



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1032381585

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRES EZEQUIEL CARRILLO GARCIA			FECHA VISITA	05/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1032381585			FECHA INFORME	06/08/2025
DIRECCIÓN	TRANSVERSAL 7 #17-190 CASA 45 INTERIOR D ETAPA 1 PROYECTO URBANISTICO RESERVA DE AKORA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	TONCANCIPA			REMODELADO	
CIUDAD	Tocancipá			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Hipotecario			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ				
IDENTIFICACIÓN	1024479541				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BANCO DAVIVIENDA S.A.			
NUM. ESCRITURA	4337 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	44	FECHA
ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CIUDAD ESCRITURA	010000000440013905010007			
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 3123 DEL 06-09-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C.			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	PROYECTO URBANISTICO RESERVA DE AKORA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	443000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.44371%			

M. INMOB.	N°
176-179108	CASA 45 INTERIOR D ETAPA 1
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	238

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Via Bogotá - Tunja, cra 7

Distribución del inmueble: Casa de 3 pisos con ampliación en 2 y 3 piso, en el primer piso se encuentra la cocina, patio, zona de ropa, baño social, sala y comedor, en el segundo piso 3 alcobas (una es ampliación) y un baño social. En el tercer piso una alcoba, sala de estar (ampliación), baño y vestir. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 409,226,819

VALOR ASEGURABLE \$ COP 409,226,819

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 1024479541

Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-05 21:07:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	138
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Combinado uso exclusivo

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 10 DEL 2000

CONSTRUCCIÓN
OBSERVACIONES DE ÁREAS

TRANSVERSAL 7 #17-190 CASA 45 INTERIOR D ETAPA 1 PROYECTO URBANISTICO RESERVA DE AKORA | TONCANCIPA | Tocancipá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3123, fecha: 06/09/2018, Notaría: 44 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	4
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2018

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA	92.64	M2	\$4,365,670.00	98.83%	\$404,435,668.80
Area Privada Libre	PATIO	5.67	M2	\$845,000.00	1.17%	\$4,791,150.00
TOTALES					100%	\$409,226,819

Valor en letras

Cuatrocientos nueve millones doscientos veintiséis mil ochocientos diecinueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$409,226,819
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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.

Se encuentran construcciones de similares características en el sector

SALVEDADES**Garaje:** Parqueadero lineal doble de uso exclusivo descubierto # 238**Entorno:** Conjunto residencial sobre vía de ingreso al casco urbano, tiene centros educativos, recreacionales, culturales y comercio a pocas cuadras. Vías de acceso pavimentadas y cerca la vía Bogotá- Tunja**Propiedad horizontal:** Escritura: 3123, Fecha escritura: 06/09/2018, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 443000, Total unidades: 138, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Pisos Laminados y en cerámica, cocina integral enchapada, con mesón en granito , estufa a gas empotrada con extractor, lavaplatos en acero inoxidable y horno. Baños con aparatos sanitarios y grifería, división de ducha en vidrio templado. Muros con pañete y pintura. Techos con drywall.**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	RESERVA DE AKORA	3	\$440,000,000	0.97	\$426,800,000	1	\$	1	\$4,791,150	\$4,555,363.23	317 4360971
2	RESERVA DE AKORA	3	\$370,000,000	0.97	\$358,900,000	1	\$	1	\$4,791,150	\$4,165,986.47	6018056826
3	RESERVA DE AKORA	3	\$350,000,000	0.97	\$339,500,000	1	\$	1	\$4,791,150	\$4,346,868.18	3143462793
4	RESERVA DE AKORA	3	\$354,300,000	0.97	\$343,671,000	1	\$	1	\$4,791,150	\$3,986,821.76	MCO-2835448 180
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	104	92.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,555,363.23
2	7	95	85	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$4,374,285.79
3	7	95	77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,346,868.18
4	7	95	85	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$4,186,162.85
7 años								PROMEDIO	\$4,365,670.01	
								DESV. STANDAR	\$151,254.84	
								COEF. VARIACION	3.46%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,516,924.85	TOTAL	\$418,447,918.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,214,415.17	TOTAL	\$390,423,421.70
VALOR TOTAL		\$404,435,668.80		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-tocancipa-cr-reserva-de-akora-5-habitaciones-3-banos-1-garajes/MC5964379>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-tocancipa/191401866>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-sector-la-esmeralda-tocancipa/192215358>

