



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1065578728

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE LUIS ROMO DE LAS SALAS		FECHA VISITA	22/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1065578728		FECHA INFORME	27/08/2025
DIRECCIÓN	CALLE 7 # 22-49 APARTAMENTO 0318 TORRE 5 SAN SIMON- LA QUINTA		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4	EDAD (AÑOS)	5 años
BARRIO	La Algarra III		REMODELADO	
CIUDAD	Zipaquirá		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL			
IDENTIFICACIÓN	1075653931			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARVAL S.A.S						
NUM.	691 EscrituraPH	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	05/06/2020		
ESCRITURA							
CIUDAD	Zipaquirá		DEPTO	Cundinamarca			
ESCRITURA							
CEDULA	258990100000001030951905030318						
CATASTRAL							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROCOLIZADA: ESCRITURA 691 DEL 05-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	SAN SIMON						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	250000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2632						

M. INMOB.	N°
176-194175	APARTAMENTO 0318 TORRE 5
MATRICULA	NRO. GARAJE
Comun uso exclusivo	#332

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se ubica en el Barrio Algarra III del municipio de Zipaquirá, en el conjunto residencial San Simón., en un sector residencial con actividad económica en la vivienda, en el sector hay varios conjuntos de con apartamentos de tipología similar a la del bien inmueble objeto de avalúo. Para llegar al inmueble se ingresa al barrio por la carrera 15 y se toma la calle 7, hasta encontrar el conjunto residencial San Simón.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 314,876,032

VALOR ASEGURABLE \$ COP 314,876,032

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Actualizado el 05/09/2025. se adjunta cartas aportadas por el constructor.

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL
Perito Actuante
C.C: 1075653931
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-26 17:21:00


KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
RAA: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		El inmueble objeto de avalúo se encuentra Reglamentado por el Acuerdo No. 12 del 30 de Agosto de 2013, “ 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 ”.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	240	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	ComÃºn uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.88	AVALUO	PESOS	150.159.000
AREA PRIVADA	M2	66.51	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66.51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.51

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 7 # 22-49 APARTAMENTO 0318 TORRE 5 SAN SIMON- LA QUINTA | La Algarra III | Zipaquirá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 691, fecha: 05/06/2020, Notaría: 2 y ciudad: Zipaquirá.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI	Bueno
			Sardineles	SI	Bueno
			Vías Pavimentadas	SI	Bueno
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	mas de 500	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	mas de 500			
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500			

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	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa Fácil
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	95	Año de Construcción	2020
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: CI 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	APARTAMENTO 0318 TORRE 5	66.51	M2	\$4,734,266.00	100.00%	\$314,876,031.66
TOTALES					100%	\$314,876,032
Valor en letras			Trescientos catorce millones ochocientos setenta y seis mil treinta y dos Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$314,876,032	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
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.

SALVEDADES

Garaje: De acuerdo a documento carta de la constructora adjunta, el garaje es el 332 común de uso exclusivo.

Entorno: El inmueble se ubica en el barrio Algarra III, 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 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 691, Fecha escritura: 05/06/2020, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Zipaquirá, Administración: 250.000, Total unidades: 240, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

Acabados: El inmueble posee terminados de calidad aceptable, piso laminado en madera, muros pañetados, pintados y estucados, zona de ropas con lavadero en concreto, cocina integral con estufa y horno, closets y carpintería en madera en buen estado de conservación, cielo raso en drywall, baños con buen mobiliario.

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	Zipaquira - Conjunto San Simon		\$317,314,000	1	\$317,314,000	1	\$		\$	\$4,770,921.67	321 4862049
2	Zipaquira - Conjunto San Simon	4	\$310,000,000	1	\$310,000,000	1	\$		\$	\$4,660,953.24	320 2566066
3	Zipaquira - Conjunto Hacienda San Jose	4	\$317,314,000	1	\$317,314,000	1	\$		\$	\$4,770,921.67	321 4862049
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	72	66.51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,770,921.67
2	5	72	66.51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,660,953.24
3	5	74	66.51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,770,921.67
	5 años									
									PROMEDIO	\$4,734,265.53
									DESV. STANDAR	\$63,490.30
									COEF. VARIACION	1.34%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,797,755.83	TOTAL	\$319,098,740.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,670,775.22	TOTAL	\$310,653,260.15
VALOR TOTAL	\$314,876,031.66			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos-vivienda/san-simon-la-quinta-apartamentos-en-venta-en-zipaquira/7872783>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-zipaquira/191283563>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos-vivienda/san-simon-la-quinta-apartamentos-en-venta-en-zipaquira/7872783>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 7 # 22-49 APARTAMENTO 0318 TORRE 5 SAN SIMON-
LA QUINTA | La Algarra III | Zipaquirá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.0206550

