



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052338336

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDIMER ALEXANDER SIERRA PINEDA		FECHA VISITA	28/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1052338336		FECHA INFORME	02/09/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 23 # 11-47 AP 202 TR 6		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	9
BARRIO	El Prado		REMODELADO	
CIUDAD	Zipaquirá		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL			
IDENTIFICACIÓN	1075653931			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGEL AUGUSTO ANZOLA BARRAGAN				
NUM.	309 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	15/03/2025
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Zipaquirá	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	258990100000004180909900002316				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1396 del 21-12-2016 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	LOS PINOS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2	2643.17
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.175				

M. INMOB.	Nº
176-162411	AP 202 TR 6

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Para llegar al inmueble se ingresa al barrio por la calle 8 con carrera 22, y a una cuadra se encuentra el acceso al conjunto.
Distribución del inmueble: sala-comedor, balcón, cocina, zona de ropas, estudio, 3 alcobas y 2 baños.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	Si	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 163,673,186

VALOR ASEGURABLE \$ COP 163,673,186

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

NOMBRES Y FIRMAS

LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL
Perito Actuante
C.C: 1075653931
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-01 08:49:00

KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
RAA: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-01 19:52:00

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. 12 DE 2013.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	580	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.45	AREA	M2	63
AREA PRIVADA	M2	56.75	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	127590000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.75	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 23 # 11-47 AP 202 TR 6 | El Prado | Zipaquirá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1396, fecha: 21/12/2016, Notaría: 71 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	91	Año de Construcción	2016
Estructura	Tradicional	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	AP 202 TR 6	56.75	M2	\$2,884,109.00	100.00%	\$163,673,185.75
TOTALES					100%	\$163,673,186
Valor en letras			Ciento sesenta y tres millones seiscientos setenta y tres mil ciento ochenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$163,673,186

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

Distribución del inmueble: sala-comedor, balcón, cocina, zona de ropas, estudio, 3 alcobas y 2 baños. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

Entorno: El inmueble se ubica en el barrio El Prado, en el cual las vías se encuentran pavimentadas en regular estado de conservación, la vía de acceso al conjunto posee andenes y los sardineles se encuentran en buen estado de conservación. Las zonas verdes y de espacio público del barrio son grandes, hay parques para niños, canchas, colegios y zonas verdes. En el sector hay comercio de tipo barrio, el cual es amplio y muy concurrido. Hay fácil acceso para el transporte público. Los servicios públicos del sector son buenos.

Propiedad horizontal: Escritura: 1396, Fecha escritura: 21/12/2016, Notaría escritura: 71, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 150000, Total unidades: 580, 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, Ascensores: No

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

Acabados: El inmueble posee piso en baldosa de cerámica, muros pañetados, pintados y estucados, zona de ropas con lavadero en concreto, cocina semi - integral, 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	Mismo Conjunto	4	\$173,000,000	0.95	\$164,350,000	0	\$	0	\$	\$2,912,974.12	3176173489
2	Mismo Conjunto	3	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$	0	\$	\$2,778,270.12	3014050235
3	Mismo Conjunto	4	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,862,460.12	3142997868
4	Mismo Conjunto	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$2,982,731.55	3114788201
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	62	56.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,912,974.12
2	9	62	56.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,778,270.12
3	9	62	56.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,862,460.12
4	9	63.00	57.33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,982,731.55
	9									
									PROMEDIO	\$2,884,108.98
									DESV. STANDAR	\$86,081.64
									COEF. VARIACION	2.98%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,970,190.62	TOTAL	\$168,558,317.41
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,798,027.34	TOTAL	\$158,788,051.53
VALOR TOTAL	\$163,673,185.75			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cr-los-nogales-zipaguira/192724700>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-santa-monica-zipaguira/192301722>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-santa-monica-zipaguira/10189599>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-zipaguira/7345060>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 23 # 11-47 AP 202 TR 6 | El Prado | Zipaquirá |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

