



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1015417466

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRÉS FERNANDO CAÑAVERAL COBOS		FECHA VISITA	14/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1015417466		FECHA INFORME	18/11/2025
DIRECCIÓN	KR 8 ESTE # 9 - 224 RESERVA DEL LAGO		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	ETAPA III - PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE			
	4 APARTAMENTO 302		EDAD (AÑOS)	0 años
SECTOR	Rural SubUrbano	Estrato 5	REMODELADO	
BARRIO	.		OCUPANTE	Desocupado
CIUDAD	Cajicá		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		USO ACTUAL	Vivienda
PROPOSITO	Hipotecario			
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO			
IDENTIFICACIÓN	30050594			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO RESERVA DEL LAGO II				
NUM.	381 EscrituraPH	#NOTARIA	28	FECHA	15/04/2025
ESCRITURA					
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	RESERVA DEL LAGO ETAPA III				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1997				

M. INMOB.	N°
176-251313	AP 302, TO 4
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	P 55

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Vía Cajicá - Zipaquirá.

Distribución del inmueble: Sala, comedor, estudio, balcón, cocina, baño social, dos habitaciones, la principal con espacio para futuro baño y closet.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. NOTA: de acuerdo a la información suministrada en la sala de ventas, el estrato es 5 Rural.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	No

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 315,499,997

VALOR ASEGURABLE \$ COP 315,499,997

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Especificación: Hipoteca, anotación 001.

NOMBRES Y FIRMAS

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594 RAA: AVAL-30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-14 16:45:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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: DECRETO 555 DEL 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	444	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.94			
AREA PRIVADA	M2	48.68			
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.68
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 8 ESTE # 9 - 224 RESERVA DEL LAGO ETAPA III - PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 4 APARTAMENTO 302 | . | Cajicá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 381, fecha: 15/04/2025, Notaría: 28 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.			
Comercial	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	mas de 500			
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500			

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Industrializado	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. El predio lo entregan en obra gris.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 302, TO 4	48.68	M2	\$6,481,101.00	100.00%	\$315,499,996.68
TOTALES					100%	\$315,499,997
Valor en letras			Trescientos quince millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$315,499,997	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses): 12

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

Jurídica: Especificación: Hipoteca, anotación 001. Certificación técnica de ocupación 003. **TOMADO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:** DÉCIMA SEGUNDA. IMPUESTOS Y PAZ Y SALVOS: EL PROMITENTE VENDEDOR y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a pagar los impuestos que gravan el Inmueble objeto del presente contrato de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 y en consecuencia debe entregar a paz y salvo el (los) Inmueble(s) por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa, salvo el de una contribución eventual de valorización que se causare, liquidare o reajustaré a partir de la fecha de este documento la cual será de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES). EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de compraventa de él (los) inmueble(s). **PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a adelantar los trámites para el desenglobe de las unidades privadas del Conjunto** ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, una vez concluya la enajenación de las mismas.

Garaje: La información del garaje se toma de copia de la promesa de compraventa aportada por el cliente. El garaje P 55 aún no se encuentra disponible, ya que aún se encuentra en construcción parte del proyecto. No se logra tomar foto del parqueadero.

Entorno: Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos. **NOTA:** de acuerdo a la información suministrada en la sala de ventas, el estrato es 5 rural.

