikos Versalles		\$178,000,000	0.95	\$169,100,000		\$		\$	\$3,190,566.04	3028313953
2	Zipaquirá - Conjunto Oiko Versalles		\$189,000,000	0.95	\$179,550,000		\$		\$	\$3,387,735.85	6016516141
3	Zipaquirá - Conjunto		\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,226,415.09	6012573700
4	Zipaquirá - Conjunto Villa Maria		\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$3,047,169.81	3185310149
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	59	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,190,566.04
2	8	59	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,387,735.85
3		59	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,226,415.09
4		59	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,047,169.81
	7 años									
									PROMEDIO	\$3,212,971.70
									DESV. STANDAR	\$139,899.38
									COEF. VARIACION	4.35%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,352,871.08	TOTAL	\$179,009,787.06
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,073,072.31	TOTAL	\$164,071,330.80
VALOR TOTAL	\$170,848,000.00			

Observaciones:				
Unas ofertas se ubican en el mismo conjunto en el cual se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo				
Enlaces:				
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191697684">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191697684</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7653806">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7653806</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10997386">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10997386</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191524220">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191524220</a>	

Plano

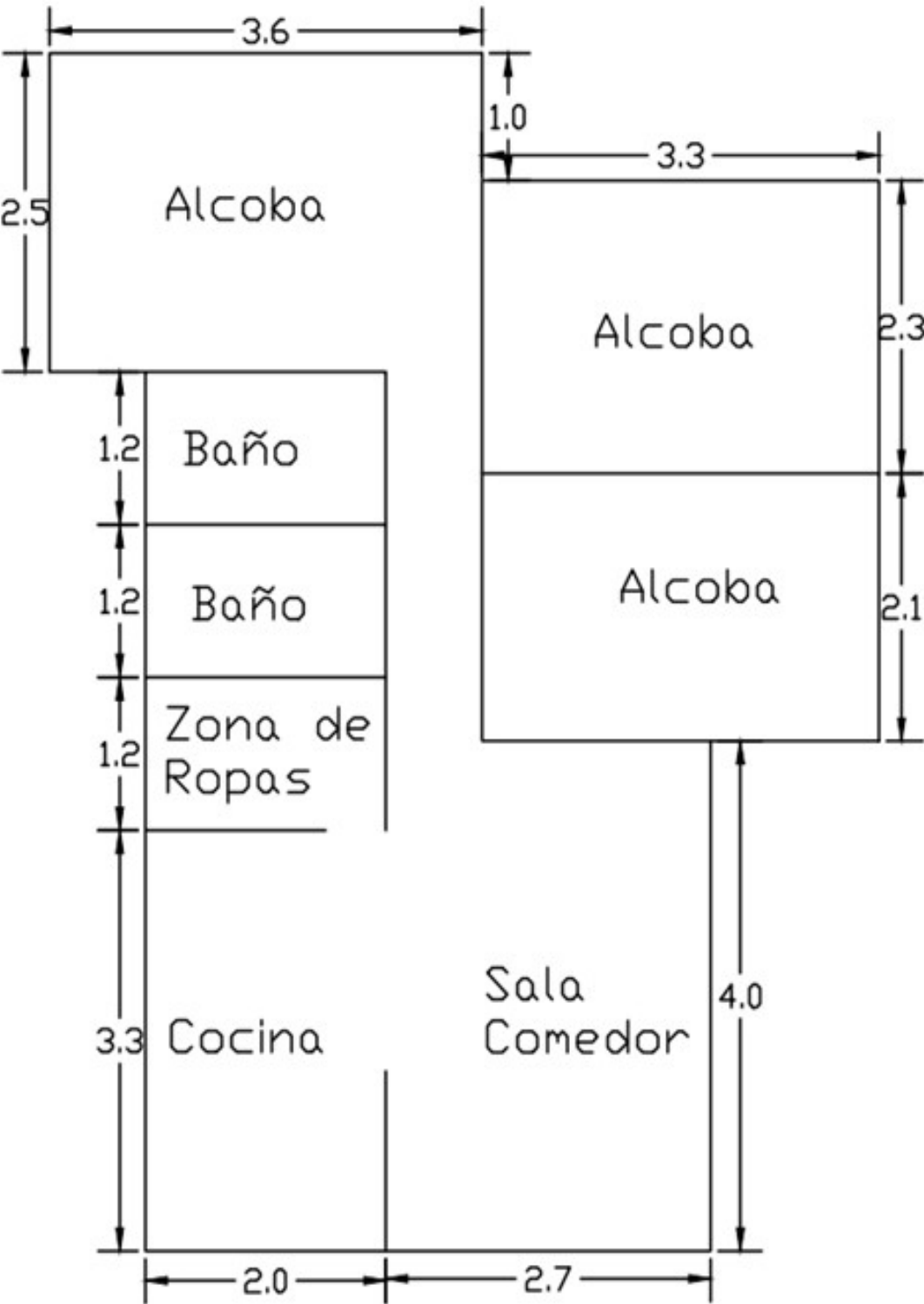




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



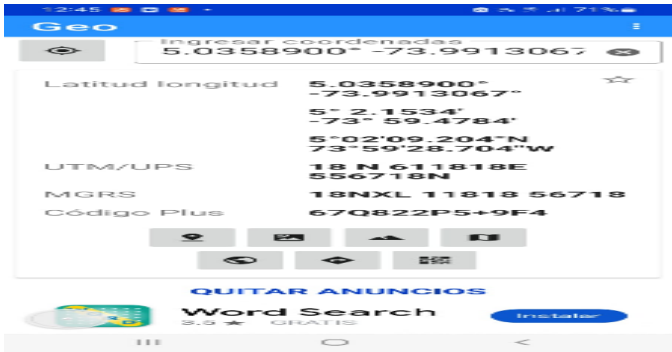
Habitación 3



Baño Social



Ascensor-CJ





**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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-80032053**



PIN de Validación: 9cb2095a



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) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075653931, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1075653931.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL se encuentra actualizado y cuenta 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  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

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  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: 9cb2095a



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines y obras de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

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  
26 Abr 2018

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  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 9cb2095a



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ZIPAQUIRÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 168 A # 54 D - 61 INT 6 APT 402

Teléfono: 3114691772

Correo Electrónico: adrispi87@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075653931

El(la) señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL 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**

9cb2095a

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: 9cb2095a



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-80032053 M.I.: 176-164327