4-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2835448180-tu-hogar-sonado-en-tocancipa-moderna-casa-en-venta--IMpolycard-client-search-homic&position=7&search_layout=grid&type=item&tracking_id=8591c30c-3931-44b5-b501-0e8d96369b67

DIRECCIÓN:

TRANSVERSAL 7 #17-190 CASA 45 INTERIOR D ETAPA 1
 PROYECTO URBANISTICO RESERVA DE AKORA |
 TONCANCIPA | Tocancipá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

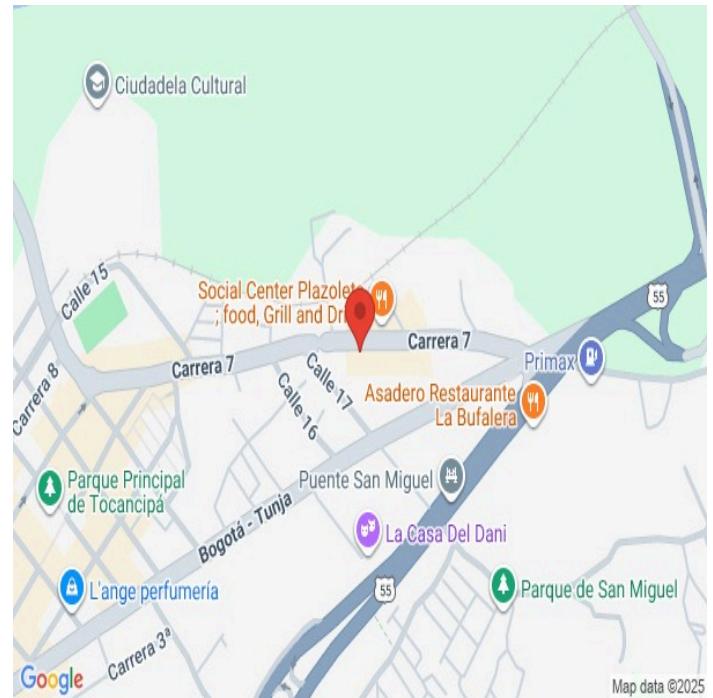
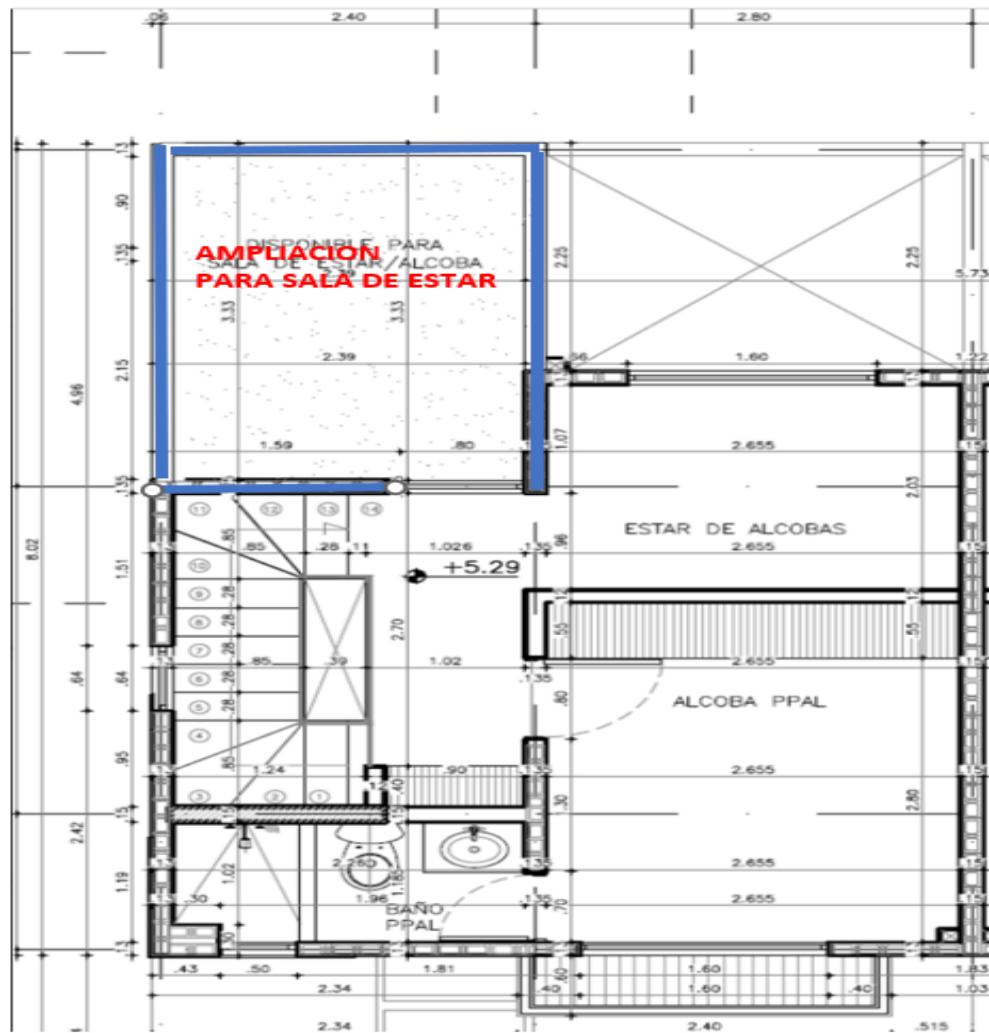
Latitud: 4.967958