Propiedad horizontal: Escritura: 381, Fecha escritura: 15/04/2025, Notaría escritura: 28, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Total unidades: 444, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento lo entregan en obra gris.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	RESERVA DEL LAGO III	5	\$318,000,000	1.0	\$318,000,000	1	\$		\$	\$6,532,456.86	3213547758
2	RESERVA DEL LAGO III	3	\$314,000,000	1.0	\$314,000,000	1	\$		\$	\$6,450,287.59	3213547758
3	RESERVA DEL LAGO III	2	\$312,000,000	1.0	\$312,000,000	1	\$		\$	\$6,409,202.96	3213547758
4	RESERVA DEL LAGO III	5	\$318,000,000	1.0	\$318,000,000	1	\$		\$	\$6,532,456.86	3213547758
Del inmueble		TO4 APT O 302				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	53.94	48.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,532,456.86
2	0	53.94	48.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,450,287.59
3	0	53.94	48.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,409,202.96
4	0	53.94	48.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,532,456.86
	0									
									PROMEDIO	\$6,481,101.07
									DESV. STANDAR	\$61,626.95
									COEF. VARIACION	0.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,542,728.02	TOTAL	\$318,499,999.92
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,419,474.12	TOTAL	\$312,500,000.01
VALOR TOTAL	\$315,499,996.68			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 8 ESTE # 9 - 224 RESERVA DEL LAGO ETAPA III -
PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 4 APARTAMENTO 302 | . |
Cajicá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