Longitud: -73.9927333

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 1' 14.3574''

Longitud: 73° 59' 33.8388''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

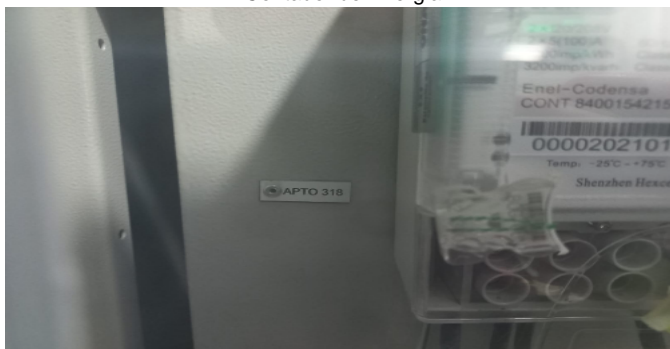
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



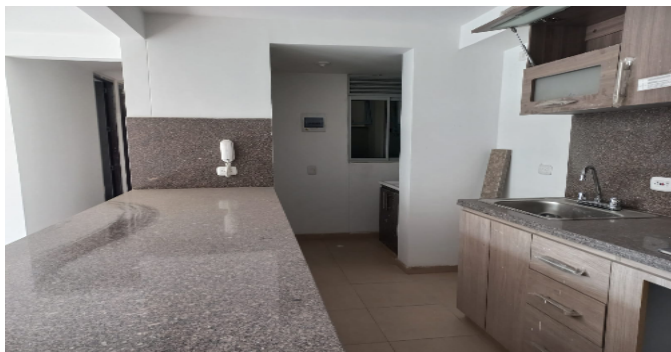
Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS: General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



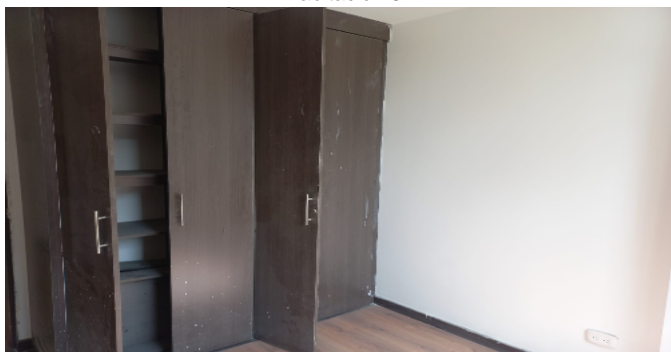
Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3

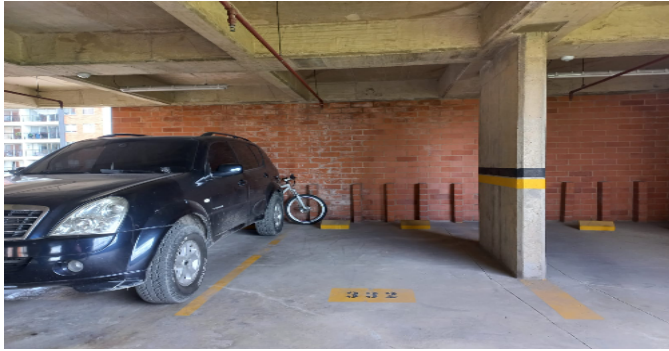


Baño Social 1



FOTOS: General

Garaje



Ascensor-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO**Areas o Documentos**

#206. APARTAMENTO 0318. Está ubicado en el piso 3 de la torre 5 de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN SIMÓN LA QUINTA (DESARROLLADO POR ETAPAS) ETAPA 1. ACCESO: Tiene su acceso por la Calle 8 No. 22-49 de Zipaquirá, Cundinamarca. DEPENDENCIAS: Sala-comedor, alcoba principal con baño, dos (2) alcobas, un (1) baño, estudio, cocina, ropas, balcón. ALTURA: La altura aproximada libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30 m.), en baños y ropas puede ser menor. ÁREA CONSTRUIDA: setenta y dos metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (72.88 m²). ÁREA PRIVADA: sesenta y seis metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (66.51 m²). La diferencia entre el área construida y el área privada es de seis metros cuadrados con treinta y siete decímetros cuadrados (6.37 m²), que corresponde a muros de fachada, muros estructurales y ductos. LINDEROS: Se determina por los siguientes linderos: **Del punto 1 al punto 2:** Línea recta de cinco metros con setenta y cuatro centímetros (5.74 m.), muro común al

