



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075653952

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO LEONARDO CABALLERO SAENZ	FECHA VISITA	16/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1075653952	FECHA INFORME	18/12/2024
DIRECCIÓN	TRANSVERSAL 22 #8-58 APARTAMENTO 202	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	ETAPA 5 TORRE 37 CONJUNTO LOS CEDROS ETAPA 1 P.H.		
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	El prado	REMODELADO	
CIUDAD	Zipaquirá	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL		
IDENTIFICACIÓN	1075653931		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CUESTA ROCHA SEBASTIAN ENRIQUE				
NUM.	3653 EscrituraDe	NOTARIA	21	FECHA	01/09/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	010004181976906				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Los Cedros				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	130000	VRxM2	2110.05
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.09510				

M. INMOB.	N°
179-163659	APARTAMENTO 202 ETAPA 5 TORRE 37

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se ubica en el Barrio El Prado del municipio de Zipaquirá, en el conjunto residencial Los Cedros P.H., 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. Para llegar al inmueble se ingresa al barrio por la vía calle 8, hasta llegar a la transversal 22, donde se ubica el conjunto residencial Los Cedros P.H.

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	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 171,990,352

VALOR ASEGURABLE \$ COP 171,990,352

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

LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL

Perito Actuante

C.C: 1075653931 RAA: AVAL-1075653931

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-12-18 07:56:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Mixta.

Uso principal

Vivienda

Tipo de proyecto

Apartamento

Total unidades de vivienda

1060

Garajes

No tiene No.

Tipo de Garaje

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. 12 DE 2013**

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M265.80

AREA PRIVADA

M261.61

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AVALUO CATASTRAL 2024

PESOS S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M266

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M261.61

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TRANSVERSAL 22 #8-58 APARTAMENTO 202 ETAPA 5 TORRE 37 CONJUNTO LOS CEDROS ETAPA 1 P.H. | El prado | Zipaquirá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2008, fecha: 16/08/2016, Notaría: 2 y ciudad: Zipaquirá.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Bueno

Distancias aprox.

300-400

Comercial

Bueno300-400

Escolar

Bueno300-400

Asistencial

Bueno300-400

Estacionamientos

Bueno300-400

Áreas verdes

Bueno300-400

Zonas recreativas

Bueno300-400

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI Bueno

Sardineles

SI Bueno

Vías Pavimentadas

SI Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI SI

Alcantarillado

SI SI

Energía Eléctrica

SI SI

Gas Natural

SI SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NOZonas verdes: SiArborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NOBasura: NORuido: NOCond.seguridad: NOAguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

53

N° de Sótanos

0

Vida Útil

100 años

Vida Remanente

92

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

teja de fibrocemento

Fachada

graniplast

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en Manzana

Año de Construcción

2016

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.  
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

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

2 / 10

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 202 ETAPA 5 TORRE 37	61.61	M2	\$2,791,598.00	100.00%	\$171,990,352.78
TOTALES					100%	\$171,990,352
Valor en letras			Ciento setenta y un millones novecientos noventa mil trescientos cincuenta y dos Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$171,990,352	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	6
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 media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector hay desarrollo de varios conjuntos de apartamentos, de características similares a las del bien inmueble objeto de avalúo.

SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** El inmueble se ubica en el barrio El Prado, en el cual las vías se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación, las vías internas del barrio son pavimentadas en buen estado de conservación, la vía de acceso al conjunto posee andenes y sardinesles. 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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2008, Fecha escritura: 16/08/2016, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Zipaquirá, Administración: 130000, Total unidades: 1060, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 53, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Local: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	Conjunto Los cedros	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$2,959,016.39	3167494609
2	Carrera 31 - Calle 13	2	\$178,000,000	0.95	\$169,100,000		\$		\$	\$2,772,131.15	300 3934618
3	Conjunto Los Cedros		\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$2,647,540.98	3115056777
4	Conjunto Los Cedros		\$179,000,000	0.95	\$170,050,000		\$		\$	\$2,787,704.92	
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	66	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,959,016.39
2	8	65	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,772,131.15
3	8	65	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,647,540.98
4	8	65	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,787,704.92
8 años										
									PROMEDIO	\$2,791,598.36
									DESV. STANDAR	\$128,030.54
									COEF. VARIACION	4.59%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,919,628.90	TOTAL	\$179,878,336.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,663,567.82	TOTAL	\$164,102,413.46
VALOR TOTAL	\$171,990,352.78			

Observaciones:  
Las ofertas se ubican en el mismo conjunto en el cual se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo

Enlaces:  
[1.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191719406](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191719406)  
[2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191719406](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191719406)  
[3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/zipaquir/7803136](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/zipaquir/7803136)  
[4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10608863](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10608863)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TRANSVERSAL 22 #8-58 APARTAMENTO 202 ETAPA 5  
TORRE 37 CONJUNTO LOS CEDROS ETAPA 1 P.H. | El prado |  
Zipaquirá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.0271657