Longitud: -73.907597

COORDENADAS (DMS)

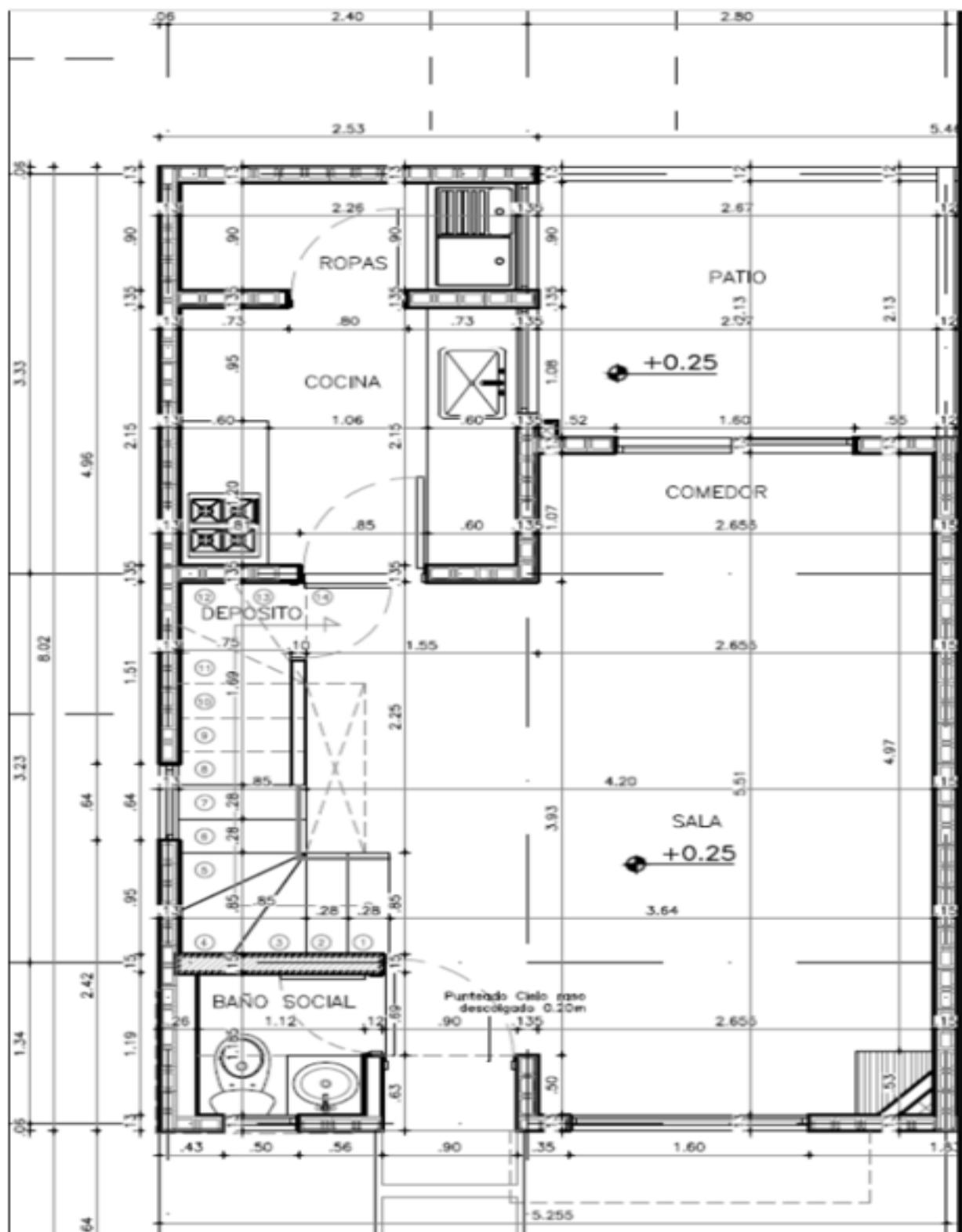
Latitud: 4° 58' 4.6488''