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 LRHIPO-1065578728



PIN de Validación: a02809df



<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 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

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
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a02809d1



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1065578728 M.I.: 176194175

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás de derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a02809df



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: ZIPAIGALLA (CUNDINAMARCA)

Dirección: CALLE 168 A # 54 D - 3711061 PT 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

a02809df



PIN de Validación: a02809d



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



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

RAA AVALUO: LRHIPO-1065578728 M.I.: 176-194175

CONSTANCIA

Con la presente nos permitimos informar que el señor(a) **JORGE LUIS ROMO DE LAS SALAS**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía **1.065.578.728** expedida en **VALLEDUPAR**, realizo (aron) la compra con nosotros del siguiente inmueble **APARTAMENTO 318, PARQUEADERO 332 (Uso exclusivo)** de la **TORRE 05** del Proyecto **SAN SIMON - LA QUINTA** .

VALOR DEL INMUEBLE

\$ 312.056.000

VALOR RECIBIDO AL 01/09/2025

\$4.400.000

Se expide la presente a solicitud del cliente a los 05 días del mes de Septiembre de 2025

Cordialmente,



BLANCA ESTELLA CAÑON MUÑOZ

Coordinadora de sucursal



Bogotá D.C., agosto 27 del 2025

Señores
CAJA HONOR
Ciudad

MARVAL SAS, se permite certificar que el apartamento 318 de la torre 5 del proyecto San Simón, se encuentra desenglobado Catastralmente, como se evidencia en el siguiente soporte predial expedido por la Alcaldía Municipal de Zipaquirá:

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA				Factura N° 2025033452		Alcaldía de Zipaquirá					
SECRETARÍA DE HACIENDA				REFERENCIA N° 10202503345201							
899999318											
Dirección: CARRERA 8 # 3 - 39 Teléfono: (601) 9445064											
CED CATASTRAL	258990100000001030951905030318	No. Factura Anterior	2024052108	Año a Pagar	2025	Pague Antes Del	30/04/2025				
CED CATASTRAL ANTE	010001036436951	Area Hectareas	0	Area Metros	23	Area Construida Metros	67				
NIT /C.C	8902056450	Ultimo Año Pago	2024	Fecha de Pago	19/02/2024	Valor Pagado	877.626				
DIRECCIÓN PREDIO	C 8 22 49 TO 5 AP 318 SAN SIMON LA QUINTA	Dirección	C 8 22 49 TO 5 AP 318 SAN SIMON LA QUINTA	NUPRE:		Destino Económico	A				
PROPIETARIO	MARVAL SA										
PROPIETARIOS											
MAT INMOBILIARIA	176-194175										
INFORMACIÓN DEL IMPUESTO											
AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2025	7	150 159 000	1 051 113		-157 667				10 511		903 957
RESUMEN DE LA LIQUIDACION											
CONCEPTO	TOTAL										
Impuesto Predial	1,051,113										
Interes Predial											
Descuentos	-157,667										
CorpoRegional											
Interes CorpoRegional											
Sobretasa											
Otros Cobros	10,511										
Ajuste											
Observaciones											

•Tenga en cuenta las fechas establecidas en la presente factura, una vez se encuentren vencidas no podrá realizar el pago
•Los intereses moratorios se causan de acuerdo con lo que determina el artículo 634 del Estatuto Tributario

Impuesto+Otros	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
1,061,624	-157,667	903,957	30/04/2025

La presente se expide a los veintisiete (27) días del mes de agosto del 2025.

Cordialmente,

LADY JOHANA LEITON BENAIDES
Apoderada General -
MARVAL S.A.S Nit. 890.205.645-0

CARAMANGA
popolitan Business Park
29 No. 45 - 45 Piso 18
(7) 633 3987

BOGOTÁ
Avda. El Dorado No. 69A - 51
Torre B Piso 4
PBX (1) 745 5565

BARRANQUILLA
Cra. 57 No. 99A - 65
Torres del Atlántico,
Torre Sur Piso 17

CALI
C. C. Holguines Trade Center
Cra. 100 No. 11 - 60 Local 226A
PBX (2) 485 0640

CARTAGENA
Edificio Concasa Piso 11
Centro - Sector La Matuna
PBX (5) 651 7004



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508204817119645939

Nro Matrícula: 176-194175

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-111231

Impreso el 20 de Agosto de 2025 a las 05:49:32 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