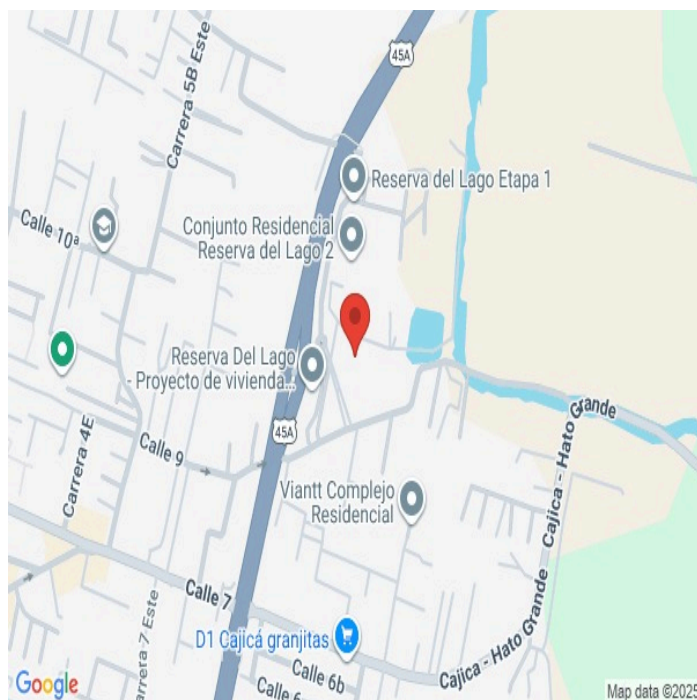
Latitud: 4.922429

Longitud:-74.013270

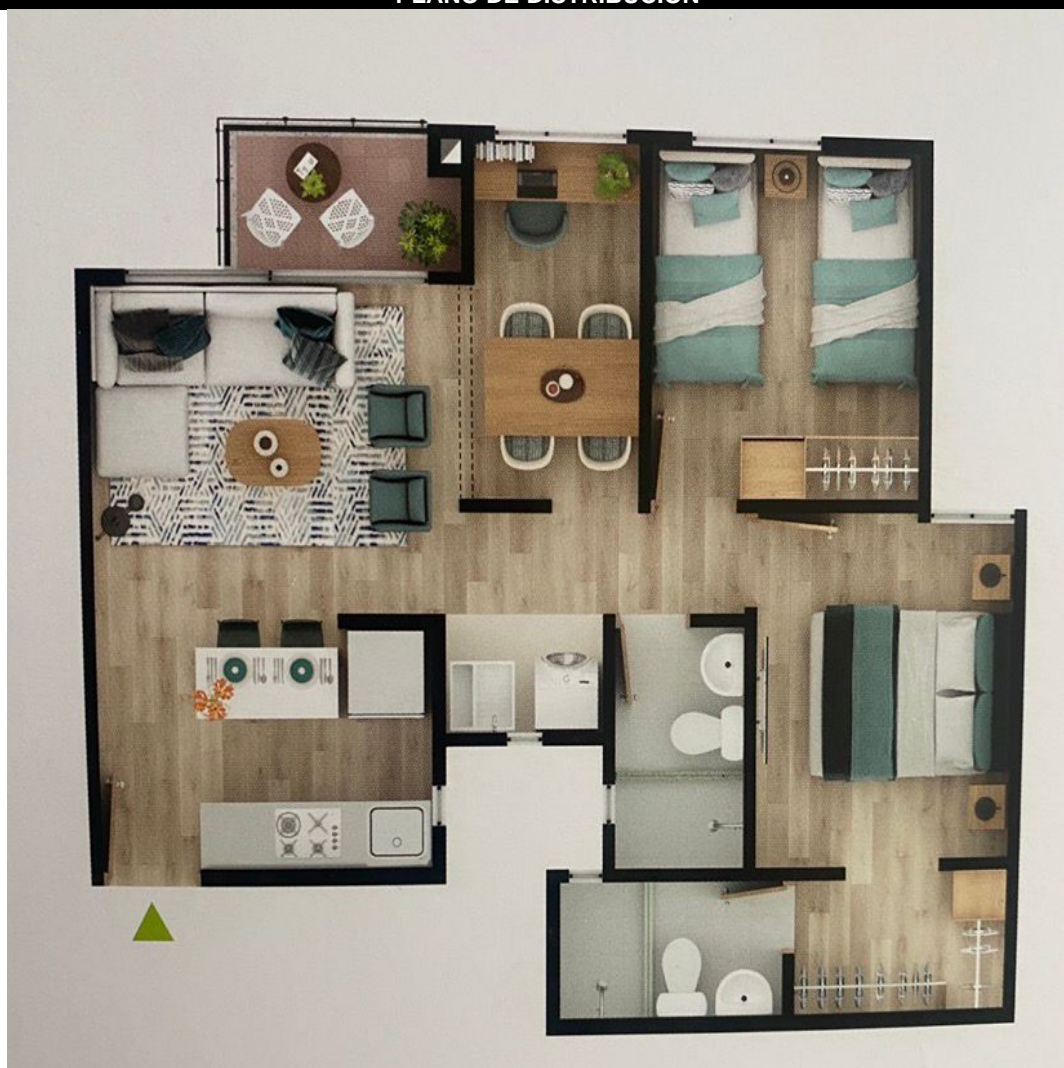
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 55' 20.7444''

Longitud:74° 0' 47.772''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor

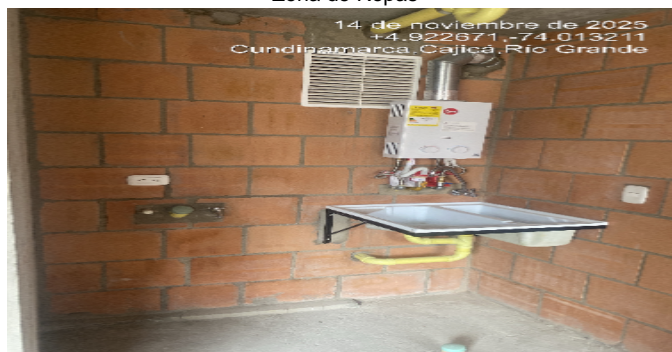


Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



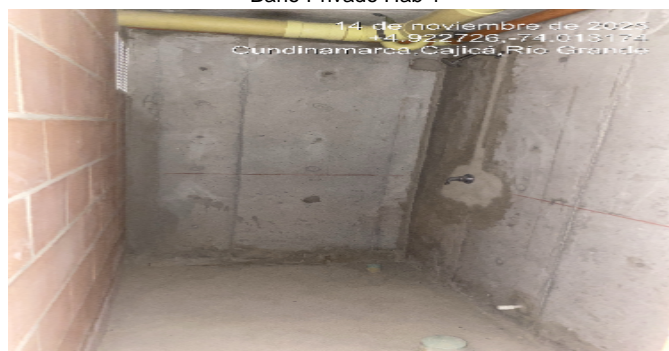
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Portería



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, respondera por la estabilidad de la construccion de acuerdo con las normas legales.

