



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural SubUrbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	14/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección.	KR 8 ESTE # 9 - 224 RESERVA DEL LAGO ETAPA III - PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 4 APARTAMENTO 302	
Barrio	.	
Ciudad	Cajicá	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RESERVA DEL LAGO III	

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)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ANDRÉS FERNANDO CAÑAVERAL COBOS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RESERVA DEL LAGO III** ubicado en la KR 8 ESTE # 9 - 224 RESERVA DEL LAGO ETAPA III - PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 4 APARTAMENTO 302 ., de la ciudad de Cajicá.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$319,969,600 pesos m/cte (Trescientos diecinueve millones novecientos sesenta y nueve mil seiscientos).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 302, TO 4	48.68	M2	\$6,572,917.00	100.00%	\$319,969,599.56
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$319,969,600</b>

Valor en letras

Trescientos diecinueve millones novecientos sesenta y nueve mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



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

C.C:  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	319,969,599.56
Proporcional	0	0	Valor asegurable	319,969,600
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRHIPO-1015417466	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ANDRÉS FERNANDO CAÑAVERAL COBOS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1015417466	<b>Teléfono</b>	3204137999
<b>Email</b>	acanaveralc@ucentral.edu.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RESERVA DEL LAGO III				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830.053.700- 6	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	KR 8 ESTE # 9 - 224 RESERVA DEL LAGO ETAPA III - PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 4 APARTAMENTO 302				
<b>Conjunto</b>	RESERVA DEL LAGO ETAPA III				
<b>Ciudad</b>	Cajicá	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	5
<b>Sector</b>	Rural SubUrbano	<b>Barrio</b>	.	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interés Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>Al inmueble se llega así: Vía Cajicá - Zipaquirá.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Sala, comedor, estudio, balcón, cocina, baño social, dos habitaciones, la principal con espacio para futuro baño y closet.</p> <p><b>Características adicionales:</b> 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.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	TO4 APTO 302		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	53.94			
AREA PRIVADA	M2	48.68			
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.68
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
<b>Perspectivas de valoración</b>					
<b>Actualidad edificadora</b>					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>					
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.</b></p>				

Areas o Documentos

## 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 ejercita 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 GJ-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,

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 Cajicá. El Apartamento está localizado en el Tercer Piso de la Torre.

Imagen ilustrativa para mejor identificación de la edificación y apartamento que tiene costo para el usuario

cadena. **República Ns. Colombia**  
Modelo Duplicado - R4D.0593-2015



Cuenta con un **ÁREA CONSTRUIDA** de **cincuenta y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados (53,94 M<sup>2</sup>)**; de los cuales, el **AREA PRIVADA** es de **cuarenta y ocho punto sesenta y ocho metros cuadrados (48,68 M<sup>2</sup>)** y cuenta con un **Área Común** de **cinco punto veintiséis metros cuadrados (5,26 M<sup>2</sup>)** 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 M<sup>2</sup>)**.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
381	EscrituraPH	15/04/2025	28	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-251313	10/11/2025	0.1997	S/I	AP 302, TO 4

**Observación**

Especificación: Hipoteca, anotación 001. Certificación técnica de ocupación 003.

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
P 55	Común uso exclusivo	N/A	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	No	No	1

**Observación**

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.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	5	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	381		<b>Fecha escritura</b>	15/04/2025
<b>Notaria escritura</b>	28		<b>Ciudad escritura</b>	Bogotá D.C.
<b>Valor administración</b>		<b>Total unidades</b>	444	<b>Terraza comunal</b>
<b>Ubicación</b>	Interior	<b># Pisos edificio</b>	6	<b>Porteria</b>

<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1 por torre
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	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, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia const.	No aporta				
Observación	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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