Longitud: 73° 54' 27.3486''

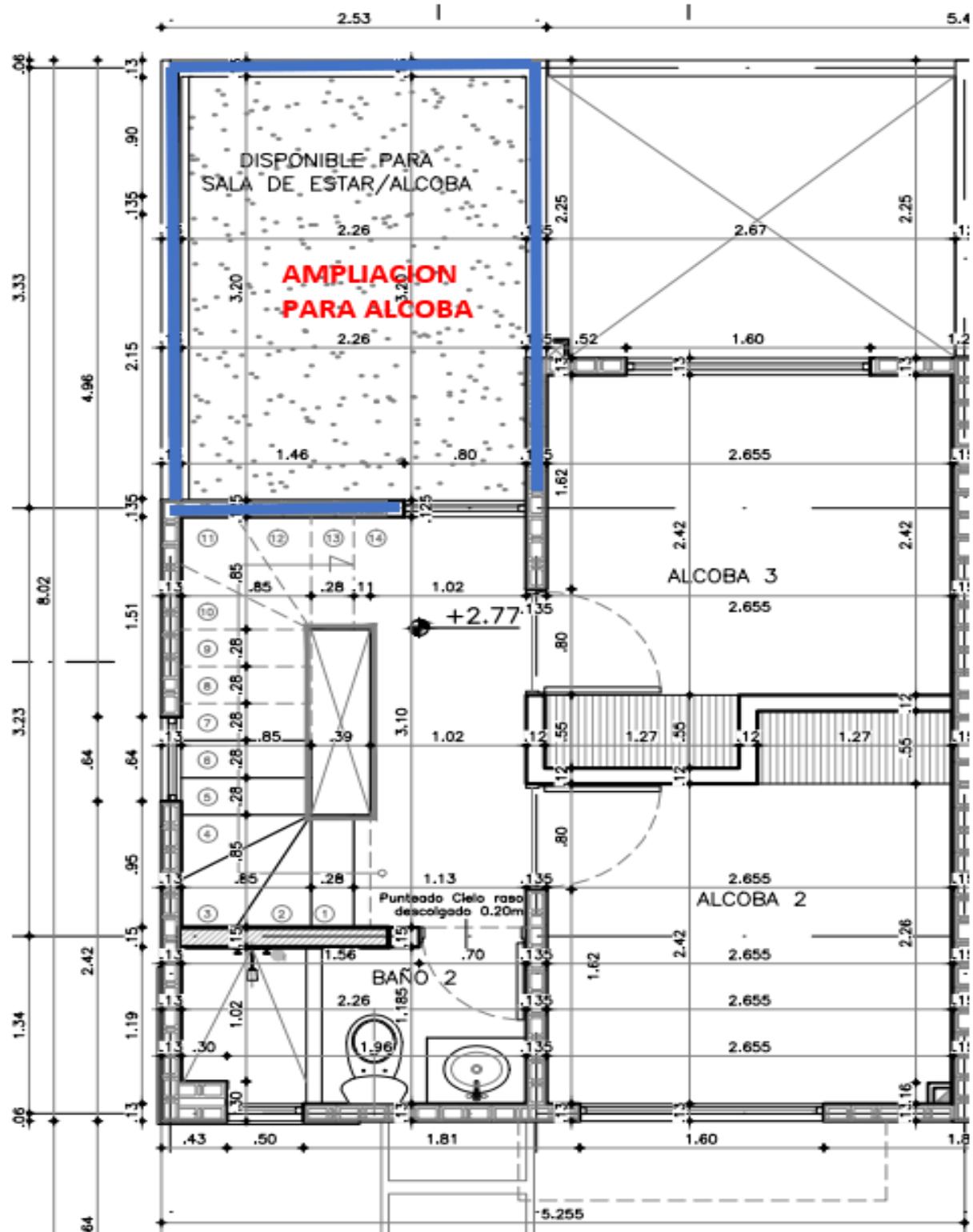
**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



