



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1065578728

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |  |
|-------------------|--|
| CLIENTE           | JORGE LUIS ROMO DE LAS SALAS                                     |
| NIT / C.C CLIENTE | 1065578728   |
| DIRECCIÓN         | CALLE 7 # 22-49 APARTAMENTO 0318<br>TORRE 5 SAN SIMON- LA QUINTA |
| SECTOR            | Urbano   |
| BARRIO            | La Algarra III   |
| CIUDAD            | Zipaquirá  |
| DEPARTAMENTO      | Cundinamarca   |
| PROPOSITO         | Hipotecario  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial  |
| VALUADOR          | Luz Adriana Pinzon Carvajal                                      |
| IDENTIFICACIÓN    | 1075653931   |

## ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 22/08/2025                                      |
| FECHA INFORME    | 27/08/2025                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 5 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCCUPANTE        | Desocupado                                      |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |  |             |              |       |            |  |  |  |
|------------------------------|--|-------------|--------------|-------|------------|--|--|--|
| PROPIETARIO                  | MARVAL S.A.S   |             |              |       |            |  |  |  |
| NUM. ESCRITURA               | 691 Escritura PH   | #NOTARIA    | SEGUNDA      | FECHA | 05/06/2020 |  |  |  |
| CIUDAD ESCRITURA             | Zipaquirá  | DEPTO       | Cundinamarca |       |            |  |  |  |
| CEDULA CATASTRAL             | 25899010000001030951905030318  |             |              |       |            |  |  |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | PROCOTOLIZADA: ESCRITURA 691 DEL 05-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA |             |              |       |            |  |  |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | SAN SIMON  |             |              |       |            |  |  |  |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene  | MENSUALIDAD | 250000       | VRxM2 |            |  |  |  |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD  | 0.2632   |             |              |       |            |  |  |  |

| M. INMOB.           | N°                          |
|---------------------|-----------------------------|
| 176-194175          | APARTAMENTO 0318<br>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.

| 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

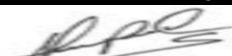
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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.

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad          | Residencial.        |
| Uso principal              | Vivienda            |
| Tipo de proyecto           | Apartamento         |
| Total unidades de vivienda | 240                 |
| Garajes                    | Si tiene No. 1      |
| Tipo de Garaje             | Común uso exclusivo |

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".

## 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 |
| Demandas / interés | Media       |

| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-----------------------|-------------------|
| Comercial             | Bueno             |
| Escolar               | Bueno             |
| Asistencial           | Bueno             |
| Estacionamientos      | Bueno             |
| Áreas verdes          | Bueno             |
| Zonas recreativas     | Bueno             |

|                    | 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: | 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                |
| Tipo                     | No VIS               |
| Avance(En construcción)  | 100                  |
| Estado de conservación   | Bueno                |
| Nº de pisos              | 12                   |
| Nº de sótanos            |                      |
| Vida útil                | 100 años             |
| Vida remanente           | 95                   |
| Estructura               | Mixto                |
| Material de Construcción | concreto reforzado   |
| Fecha de Remodelación    |                      |
| Daños previos            | NO                   |
| Ubicación                | Apartamento Exterior |

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                                   |
| Cubierta                | Placa Fácil                          |
| Fachada                 | graniplast                           |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros                           |
| Irregularidad Planta    | No                                   |
| Irregularidad Altura    | No                                   |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción     | 2020                                 |

## 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](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

| Tipo de Área    | Descripción   | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|---|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada    | APARTAMENTO<br>0318 TORRE 5   | 66.51 | M2     | \$4,734,266.00 | 100.00%     | \$314,876,031.66     |
| <b>TOTALES</b>  |   |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$314,876,032</b> |
| Valor en letras | Trescientos catorce millones ochocientos setenta y seis mil treinta y dos Pesos Colombianos |       |        |                |             |                      |
|                 | <b>TOTAL COMERCIAL</b>  |       |        |                |             |                      |
|                 | <b>OFERTA Y DEMANDA</b>   |       |        |                |             |                      |

**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.

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, Bicicletero: 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 valuaria 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                   | Zipaquirá - Conjunto San Simon         |          | \$317,314,000 | 1   | \$317,314,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$4,770,921.67 | 321 4862049 |
| 2                   | Zipaquirá - Conjunto San Simon         | 4        | \$310,000,000 | 1   | \$310,000,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$4,660,953.24 | 320 2566066 |
| 3                   | Zipaquirá - Conjunto Hacienda San Jose | 4        | \$317,314,000 | 1   | \$317,314,000  | 1        | \$                  |                    | \$                     | \$4,770,921.67 | 321 4862049 |
| <b>Del inmueble</b> |  | <b>3</b> |               | .   | .              | <b>1</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |             |

| #             | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | 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 |
| <b>5 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$4,734,265.53</b> |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$63,490.30</b>    |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>1.34%</b>          |                |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$4,797,755.83 | <b>TOTAL</b> | \$319,098,740.21 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$4,670,775.22 | <b>TOTAL</b> | \$310,653,260.15 |
| VALOR TOTAL  | \$314,876,031.66 |                |              |                  |

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://www.fincaraz.com.co/proyectos-vivienda/san-simon-la-quinta-apartamentos-en-venta-en-zipaquirá7872783>

2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-zipaquirá191283563>

3-<https://www.fincaraz.com.co/proyectos-vivienda/san-simon-la-quinta-apartamentos-en-venta-en-zipaquirá7872783>

## 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 Energía



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



Closest 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, ropa, balcón. **ALTURA:** La altura aproximada libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30 m.), en baños y ropa puede ser menor. **ÁREA CONSTRUIDA:** setenta y dos metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (72.88 m<sup>2</sup>). **ÁREA PRIVADA:** sesenta y seis metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (66.51 m<sup>2</sup>). **La diferencia entre el área construida y el área privada es de seis metros cuadrados con treinta y siete decímetros cuadrados (6.37 m<sup>2</sup>)**, 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 --- **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-1065578728



PIN de Validación: ad2803d1



**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 evaluador AVAL-1075653931.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL se encuentra Avaluador 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

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: ad2803d1



#### 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

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y evaluación 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 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.