PARÁGRAFO 9. De acuerdo con lo establecido en la ley 1480 de 2011, la garantía por estabilidad de obra se otorga por diez (10) años y la de acabados por un (1) año, ambos términos contados desde la fecha de entrega del inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA. IMPUESTOS Y PAZ Y SALVOS: EL PROMITENTE VENDEDOR y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a pagar los impuestos que gravan el Inmueble objeto del presente contrato de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 y en consecuencia debe entregar a paz y salvo el (los) Inmueble(s) por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa, salvo el de una contribución eventual de valorización que se causare, liquidare o reajustaré a partir de la fecha de este documento la cual será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de compraventa de él (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a adelantar los trámites para el desglose de las unidades privadas del Conjunto ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, una vez concluya la enajenación de las mismas.

DÉCIMA TERCERA. SERVICIOS PÚBLICOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega de el(los) Inmueble(s) a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, con los servicios instalados conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1968. Además de los servicios exigidos por la mencionada ley, también se entregará los ductos e instalaciones para el servicio de gas hasta la acometida externa, con las cargas de conexión debidamente canceladas y la acometida para la

Areas o Documentos

con el reglamento en respectos cumplimiento de los trámites correspondientes.

CLÁUSULAS

PRIMERA. EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a transferir a título de venta a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** y este (os) se obliga(n) a comprar por el régimen de propiedad separada u horizontal el derecho de dominio y la posesión que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre el inmueble **AP-302 G1-P-55** al cual se le asigna el uso exclusivo del (los) Garaje(s) común(es) de uso exclusivo número(s) **AP-302 G1-P-55** de **RESERVA DEL LAGO ETAPA III**, ubicado en la carrera 8 ESTE No. 9 -224 del municipio de Cajicá.

La cabida y linderos del Inmueble serán los definidos en el reglamento de propiedad horizontal, sus aclaraciones, modificaciones o reformas y le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

PARÁGRAFO 1. El inmueble objeto del presente contrato, su ubicación, características y especificaciones de acabados son las que obran en los anexos No. 1 y 2 que hacen parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO 2. La venta del (los) Inmueble(s) objeto de este contrato se hará como cuerpo cierto, de tal manera que cualquier eventual diferencia que pueda existir entre las cobidas reales y las

Areas o Documentos

- demoler, dado su carácter estructural y común. -----
- **TORRE 4- APARTAMENTO 302.** Hace parte del desarrollo inmobiliario denominado
- RESERVA DEL LAGO ETAPA III – PROPIEDAD HORIZONTAL - ZONA 3A; El cual
- está ubicado en la CARRERA 8 ESTE # 9 -224 del Municipio de Cajica. El
- Apartamento está localizado en el Tercer Piso de la Torre. -----

Papel natural para uso exclusivo de la escritura pública. Este tipo está para el usuario

cadena.

Michel Delgado - RCD-0593-2025

República de Colombia

Nº 0381



Cuenta con un ÁREA CONSTRUIDA de cincuenta y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados (53,94 M2); de los cuales, el ÁREA PRIVADA es de cuarenta y ocho punto sesenta y ocho metros cuadrados (48,68 M2) y cuenta con un Área Común de cinco punto veintiséis metros cuadrados (5,26 M2) que corresponden al área común de muros de fachada, muros divisorios, ductos, pantallas y muros estructurales los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada, no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. Dentro del área se incluye un balcón privado de aproximadamente dos punto cero ocho metros cuadrados (2,08 M2).