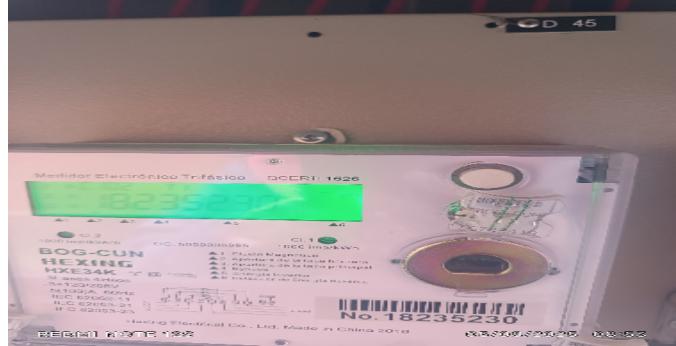
Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

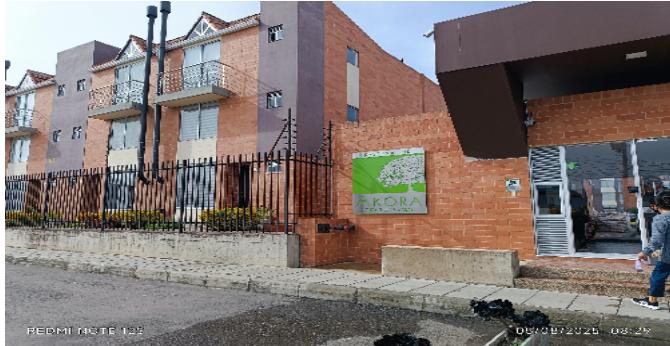


Fachada del Inmuble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



FOTOS: General

Comedor



Cocina



Cocina



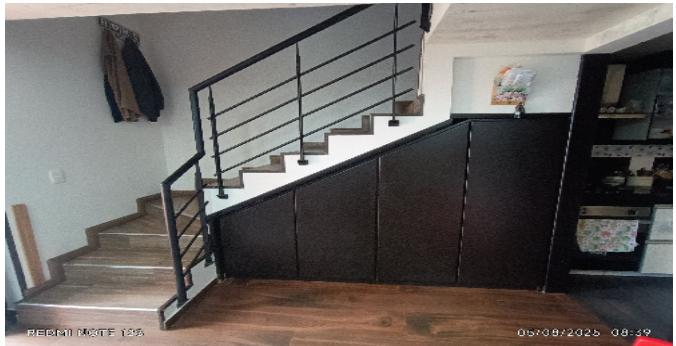
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