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

FECHA APERTURA: 28-12-2020 RADICACIÓN: 2020-13038 CON: ESCRITURA DE: 09-12-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 0318 TORRE 5 SAN SIMON- LA QUINTA CON AREA DE 66.51 M2 CON COEFICIENTE DE 0.4280 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.691 DE FECHA 05-06-2020 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ***NUEVO COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:0.2632% (ESCRITURA 452 DE 13 DE MARZO DE 2021 NOTARIA 33 DE BOGOTA)***

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- ESCRITURA 691 DEL 05-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$9.100.503.955 DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. , A: MARVAL S.A, REGISTRADA EL 09-12-2020 EN LA MATRICULA 176-189759.- 2.- ESCRITURA 7258 DEL 03-10-2019 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. DESENGLOBE DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 11-03-2020 EN LA MATRICULA 176-189759.-3.- ADQUIRIDO POR SIMON PINEDA EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE # 64" POR COMPRA A LUCAS GAMBOA POR ESCRITURA N. 114 DEL 17 DE FEBRERO DE 1.942 DE LA NOTARIA DE ZIPAQUIRA. REGISTRO: 23 DE MAYO DE 1.942 EN EL LIBRO 1, TOMO 2, PAG. 151, # 606.4.- POR ESCRITURA 7258 DEL 03-10-2019 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, ENGLORO DOS INMUEBLES DE SU PROPIEDAD DANDO ORIGEN AL DENOMINADO LOTE HACIENDA LA QUINTA REGISTRADA EL 11-03-2020 EN LA MATRICULA 176-189758.-EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRRENO A SABER:I.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO LOTE 3 A CON MATRICULA INMOBILIARIA 176-110792 CEDULA CARTASTRAL 25899010001030333000.-1.- ESCRITURA 5184 DEL 29-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. ACLARACION A LA ESCRITURA 5108 DE 2015 MIMS ANOTARIA DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LTDA. HOY INVERSIONES AGROPECUARIA LA QUINTA S.A.S. NIT. 860.522.257-6 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 30-12-2015 EN LA MATRICULA 176-110792.-2.- ESCRITURA 5108 DEL 23-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LTDA. HOY INVERSIONES AGROPECUARIA LA QUINTA S.A.S. NIT. 860.522.257-6 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA - SAN SIMON ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 30-12-2015 EN LA MATRICULA 176-110792.-3.- ESCRITURA 5659 DEL 04-12-2008 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. DIVISION MATERIAL DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA , REGISTRADA EL 23-12-2008 EN LA MATRICULA 176-110792.-4.- POR ESCRITURA 5659 DEL 04-12-2008 NOTARIA 1 DE BOGOTA D. C. ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS CONFORME PLANO PROTOCOLIZADO DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA, REGISTRADA EL 23-12-2008 EN LA MATRICULA 176-1489.-5.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE N.3 EL DESCANSO" POR ESCRITURA 3874 DEL 11-12-1984 NOTARIA 32 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,451, 000.00 DE: NIETO COTES CARLOS ARTURO, A: AGROPECUARIA LA QUINTA LTDA, REGISTRADA EL 19-12-1984 EN LA MATRICULA 176-1489.- CATASTRO: 01-00-0114-0010-000.-II.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO LOTE 2 D CON MATRICULA INMOBILIARIA 176-151934 CEDULA CATASTRAL 25899010001030329000.-1.- ESCRITURA 2152 DEL 12-07-2016 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA ZIPAQUIRA- FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508204817119645939

Nro Matrícula: 176-194175

Pagina 2 TURNO: 2025-176-1-111231

Impreso el 20 de Agosto de 2025 a las 05:49:32 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

REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA-SAN SIMON- ZIPAQUIRA-FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 12-09-2016 EN LA MATRICULA 176-151934.-2.- ESCRITURA 8559 DEL 22-10-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. DESENGLOBE DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A. CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 14-12-205 EN LA MATRICULA 176-151934.-3.- POR ESCRITURA 0087 DE 15-01-2009 NOTARIA 1 DE BOGOTA,D.C. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA -ZIPAQUIRA - FIDUBOGOTA S.A., A: INVERSIONES ALCABAMA S.A.,(2) AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA, (1) ACLARAN ESCRITURA 5237/2008 MISMA NOTARIA PARA DETERMINAR PORCIONES DETERRENO QUE SE RECIBEN EN COMODATO ASI (1) LOTES 2B, 2C Y 2D; (2) LOTE 2C REGISTRADA EL 19-01-2009 EN LA MATRICULA 176-17629.4.- POR ESCRITURA 0087 DEL 15-01-2009 NOTARIA 1 DE BOGOTA,D.C. AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA, A: PATRIMONIOAUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA - ZIPAQUIRA FIDUBOGOTAS.A. CUYA VOCERA ES LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A., ACLARAN ESCRITURA 5237 DE 14-11-2008 MISMA NOTARIA PARA DETERMINAR AREA Y LINDEROS ACTUALES (196.245,59 M2.) REGISTRADA EL 19-01-2009 EN LA MATRICULA 176-17629.5.- POR ESCRITURA 5237 DE 14-11-2008 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: AGROPECUARIA LA QUINTA LIMITADA, A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA QUINTA - ZIPAQUIRA -FIDUBOGOTA S.A. CUYA VOCERA ES LAFIDUCUARIA BOGOTA S.A. REGISTRADA EL 19-01-2009 EN LAMATRICULA 176-17629.-6.- POR ESCRITURA 3874 DEL 11-12-1984 NOTARIA 32 DE BOGOTACOMPRAVENTA, POR VALOR DE \$2,751,000.00 DE: NIETO COTES CARLOS ARTURO, A: AGROPECUARIA LA QUINTA LTDA. REGISTRADA EL 19-12-1984 EN LA MATRICULA 176-17629.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 8 # 22-49 APARTAMENTO 0318 TORRE 5 SAN SIMON- LA QUINTA
- 2) CALLE 7 # # 22-49 APARTAMENTO 0318 TORRE 5 SAN SIMON- LA QUINTA
- 3) CALLE 7 # 22-49 APARTAMENTO 0318 TORRE 5 SAN SIMON- LA QUINTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 189759

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-2020 Radicación: 2020-176-6-13038

Doc: ESCRITURA 691 DEL 05-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: MARVAL S.A.S

NIT# 8902056450X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-12-2020 Radicación: 2020-176-6-13038

Doc: ESCRITURA 691 DEL 05-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 2508204817119645939

Nro Matrícula: 176-194175

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-111231

Impreso el 20 de Agosto de 2025 a las 05:49:32 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

DE: MARVAL S.A.S

NIT# 8902056450 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-12-2020 Radicación: 2020-176-6-13040

Doc: ESCRITURA 1108 DEL 19-11-2020 NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MARVAL S.A.S

NIT# 8902056450 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-12-2020 Radicación: 2020-176-6-13041

Doc: ESCRITURA 1479 DEL 23-09-2020 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA PUBLICA 691 DE FECHA 05-06-2020 DE LA NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA CORRIGIENDO LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION RESIDENCIAL SAN SIMON-LA QUINTA PROTOCOLIZANDO LA RESOLUCION 234 DE FECHA 18-09-2020 DE LA OFICINA DE PLANEACION DE ZIPAQUIRA.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HACIENDA LA QUINTA-SAN SIMON-ZIPAQUIRA- FIDUBOGOTA S.A.

NIT.830055897-7

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

DE: MARVAL S.A.S

NIT# 8902056450

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-04-2021 Radicación: 2021-176-6-5951

Doc: ESCRITURA 452 DEL 12-03-2021 NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC 691/2020 MISMA NOT, MODIFICA COEFICIENTE DE COPROPIEDAD PRESENTE UNIDAD

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

DE: MARVAL S.A.S

NIT# 8902056450

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-176-3-1635 Fecha: 25-05-2023

EN DIRECCION SE INCLUYE CALLE 7 # 22-49. CORRIJE OMISION CALIFICACION. ART. 59 LEY 1579 DE 2012 (FDO.REGISTRADOR).

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2508204817119645939

Nro Matrícula: 176-194175

Pagina 4 TURNO: 2025-176-1-111231

Impreso el 20 de Agosto de 2025 a las 05:49:32 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-176-1-111231

FECHA: 20-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA - SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA - SNR

JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA - SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA - SNR



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

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: AVALUO

Nombre del pagador: JORGE LUIS ROMO DE LAS SALAS

Identificación: 1065578728

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1715024615

Cód. del pedido: 1278

Id pago: 3448

Ticket: 5886101278

Fecha de pago: 20/08/2025 02:48:27.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS


Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRHIPO-1065578728
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1065578728
	Hash documento:	bb6233ce1e
	Fecha creación:	2025-08-26 15:21:51

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL Documento: 1075653931 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 512203	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: adrispi87@hotmail.com Celular: 3104291811 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.51.119.164 2025-08-26 17:21:00	



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>

