



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección.	CARRERA 7 #5-89 APARTAMENTO 306 BLOQUE 1 ETAPA V1 MIRADOR DEL CAMPO CONDOMINIO RESIDENCIAL P.H.	
Barrio	TONCANCIPÁ•	
Ciudad	Tocancipá	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	BANCO DAVIVIENDA S.A.	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: JUAN CARLOS VELA LASSO

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 **BANCO DAVIVIENDA S.A.** ubicado en la CARRERA 7 #5-89 APARTAMENTO 306 BLOQUE 1 ETAPA V1 MIRADOR DEL CAMPO CONDOMINIO RESIDENCIAL P.H. TONCANCIPÁ•, de la ciudad de Tocancipá.

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 \$252,692,350 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y dos millones seiscientos noventa y dos mil trescientos cincuenta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 306 BLOQUE 1	61.29	M2	\$3,715,000.00	90.11%	\$227,692,350.00
Area Privada	PARQUEADERO 208	13.77	M2	\$1,815,541.00	9.89%	\$24,999,999.57
TOTALES					100%	\$252,692,350

Valor en letras

Doscientos cincuenta y dos millones seiscientos noventa y dos mil trescientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
 RAANro: AVAL-1024479541 C.C: 1024479541
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-12-17 15:54:00

C.C:
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				12
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-10770 85461	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JUAN CARLOS VELA LASSO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1077085461	Teléfono	3123137144
Email	juancarlosvela72@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCO DAVIVIENDA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600343137	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CARRERA 7 #5-89 APARTAMENTO 306 BLOQUE 1 ETAPA V1 MIRADOR DEL CAMPO CONDOMINIO RESIDENCIAL P.H.				
Conjunto	MIRADOR DEL CAMPO CONDOMINIO RESIDENCIAL P.H.				
Ciudad	Tocancipá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	TONCANCIPÃ•	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Via Bogotá -Tunja se toma via a la izquierda ingreso a casco urbano del municipio.</p> <p>Distribución del inmueble: Apartamento en tercer piso , con 3 alcobas, 1 baño social, 1 baño privado, sala- comedor, cocina integral, zona de ropa, espacio para mini estudio, balcón, vista exterior y garaje cubierto en sótano.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.47	AREA	M2	63
AREA PRIVADA	M2	61.29	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	55050000
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.29	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.29
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.				
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 alta, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 09 DEL 2010</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
702	EscrituraDePropiedad	14/12/2016	ÍÑICA	Tocancipá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-156198	11/12/2025	0.38%	0100000000030901	APARTAMENTO 90000401

Observación**INFORMACI“N GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
208	Privado	176-1560	13.77 50	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	no	1

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

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	pavimentada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Conjunto cerrado ubicado al ingreso principal del casco urbano del municipio, sobre vía principal. cerca a comercio, colegios, centro cultural, religioso y recreativo del municipio.				
Escritura de Propiedad Horizontal	204		Fecha escritura	27/05/2016	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	TOCANCIPÁ	
Valor administración	208000	Total unidades	304	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 204, Fecha escritura: 27/05/2016, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: TOCANCIPÁ, Administración: 208000, Total unidades: 304, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
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 Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