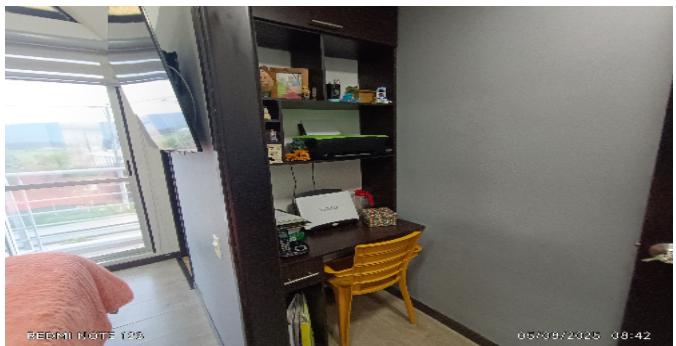
Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



FOTOS: General

Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ

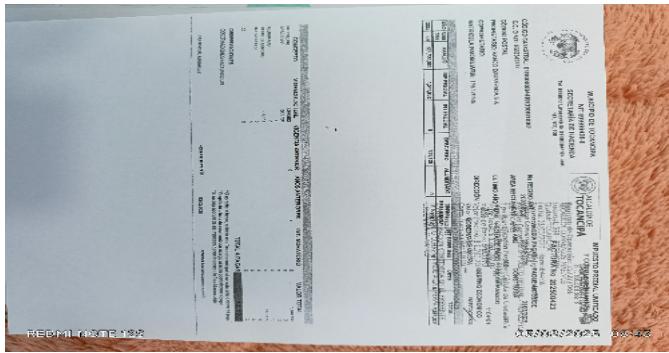


FOTOS: General

Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



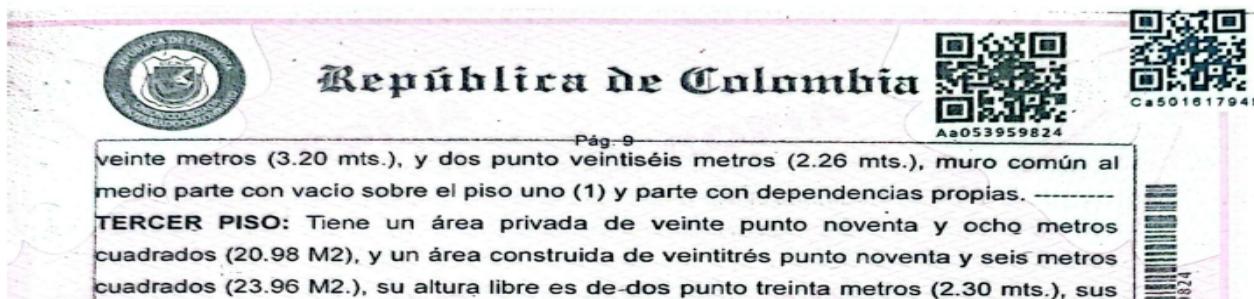
CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Comparte el tramo parte con vacío sobre zona comunal de uso exclusivo de esta casa y parte con dependencias propias. **POR EL NADIR:** Con placa del piso dos (2). **POR EL CENIT:** Con placa del piso tres (3). **DEPENDENCIAS:** Hall, escalera, dos (2) alcobas, un baño y espacio disponible para ampliación. ----- En este nivel esta casa tiene un espacio libre para ampliación que tiene un área libre de siete punto veintitrés metros cuadrados (7.23 M².), y son sus linderos: Entre los puntos E y F en linea quebrada de tres punto veinte metros (3.20 mts.), y dos punto veintiséis metros (2.26 mts.), muro común al medio parte con la casa 44 y parte con la casa 64 del mismo interior. Entre los puntos F y E en linea quebrada de tres punto

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Powered by CamScanner



Areas o Documentos

1100100044

Matricula Inmobiliaria: 176-179108.