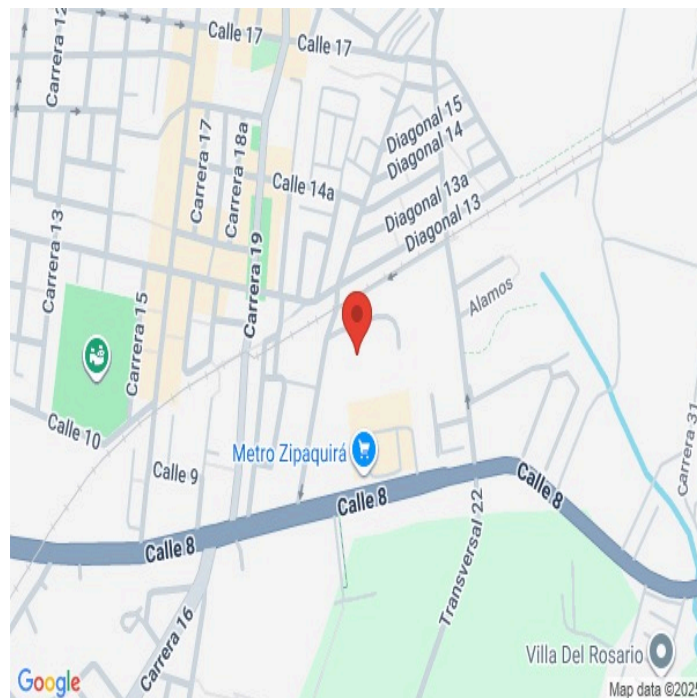
Latitud: 5.027454

Longitud: -73.992034

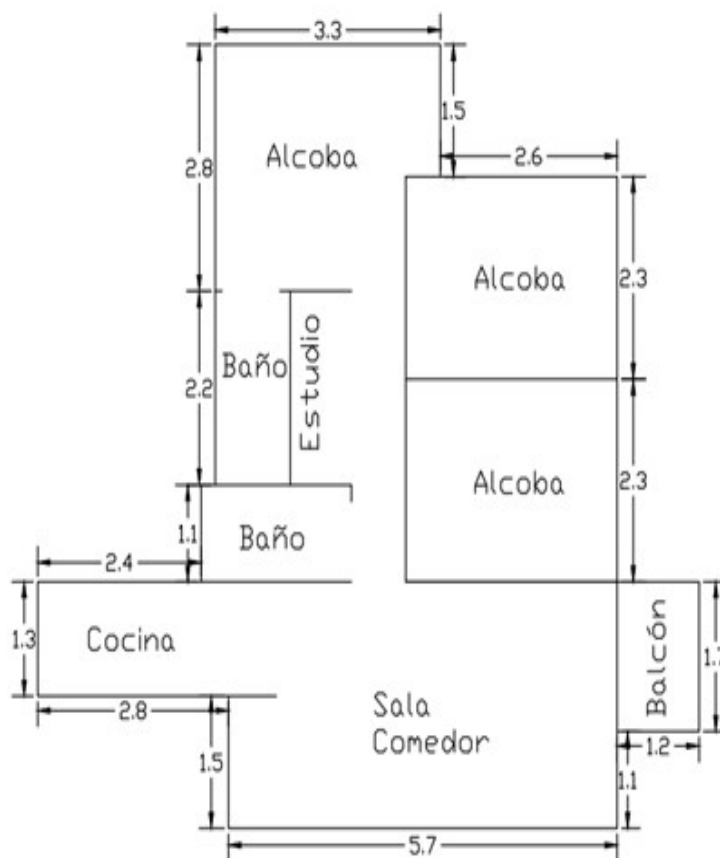
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 1' 38.8338"

Longitud: 73° 59' 31.3224"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

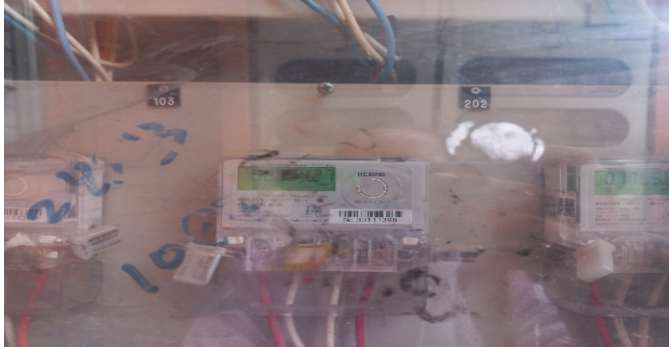
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