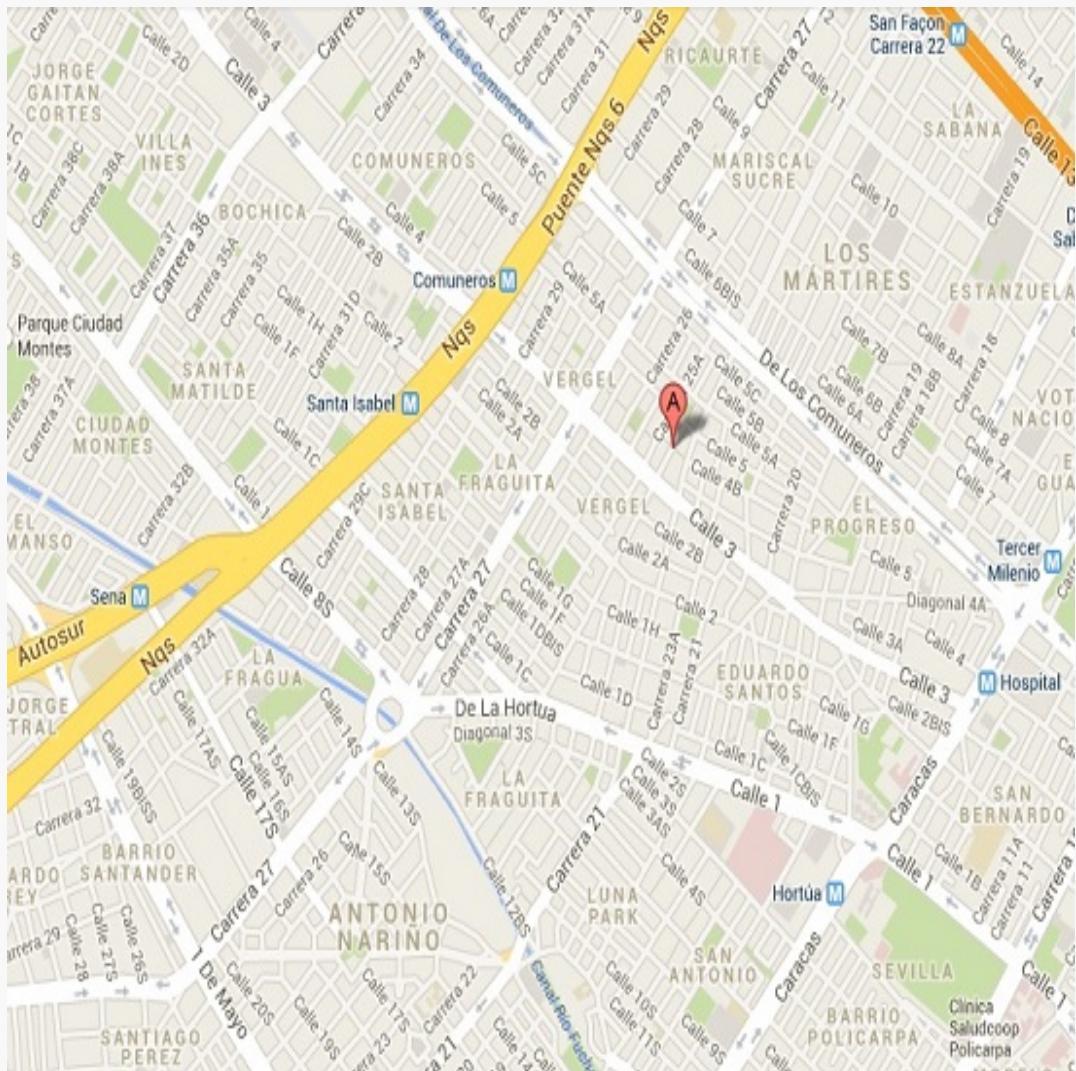
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	<p>NOTA:</p> <p>Pisos: Laminado en: sala y comedor. Tapete en: alcobas. Cerámica en: Baños, cocina y zona de ropa.</p> <p>Muros: Estuco y pintura.</p> <p>Cocina: Integral con estufa a gas, extractor de olores, horno, mesón en granito, muebles superiores e inferiores en madera.</p> <p>Baños: Con aparato sanitario, lavamanos con mueble, ducha con división en vidrio templado y grifería completa.</p> <p>Techo: Drywall</p>
-------------	--

Dirección:

CARRERA 7 #5-89 APARTAMENTO 306 BLOQUE 1 ETAPA V1 MIRADOR DEL CAMPO CONDOMINIO
RESIDENCIAL P.H. | TONCANCIPÁ | Tocancipá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.962595393340225

GEOGRAFICAS : 4° 57' 45.342''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.91752353211729

GEOGRAFICAS : 73° 55' 3.0864''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conj. Mirandor del campo	4	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,561,475.41	3158229518
2	Vereda Verganzo	8	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000		\$		\$	\$3,685,344.83	3138263077
3	Conj. Mirandor del campo	5	\$295,000,000	0.93	\$274,350,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,087,704.92	3103258265
4	Conj Mirador del campo	2	\$252,900,000	0.95	\$240,255,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,528,770.49	3116173401
Del inmueble		3				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	68	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,561,475.41
2	8	61	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,685,344.83
3	8	68	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,087,704.92
4	15	68	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,528,770.49
9 a±os										
									PROMEDIO	\$3,715,823.91
									DESV. STANDAR	\$256,928.59
									COEF. VARIACION	6.91%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,972,752.50	TOTAL	\$243,490,000.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,458,895.32	TOTAL	\$211,995,694.31
VALOR TOTAL		\$227,692,350.00		