Cédula Catastral en mayor extensión: 010000440001000.

Ubicación del Predio: URBANO - TOCANCIPÁ - CUNDINAMARCA.

Descripción del Inmueble: **CASA D CUARENTA Y CINCO (D-45) Y EL DERECHO AL USO EXCLUSIVO DEL(LOS) GARAJE(S) NÚMERO(S) DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO (238), QUE HACE(N) PARTE DEL PROYECTO DE VIVIENDA RESERVA DE AKORA ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CUATRO (4) NÚMERO DIECIOCHO - TREINTA / TREINTA Y CUATRO (18-30/34), DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

CÓDIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$ 239.399.000
0855	CANCELACIÓN PARCIAL	\$ 13.401.576

CON REINOSO
ETAPA Y CUATRO
100

Areas o Documentos

Al desarrollarse la ampliación prevista para el segundo piso las áreas de la casa quedan así para dicho piso.

Área construida de 35.42 M². Área privada de 31.41 M²., con lo que el total construido quedaría en 71.37 M²., y el total privado en 63.33 M², y las dependencias se incrementan en una alcoba o sala de estar. Al efectuarse la ampliación del tercer piso adicionalmente al segundo esta quedaría en 32.21 M²., de área construida y 29.31 M²., de área privada por lo que el total de la casa se elevaría a 103.58 M²., de área construida y 92.64 M², de área privada y las dependencias se incrementan en

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Powered by  CamScanner



República de Colombia



C#501617948



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**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.

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, 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 sufren 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 él 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-1032381585



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508043632118829171

Nro Matrícula: 176-179108

Página 2 TURNO: 2025-176-1-104805

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 02:23:58 PM

"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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-10-2018 Radicación: 2018-176-6-15378

Doc: ESCRITURA 3123 DEL 06-09-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 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: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.

NIT# 9000281234X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-10-2018 Radicación: 2018-176-6-15379

Doc: ESCRITURA 3771 DEL 24-10-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCT. 3123 DEL 06-09-2018 MISMA NOTARIA: PROTOCOLIZA RESOLUCIONES 137/2016; 206/2017;108 Y 197 DE 2018 QUE APROBARON EL URBANISMO,LA CONSTRUCCION Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO DE VIVIENDA RESERVA DE AKORA.

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

DE: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.

NIT# 9000281234

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-10-2018 Radicación: 2018-176-6-15379

Doc: ESCRITURA 3771 DEL 24-10-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCT. 3123 DEL 06-09-2018 MISMA NOTARIA: PRECISA QUE LOS PARQUEADEROS SON BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. APORTA MATRICULA CORRECTA DEL PREDIO MATRIZ DONDE SE DESARROLLO LA P.H.

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

DE: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.

NIT# 9000281234

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-11-2018 Radicación: 2018-176-6-16926

Doc: ESCRITURA 4169 DEL 15-11-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA CONFORME CERTIFICACION DE NOMENCLATURA N. SP-2983 DE 05-06-2018 DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DE TOCANCIPA

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

DE: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.

NIT# 9000281234X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-01-2019 Radicación: 2019-176-6-318

Doc: ESCRITURA 4337 DEL 26-11-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$239,399,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.

NIT# 9000281234

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-01-2019 Radicación: 2019-176-6-318



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508043632118829171

Nro Matrícula: 176-179108

Página 3 TURNO: 2025-176-1-104805

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 02:23:58 PM

"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 4337 DEL 26-11-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$13,401,576

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL : HIPOTECA

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: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.

NIT# 9000281234

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-06-2020 Radicación: 2020-176-6-5023

Doc: ESCRITURA 3030 DEL 29-08-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA 3123 DE FECHA 06-09-2018 DE LA NOTARIA 44 DE BOGOTA ADICIONANDO LA REGLAMENTACION DE LA SUBESTACION ELECTRICA- SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES ASI COMO LA PROPIEDAD Y SERVIDUMBRE DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA.