FOTOS: General

Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

APARTAMENTO NRO. 202. Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PINOS P.H., ubicado en el Municipio de Zipaquirá, en el Segundo Piso de la Torre 6 destinado a vivienda, con un área privada construida de 56,75 Mtrs², un área total de 62,45 Mtrs², una altura de 2,25 Mtrs². Determinado en el plano Nro. 2/4 que se protocoliza con este instrumento. Cerrado por muros, puerta de acceso y vidrieras. Comprendido por los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, Con muro que lo separa del apartamento Nro. 203; POR EL NORTE; Con muros, balcón y ventanas que forman la fachada posterior de la Torre 6; POR EL OCCIDENTE, Con muro que lo separa del apartamento Nro. 203 de la Torre 5; POR EL SUR, Con muros y ventanas

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1052338336



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



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





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: ZIPAQUIRÁN (CUNDINAMARCA)

Dirección: CALLE 168 A # 54 D - 2111767PT 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



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: LRCAJA-1052338336 M.I.: 176-162411



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

Certificado generado con el Pin No: 2508204382119650778

Nro Matrícula: 176-162411

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-111280

Impreso el 20 de Agosto de 2025 a las 07:04:23 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: 07-02-2017 RADICACIÓN: 2017-1174 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 202 TORRE 6 CON AREA DE 56,75 M2 (PRIVADA CONSTRUIDA) Y 62,45 M2 (TOTAL) CON COEFICIENTE DE 0,175% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1396 DE FECHA 21-12-2016 EN NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- ADQUIRIDO EL PREDIO DENOMINADO "AREA UTIL LOTE 1 " EN ESCRITURA 4155 DEL 10-09-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE 152,436,746.00 DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.830.055.897-7, A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOS PINOS FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.830.055.897-7, REGISTRADA EL 29-09-2015 EN LA MATRICULA 176-147328. CEDULA CATASTRAL 25899010004180054000.-2.- POR ESCRITURA 1154 DEL 10-04-2015 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, LOTE UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD DANDO ORIGEN AL PRESENTE REGISTRADA EL 30-06-2015 EN LA MATRICULA 176-147328.-3.- POR ESCRITURA 1154 DE 10-04-2015 DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTA EL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. ENGLOBO DOS INMUEBLES DE SU PROPIEDAD DANDO ORIGEN AL DENOMINADO LOTE. REGISTRADA EL 30-06-2015 EN LA MATRICULA 176-147316. EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRENO A SABER: COMPLEMENTACION COMUN PARA LOS PREDIOS CON MATRICULA 176-103369/103370 "LOTE 2 Y LOTE 3" 1.- POR ESCRITURA 8774 DEL 31-12-2012 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: PINZON QUINTERO SONIA, PINZON QUINTERO CLAUDINA, PINZON QUINTERO VIRGINIA, PINZON QUINTERO CARLOS EDUARDO, PINZON QUINTERO JAIME, A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PINZON QUINTERO-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. REGISTRADA EL 25-02-2013 EN LA MATRICULA 103369.-2.- POR ESCRITURA 2550 DEL 06-12-2006 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA DIVISION MATERIAL DE: PINZON QUINTERO SONIA, PINZON QUINTERO CLAUDINA, PINZON QUINTERO VIRGINIA, PINZON QUINTERO CARLOS EDUARDO, PINZON QUINTERO JAIME, REGISTRADA EL 07-12-2006 EN LA MATRICULA 103369.-3.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE" POR ESCRITURA 1836 DEL 12-10-1996 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 425,000,000.00 DE: PINZON OSORIO CARLOS EDUARDO, A: PINZON QUINTERO SONIA, PINZON QUINTERO CLAUDINA, PINZON QUINTERO VIRGINIA, PINZON QUINTERO CARLOS EDUARDO, PINZON QUINTERO JAIME, REGISTRADA EL 09-12-1996 EN LA MATRICULA 70812.- CATASTRO: 01-00-0031-0001-000.-4.- POR ESCRITURA 752 DE 3 DE MARZO DE 1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA CARLOS EDUARDO PINZON OSORIO ENGLOBO LOS PREDIOS DENOMINADOS "SAN JORGE" MATRICULA 176-0001852; "SAN JORGE" CON MATRICULA INMOBILIARIA 176-0013515 Y "EL GUARRUZ" CON MATRICULA INMOBILIARIA 176-0013516 FORMANDO UN SOLO PREDIO DENOMINADO "LA VIRGINIA". REGISTRO: 3 DE MAYO DE 1982 EN LA MATRICULA MATRIZ INMOBILIARIA 176-0018034. # CAT. 01-00-313-008-000.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 23 # 11-47 APARTAMENTO 202 TORRE 6 CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PINOS P.H.