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-verganzo-tocancipa/1924877662_gi=1_1561hs -_gs" MO_ &clid=Cj0KCQIAx0nkBhC1ABIsA1Ho_ JuqyHfWlkiF6kWwrfCPCQEuvxnae34bxnae34peZDjoiwP2hr8QN-4K1meFQaAusUEALw_wcB&gbraid=0AAAAADxchHggh-Lff-QnyXDOl9Knd7PXu

2.-https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-verganzo-tocancipa/1924016222_gi=1_10e70h -_gs" MO_ &clid=Cj0KCQIAx0nkBhC1ABIsA1Ho_ JuqyHfWlkiF6kWwrfCPCQEuvxnae34peZDjoiwP2hr8QN-4K1meFQaAusUEALw_wcB&gbraid=0AAAAADxchHggh-Lff-QnyXDOl9Knd7PXu

3.-https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-tocancipa-tocancipa/1916134157_gi=1_yogn7k -_gs" MO_ &clid=Cj0KCQIAx0nkBhC1ABIsA1Ho_ JuqyHfWlkiF6kWwrfCPCQEuvxnae34peZDjoiwP2hr8QN-4K1meFQaAusUEALw_wcB&gbraid=0AAAAADxchHggh-Lff-QnyXDOl9Knd7PXu

4.-https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-tocancipa-tocancipa/1928944342_gi=1_11pcsh -_gs" MO_ &clid=Cj0KCQIAx0nkBhC1ABIsA1Ho_ JuqyHfWlkiF6kWwrfCPCQEuvxnae34peZDjoiwP2hr8QN-4K1meFQaAusUEALw_wcB&gbraid=0AAAAADxchHggh-Lff-QnyXDOl9Knd7PXu