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

DE: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. (ANTES S.A.) NIT.900028123-4

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-06-2020 Radicación: 2020-176-6-5024

Doc: ESCRITURA 1500 DEL 04-06-2020 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S.

NIT# 9000281234

A: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. (ANTES S.A.) NIT.900028123-4

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-06-2020 Radicación: 2020-176-6-5024

Doc: ESCRITURA 1500 DEL 04-06-2020 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA PUBLICA 303 DE FECHA 29-08-2019 DE LA NOTARIA 44 DE BOGOTA QUE ADICIONA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ACLARANDO EL ACTO DE ADICION Y REFORMA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

DE: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. (ANTES S.A.) NIT.900028123-4

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-08-2020 Radicación: 2020-176-6-7324

Doc: ESCRITURA 2290 DEL 11-08-2020 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR ADICION DE LAS ETAPAS 2,3,4 DENTRO DE LA ESC 2290/2020 SE DETERMINA COEFICIENTE DEFINITIVO PRESENTE UNIDAD

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

DE: CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S. (ANTES S.A.) NIT.900028123-4

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508043632118829171

Nro Matrícula: 176-179108

Página 4 TURNO: 2025-176-1-104805

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 02:23:58 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-176-1-104805 FECHA: 04-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL

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



PIN de Validación: a9410a4b



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores

<https://ana.org.co>

Calle 7A No 7A-14 Of 203

Bogotá D.C - Colombia

Líneas gratuitas de atención A.N.A.

En Bogotá: 355 97 40

A Nivel Nacional: 01-9000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9410a4b



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores

<https://ana.org.co>

Calle 7A No 7A - Of 203

Bogotá D.C - Colombia

Líneas gratuitas de atención A.N.A.

En Bogotá: 355 97 40

A Nivel Nacional: 01-9000 423 640

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9410a4b



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores

<https://ana.org.co>

Calle 7a No 7A - Oficina 203

Bogotá D.C - Colombia

Líneas gratuitas de atención A.N.A.

En Bogotá: 355 97 40

A Nivel Nacional: 01-9000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9410a4b



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores

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

Calle 7A # 7A-100 Of 203

Bogotá D.C - Colombia

Líneas gratuitas de atención A.N.A.

En Bogotá: 355 97 40

A Nivel Nacional: 01-9000 423 640

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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

Régimen
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 de procesos disciplinarios 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 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.



PIN de Validación: a9410a4b



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores

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

Calle 16 No 7A - Piso 203

Bogotá D.C - Colombia

Líneas gratuitas de atención A.N.A.

En Bogotá: 355 97 40

A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

a9410a4b

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Teams

Revisión alternativas proy... 2:49 p.m.

Se está compartiendo el contenido.
Cambia a Teams para poder verlo.

Notes

▼

Listo
Finalizaste tu pago

BBVA

Pago exitoso
\$372.000,00

4 ago, 2025-2:48:15 PM

Producto o servicio
Avaluocajahonor
Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con
Cuenta de Ahorros
*0423

Código de confirmación
(CUS)
1677350072

IP
191.156.148.178

Volver al comercio
Imprimir comprobante

1/1

The image shows a mobile phone screen with a Microsoft Teams call interface at the top and a BBVA payment confirmation page below it. The Teams call is titled "Revisión alternativas proy..." and a message says "Se está compartiendo el contenido. Cambia a Teams para poder verlo." The BBVA payment confirmation page shows a successful transaction of \$372,000,00 on 4 ago, 2025-2:48:15 PM. It details the payment method as "Cuenta de Ahorros *0423" and the confirmation code as "1677350072". At the bottom, there are navigation icons for a menu, home, and back.



ARCHIVO: LRHIPO-1032381585

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1032381585
	Hash documento:	656a06968e
	Fecha creación:	2025-08-06 09:52:30

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ Documento: 1024479541 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 543801	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ingerika.socha@gmail.com Celular: 3202617851 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.61.209.229 2025-08-05 21:07:00	

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>