Longitud:-73.9883027

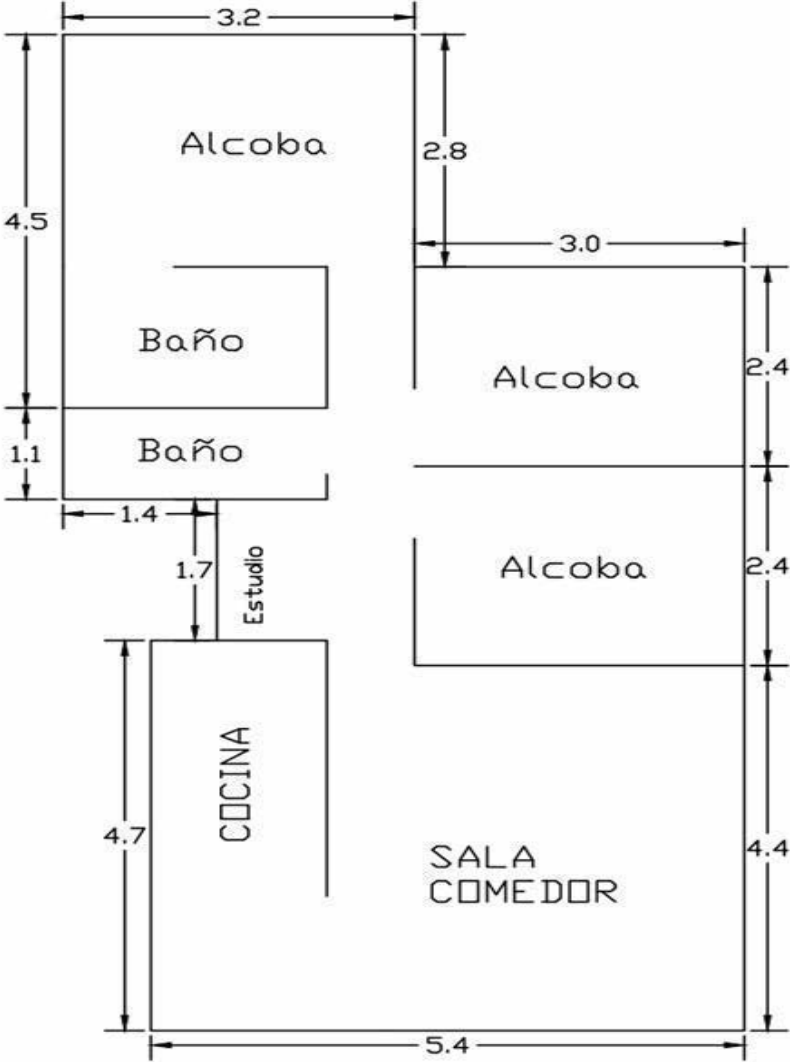
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 1´ 37.7976´´

Longitud:73° 59´ 17.8908´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1





## 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**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y 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 avaluador 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 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-1075653952



PIN de Validación: bd690afe



<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 **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  
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



PIN de Validación: bd690afe



## 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, clínicas y avance 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: bd690afe



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



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 Galdas.

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**

**bd690afe**

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 Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.





PIN de Validación: bd690afe



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



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1075653952 M.I.: 179-163659



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

Certificado generado con el Pin No: 2412114839105379211

Nro Matrícula: 176-163659

Pagina 1 TURNO: 2024-176-1-158558

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 06:37:58 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: 16-03-2017 RADICACIÓN: 2017-1436 CON: ESCRITURA DE: 07-02-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 202 ETAPA 5 TORRE 37 CON AREA DE 65,80M2 (CONSTRUIDA);61,61 M2(AREA PRIVADA); CON COEFICIENTE DE 0,1120% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2008 DE FECHA 16-08-2016 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) \*\*\*\*\* POR ESCRITURA 2493 DEL 23-06-2017 NOTARIA 21 DE BOGOTA SE ESTABLECE COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEFINITIVO: 0,09510%