Plano

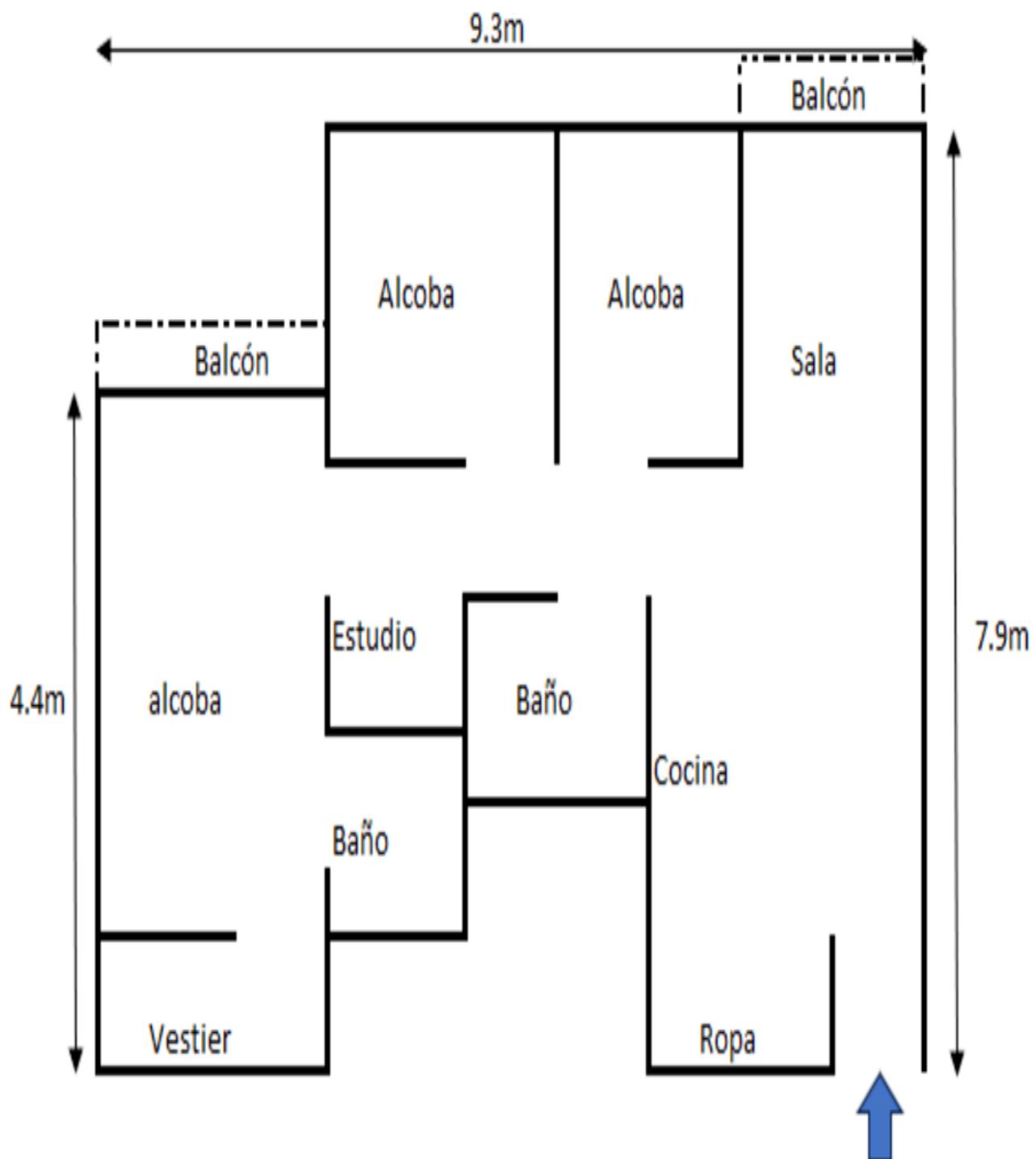


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



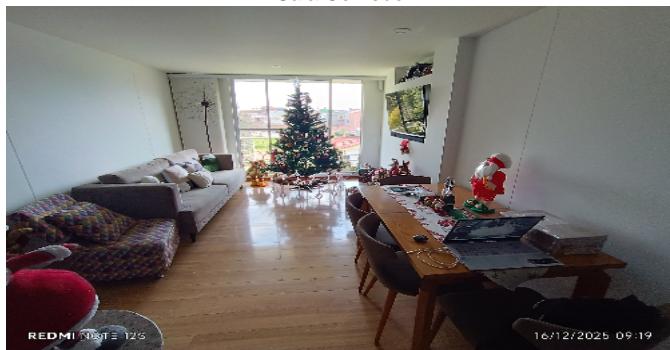
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



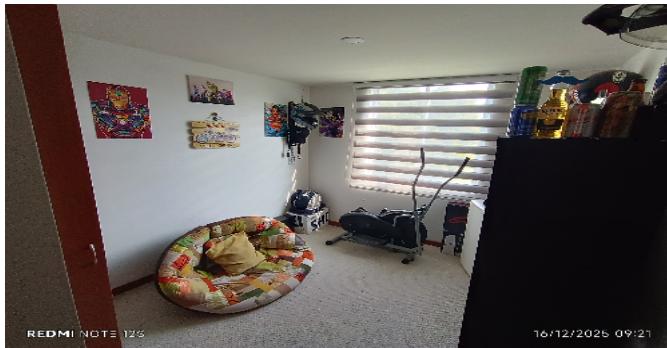
cloakroom hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



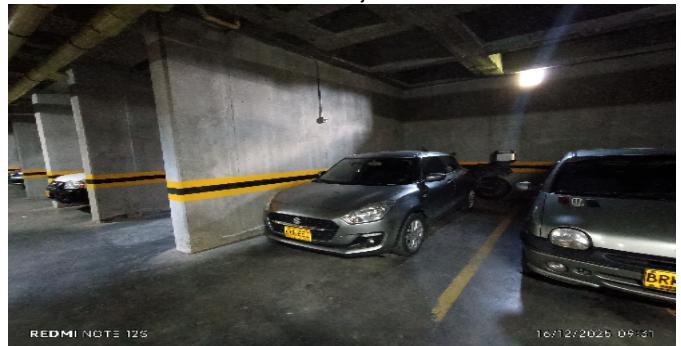
Closet hab. 3



Baño Social 1



Garaje



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 LRCAJA-1077085461



PIN de Validación: ba22lada



<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) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba220ada