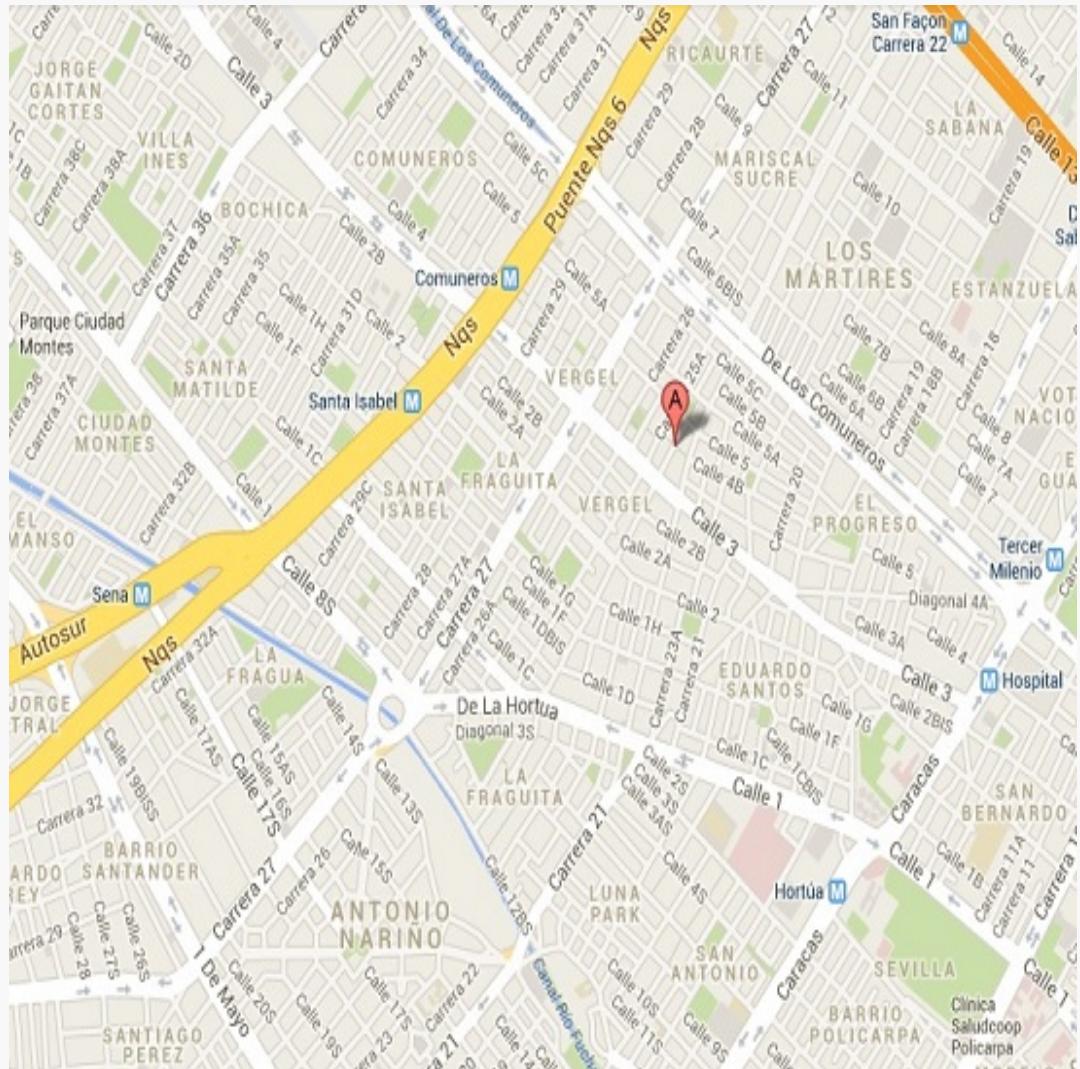
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación	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
-------------	---

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	El apartamento lo entregan en obra gris.
-------------	--

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



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.922429  
GEOGRAFICAS: 4° 55' 20" 7444''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.013270  
GEOGRAFICAS: 74° 0' 47 777''

#	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	\$		\$	\$6,625,000.00	3213547758
2	RESERVA DEL LAGO III	3	\$314,000,000	1.0	\$314,000,000	1	\$		\$	\$6,541,666.67	3213547758
3	RESERVA DEL LAGO III	2	\$312,000,000	1.0	\$312,000,000	1	\$		\$	\$6,500,000.00	3213547758
4	RESERVA DEL LAGO III	5	\$318,000,000	1.0	\$318,000,000	1	\$		\$	\$6,625,000.00	3213547758
<b>Del inmueble</b>		<b>TO4 APT O 302</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	0	53	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,625,000.00
2	0	53	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,541,666.67
3	0	53	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,500,000.00
4	0	53	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,625,000.00
	<b>0</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$6,572,916.67</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$62,500.00</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.95%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,635,416.67	<b>TOTAL</b>	\$323,012,083.35
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,510,416.67	<b>TOTAL</b>	\$316,927,083.40
VALOR TOTAL	\$319,969,599.56			