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.- POR ESCRITURA 4908 DEL 06-11-2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830055897-7, REGISTRADA EL 27-11-2015 EN LA MATRICULA 151091.-2.- POR ESCRITURA 4908 DEL 06-11-2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C. ENGLOBE DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830055897-7, REGISTRADA EL 27-11-2015 EN LA MATRICULA 151091.-A.- EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRENO A SABER: TRADICION Y COMPLEMENTACION COMUN PARA LOS PREDIOS CON MATRICULA 176-147332/147333 "LOTE 5 Y LOTE 6" 1.- POR ESCRITURA 1154 DEL 10-04-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. LOTE DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 30-06-2015 EN LAS MATRICULAS 147332/147333.B.- COMPLEMENTACION COMUN PARA LOS PREDIOS CON MATRICULA 176-103369/103370 "LOTE 2 Y LOTE 3"1.- POR ESCRITURA 8774 DEL 31-12-2012 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: PINZON QUINTERO SONIA, PINZON QUINTERO CLAUDINA, PINZON QUINTERO VIRGINIA, PINZON QUINTERO CARLOS EDUARDO, PINZON QUINTERO JAIME, A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. REGISTRADA EL 25-02-2013 EN LA MATRICULA 103369.-2.- POR ESCRITURA 2550 DEL 06-12-2006 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA DIVISION MATERIAL DE: PINZON QUINTERO SONIA, PINZON QUINTERO CLAUDINA, PINZON QUINTERO VIRGINIA, PINZON QUINTERO CARLOS EDUARDO, PINZON QUINTERO JAIME, REGISTRADA EL 07-12-2006 EN LA MATRICULA 103369.-3.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE" POR ESCRITURA 1836 DEL 12-10-1996 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 425,000,000.00 DE: PINZON OSORIO CARLOS EDUARDO, A: PINZON QUINTERO SONIA, PINZON QUINTERO CLAUDINA, PINZON QUINTERO VIRGINIA, PINZON QUINTERO CARLOS EDUARDO, PINZON QUINTERO JAIME, REGISTRADA EL 09-12-1996 EN LA MATRICULA 70812. CATASTRO:01-00-0031-0001-000.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 22 #8-58 APARTAMENTO 202 ETAPA 5 TORRE 37 CONJUNTO LOS CEDROS ETAPA 1 P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412114839105379211**

**Nro Matrícula: 176-163659**

Pagina 2 TURNO: 2024-176-1-158558

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 06:37:58 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

176 - 151091

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-11-2015 Radicación: 2015-176-6-17191

Doc: ESCRITURA 4908 DEL 06-11-2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (ESTE Y OTROS)

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830055897-7

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-02-2017 Radicación: 2017-176-6-1436

Doc: ESCRITURA 2008 DEL 16-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESCRITURA 4908 DEL 06-11-2015 NOTARIA 21 DE BOGOTA, SE SOMETE A LEY 675/2001 LA ETAPA 5 DEL CONJUNTO CERRADO LOS CEDROS ETAPA 1 P.H.

**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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-176-6-9734

Doc: ESCRITURA 13312 DEL 21-07-2017 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$116,666,666

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES : CANCELA HIPOTECA PRESENTE INMUEBLE (VALOR DEL ACTO ESTE Y OTRO)

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830055897-7**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-10-2017 Radicación: 2017-176-6-13959

Doc: ESCRITURA 3653 DEL 01-09-2017 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$94,992,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

**A: CUESTA ROCHA SEBASTIAN ENRIQUE**

**CC# 1072705619 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-10-2017 Radicación: 2017-176-6-13959



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412114839105379211**

**Nro Matrícula: 176-163659**

Pagina 3 TURNO: 2024-176-1-158558

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 06:37:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 3653 DEL 01-09-2017 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CUESTA ROCHA SEBASTIAN ENRIQUE

CC# 1072705619 X

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAIERO(A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 21-12-2017 Radicación: 2017-176-6-17556

Doc: ESCRITURA 2493 DEL 23-06-2017 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESCRIT. 4908/2015 NOTARIA 21 DE BOGOTA:1) POR INTEGRACION DE LA ETAPA 7. ESTABLECE COEFICIENTE DEFINITIVO.

**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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-12-2017 Radicación: 2017-176-6-17557

Doc: ESCRITURA 4806 DEL 09-11-2017 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRIT. 2493/2017 MISMA NOTARIA: ADICIONESE AL ART. 12 DEL CAPITULO IV. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DEL CONJUNTO CERRADO LOS CEDROS-ETAPA 1 Y EN PARTICULAR PARA LA ETAPA 7 DEL MISMO CONTENIDO EN LA ESCRIT. 4908 DE 2015.

**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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 02-12-2024 Radicación: 2024-176-6-21890

Doc: ESCRITURA 2166 DEL 23-11-2024 NOTARIA PRIMERA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 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: CUESTA ROCHA SEBASTIAN ENRIQUE

CC# 1072705619 X

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A)PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



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

Certificado generado con el Pin No: 2412114839105379211

Nro Matrícula: 176-163659

Pagina 4 TURNO: 2024-176-1-158558

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 06:37:58 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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-176-1-158558

FECHA: 11-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANET AMEZQUITA LOZANO  
REGISTRADOR SECCIONAL


SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1075653952
	Hash documento:	8566ad7e84
	Fecha creación:	2024-12-18 09:49:10

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL</p> <p>Documento: 1075653931</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 419590</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: adrispi87@hotmail.com Celular: 3104291811</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 179.51.119.163   2024-12-18 07:56:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