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

Certificado generado con el Pin No: 2508204382119650778

Nro Matrícula: 176-162411

Pagina 2 TURNO: 2025-176-1-111280

Impreso el 20 de Agosto de 2025 a las 07:04:23 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 147328

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-05-2016 Radicación: 2016-176-6-7090

Doc: ESCRITURA 2044 DEL 20-04-2016 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOS PINOS -FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-2017 Radicación: 2017-176-6-1174

Doc: ESCRITURA 1396 DEL 21-12-2016 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL V.I.S.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOS PINOS - FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-176-6-9823

Doc: ESCRITURA 1059 DEL 20-06-2017 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$94,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS PINOS- FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7

A: AVILA RIVEROS LIZ KATHERINNE

CC# 1069726418 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-176-6-9823

Doc: ESCRITURA 1059 DEL 20-06-2017 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: AVILA RIVEROS LIZ KATHERINNE

CC# 1069726418 X

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-176-6-9823



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

Certificado generado con el Pin No: 2508204382119650778

Nro Matrícula: 176-162411

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-111280

Impreso el 20 de Agosto de 2025 a las 07:04:23 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1059 DEL 20-06-2017 NOTARIA SETENTA Y UNO 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: AVILA RIVEROS LIZ KATHERINNE

CC# 1069726418 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-176-6-9823

Doc: ESCRITURA 1059 DEL 20-06-2017 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,811,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES : CANCELA HIPOTECA PRESENTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOS PINOS -FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-02-2025 Radicación: 2025-176-6-3182

Doc: ESCRITURA 2059 DEL 17-02-2025 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$66,100,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: AVILA RIVEROS LIZ KATHERINNE

CC# 1069726418 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-03-2025 Radicación: 2025-176-6-4923

Doc: ESCRITURA 309 DEL 15-03-2025 NOTARIA PRIMERA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: AVILA RIVEROS LIZ KATHERINNE

CC# 1069726418 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-03-2025 Radicación: 2025-176-6-4923

Doc: ESCRITURA 309 DEL 15-03-2025 NOTARIA PRIMERA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$135,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: AVILA RIVEROS LIZ KATHERINNE

CC# 1069726418

A: ANZOLA BARRAGAN ANGEL AUGUSTO

CC# 19232828 X

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



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
27 de agosto de 2025 a las 11:33 a. m.

Referencia
M6279255


VIGILADO
Superintendencia
Financiera
de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-1052338336
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1052338336
	Hash documento:	19c02c3f59
	Fecha creación:	2025-09-02 14:50:44

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

Perito actuante:  LUZ ADRIANA PINZON CARVAJAL Documento: 1075653931 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 209220	
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 179.51.119.165 2025-09-01 08:49:00	
Visador:  KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ Documento: 1072668028 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 902195	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: kellysig18@gmail.com Celular: 3115423755 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 190.147.89.13 2025-09-01 19:52:00	



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>