**Luz Adriana Pinzón Carvajal** es el contacto del Avaluador son:

Ciudad: ZIPAQUIRÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 168 A # 54 D - 37, PISO 6 APT 402

Teléfono: 3114691772

Correo Electrónico: adrispi87@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

El(la) señor(a) LUZ ADRIANA PINZÓN CARVAJAL se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de auto regulación 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: a02803d1



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

---

**BUCARAMANGA**  
Metropolitan Business Park  
Cra. 29 No. 45 - 45 Piso 18  
PBX (7) 633 3987

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

**BARRANQUILLA**  
Carrera 57 No 99 A -65  
Torres del Atlántico,  
Torre Sur Piso 17  
PBX (5) 385 3162

**CALI**  
CC 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

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 |            |                        | Alcaldia de Zipaquirá |        |         |
|---|---|----------------------|---|---------------|------------|-----------------------|------------|------------------------|-----------------------|--------|---------|
| SECRETARÍA DE HACIENDA                              |   |                      | REFERENCIA N° 10202503345201  |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |
| 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 | Área Construida Metros |                       |        |         |
| CED CATASTRAL ANTE                                  | 010001036436951                           | Área Hectareas       | 0   | Área Metros   | 23         | 67                    |            |                        |                       |        |         |
| NIT /C.C  | 8902056450                                | Último Año Pago      | 2024  | Fecha de Pago | 19/02/2024 | Valor Pagado          | 877,626    | Destino Económico      |                       |        |         |
| DIRECCIÓN PREDIO                                    | C 8 22 49 TO 5 AP 318 SAN SIMÓN LA QUINTA | Dirección            | C 8 22 49 TO 5 AP 318 SAN SIMÓN LA QUINTA   | NUPRE:        |            | 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  |   | 150 159.000          | 1.051.113   |               | -157.667   |                       |            |                        |                       |        | 903.957 |
| RESUMEN DE LA LIQUIDACION                           |   |                      |   |               |            | RECIBIDO CON PAGO     |            |                        |                       |        |         |
| CONCEPTO  | TOTAL                                     |                      | •Tenga en cuenta las fechas establecidas en la presente factura, una vez se encuentren vencidas no podrá realizar el pago.<br>•Los intereses moratorios se causan de acuerdo con lo que determina el artículo 634 del Estatuto Tributario |               |            |                       |            | Pague hasta            |                       |        |         |
| Impuesto Predial                                    | 1.051.113                                 |                      |   |               |            |                       |            | 30/04/2025             |                       |        |         |
| Interés Predial                                     |   |                      |   |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |
| Descuentos  | -157.667                                  |                      |   |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |
| CorpoRegional                                       |   |                      |   |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |
| Interés CorpoRegional                               |   |                      |   |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |
| Sobretasa   |   |                      |   |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |
| Otros Cobros  |   |                      |   |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |
| Ajuste  | 10,511                                    |                      |   |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |
| Observaciones                                       |   |                      |   |               |            |                       |            |                        |                       |        |         |

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

Cordialmente,

**LADY JOHANA LEITON BENAVIDES**  
Apoderada General –  
**MARVAL S.A.S Nit. 890.205.645-0**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508204817119645939**

**Nro Matrícula: 176-194175**

Página 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 M<sup>2</sup> 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 COMPROVANTE, 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, ENGLOBO 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 CARTASSTRAL 2589901000103033000.-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 COMPROVANTE, 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 2589901000103029000.-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 M<sup>2</sup>) 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 LA FIDUCUARIA BOGOTA S.A. REGISTRADA EL 19-01-2009 EN LA MATRICULA 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:

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DF· MARVAL S.A.S

NIT# 8902056450 X

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGIMIENTO 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**

Página 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 CORRIENDO LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION RESIDENCIAL SAN SIMON-LA QUINTA PROTOCOLIZANDO LA RESOLUCION 234 DE FECHA 18-09-2020 DE LA OFICINA DEPLANEACION 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 COPROPRIEDAD 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. CORRIGE 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**

Página 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 LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA DNP

JANET AMEZQUITA LOZANO  
REGISTRADOR SECCIONAL

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.

|  |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
|  | <b>Estado:</b>         | Firmado             |
|  | <b>Documento:</b>      | LRHIPO-1065578728   |
|  | <b>Hash documento:</b> | bb6233ce1e          |
|  | <b>Fecha creación:</b> | 2025-08-26 15:21:51 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|  |  |
|--|--|
| Perito actuante:  LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL<br>Documento: 1075653931<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 512203  |  |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: adrissipi87@hotmail.com Celular: 3104291811<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> 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>