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 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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1015417466



PIN de Validación: 9d1e09a4



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado 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
23 Mayo 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9d1e09a4



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1015417466 M.I.: 176-251313

Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9d1e09a4



https://www.raa.org.co



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, 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: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 ELIPHO 47°41'N

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

9d1e09a4



PIN de Validación: 9d1e09a4



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1015417466 M.I.: 176-251313



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

Certificado generado con el Pin No: 2511103290124265430

Nro Matrícula: 176-251313

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-148046

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 11:54:54 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 21-07-2025 RADICACIÓN: 2025-176-6-9400 CON: ESCRITURA DE: 15-04-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

RESERVA DEL LAGO ETAPA III - PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 4 APARTAMENTO 302 CON coeficiente de propiedad 0.1997% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 381, 2025/04/15, NOTARIA VEINTIOCHO BOGOTA, D.C.. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 48 CENTIMETROS CUADRADOS: 6800 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 53 CENTIMETROS: CUADRADOS9400

COEFICIENTE : 0.1997%%

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 909 DEL 3/7/2024 NOTARIA VEINTIOCHO 28 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 19/7/2024 POR CAMBIO DE NOMBRE DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL REDIL 2 - FIDUBOGOTA. NIT. 830.053.700-6 , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RESERVA DEL LAGO III NIT. 830.053.700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 176-153782 -- 2. - ESCRITURA 909 DEL 3/7/2024 NOTARIA VEINTIOCHO 28 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 19/7/2024 POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 800.142.383-7 , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800.182.281-5 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 176-153782 -- 3. - ESCRITURA 2303 DEL 2/9/2022 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 13/12/2022 POR CONSTITUCION DE PARCELACION DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL REDIL 2 - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 176-153782 -- 4. - POR ESCRITURA 564 DEL 26-02-2015 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: ARENAS ALVAREZ MAURICIO ISMAEL, ARENAS ALVAREZ FERNANDO RAFAEL, ARENAS DE MONTENEGRO MARIA CRISTINA FRANCISCA, ARENAS ALVAREZ LUCIA ISABEL, ARENAS ALVAREZ MARTHA INES, A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL REDIL 2 - FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7, REGISTRADA EL 11-03-2015 EN LA MATRICULA 98194.- 5.- POR ESCRITURA 3373 DEL 26-12-2013 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, DE: AGRICOLA EL REDIL S.A.S. ANTES LTDA. A: ARENAS ALVAREZ MAURICIO ISMAEL, ARENAS ALVAREZ FERNANDO RAFAEL, ARENAS DE MONTENEGRO MARIA CRISTINA FRANCISCA, ARENAS ALVAREZ LUCIA ISABEL, ARENAS ALVAREZ MARTHA INES, REGISTRADA EL 03-06-2014 EN LA MATRICULA 98194.- 6.- POR ESCRITURA 337 DEL 16-06-2005 NOTARIA UNICA DE CAJICA DESENGLOBE DE: AGRICOLA EL REDIL LIMITADA, REGISTRADA EL 14-07-2005 EN LA MATRICULA 98194.- 7.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMNADO "LOTE EL REDIL" POR ESCRITURA 2047 DEL 05-08-1989 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA APORTE SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 4,100,000.00 DE: ALVAREZ VDA. DE ARENAS BLANCA, A: AGRICOLA EL REDIL LTDA., REGISTRADA EL 15-08-1989 EN LA MATRICULA 31079.--CAT.00-0-003-208.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 8 ESTE # 9 - 224 RESERVA DEL LAGO ETAPA III - PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 4 APARTAMENTO 302

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2511103290124265430

Nro Matrícula: 176-251313

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-148046

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 11:54:54 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-176-1-148046

FECHA: 10-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL

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



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






ARCHIVO: LRHIPO-1015417466
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1015417466
	Hash documento:	09518b5123
	Fecha creación:	2025-11-18 15:20:40

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado en AvalSign. Token: 408751	
Puntos: Email: miavaluolj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.32.10.230 2025-11-14 16:45:00	



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>