Observaciones:

Enlaces:

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



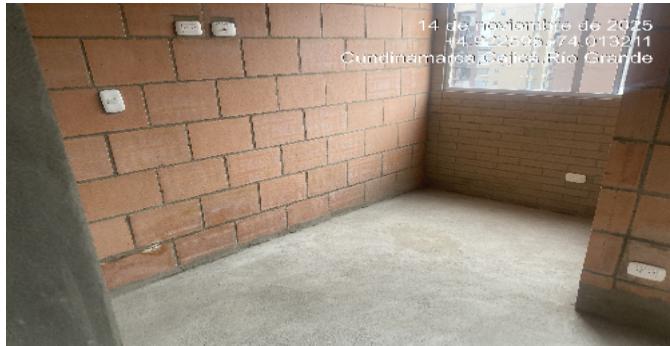
Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garajes Comunales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Portería



**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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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.

**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 valuador 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.

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 Auto regulación 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 evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra ~~Activo~~ y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
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



#### 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

#### Categoría 7 Maquinaria, Equipo 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, D.C.~~

~~Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFICIO ARAV~~

~~Teléfono: 3045634995~~

~~Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com~~

**Titulos 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 dia 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



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

NUPRF-

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 demás 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 COMPROVENTA, 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 DE INMUEBLES

## 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 PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511103290124265430**

**Nro Matrícula: 176-251313**

Página 3 TURNO: 2025-176-1-148046

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

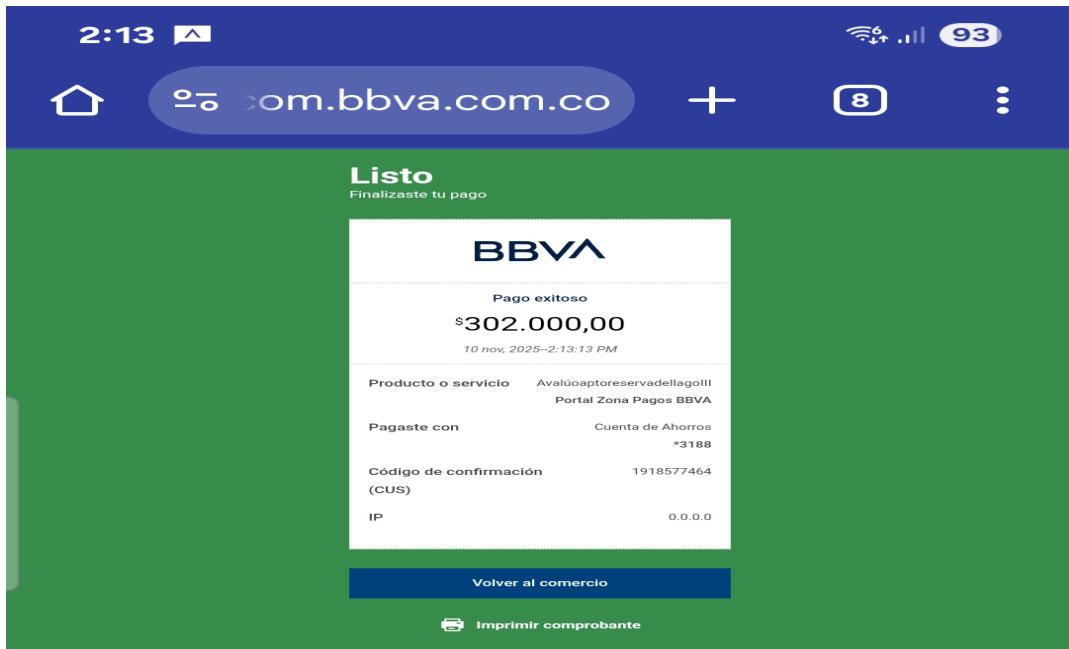
**TURNO: 2025-176-1-148046**      **FECHA: 10-11-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

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

  
JANET AMEZQUITA LOZANO  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



|||

O

&lt;