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, 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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba220ada



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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba220ada



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1024479541.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ba220ada



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

ba220ada

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2017, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2512116634125962898

Nro Matrícula: 176-156050

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-162587

Impreso el 11 de Diciembre de 2025 a las 11:15:35 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: TOCANCIPA VEREDA: TOCANCIPA

FECHA APERTURA: 07-06-2016 RADICACIÓN: 2016-7292 CON: ESCRITURA DE: 01-06-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 208 CON AREA DE 13.77M2 CON COEFICIENTE DE 0.09% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.204 DE FECHA 27-05-2016 EN NOTARIA UNICA DE TOCANCIPA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) *** NUEVO COEFICIENTE PROVISIONAL POR REFORMA AL REGLAMENTODE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0.08 % (ESCRITURA 9606 DE 12 DE OCTUBRE DE 2021 NOTARIA 62 DE BOGOTA).**

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION:

01.- POR ESCRITURA 87 DEL 16-03-2016 NOTARIA UNICA DE TOCANCIPA LOTE 0 DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DEL CAMPO NIT. 800.140.887-8 , REGISTRADA EL 29-03-2016 EN LA MATRICULA 155027.02- POR ESCRITURA 8959 DEL 20-11-2014 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: INGENIERIA SOLIDA LTDA. COLOMBIA, A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DEL CAMPO NIT. 800.140.887-8 , REGISTRADA EL 06-02-2015 EN LA MATRICULA 13174.-03.- POR ESCRITURA 1810 DEL 30-05-2012 NOTARIA 62 DE BOGOTA D.C. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 670,000, 000.00 DE: ORJUELA NAVARRETE JUAN, ORJUELA MANCERA HECTOR FERNAN, ORJUELA MANCERA RICARDO, ORJUELA MANCERA EDGAR, A: INGENIERIA SOLIDA LTDA. COLOMBIA, REGISTRADA EL 30-08-2012 EN LA MATRICULA 13174.-04.- POR ESCRITURA 4774 DEL 31-12-2010 NOTARIA 62 DE BOGOTA, D.C. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 600,000 ,000.00 DE: ORJUELA NAVARRETE JUAN, ORJUELA MANCERA HECTOR FERNAN, ORJUELA MANCERA RICARDO, ORJUELA MANCERA EDGAR, A: INGENIERIA SOLIDA LTDA. COLOMBIA, REGISTRADA EL 29-07-2011 EN LA MATRICULA 13174.-05.- POR ESCRITURA 164 DEL 29-04-2000 NOOTARIA UNICA DE TOCANCIPA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 197,758,500.00 DE: ORJUELA MANCERA HECTOR FERNAN, A: ORJUELA NAVARRETE JUAN, ORJUELA MANCERA RICARDO, ORJUELA MANCERA EDGAR, REGISTRADA EL 04-08-2000 EN LA MATRICULA 13174.-06- POR ESCRITURA 203 DEL 19-02-1972 NOTARIA 13 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 60,000.00 DE: ACOSTA DE LEAL SOLEDAD, A: ORJUELA MANCERA FERNAN, REGISTRADA EL 10-03-1972 EN LA MATRICULA 13174.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

DIRECCION DE INVESTIGACIONES

1) PARQUEADERO 208 MIRADOR DEL CAMPO CONDOMINIO RESIDENCIAL P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

176 155027

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-176-6-12230



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512116634125962898

Nro Matrícula: 176-156050

Página 2 TURNO: 2025-176-1-162587

Impreso el 11 de Diciembre de 2025 a las 11:15:35 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

Doc: ESCRITURA 5312 DEL 13-08-2015 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DEL CAMPO NIT.

800.256.769-6

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-06-2016 Radicación: 2016-176-6-7292

Doc: ESCRITURA 204 DEL 27-05-2016 NOTARIA UNICA DE TOCANCIPA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DEL CAMPO NIT. 800.256.769-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-176-6-9624

Doc: ESCRITURA 702 DEL 14-12-2016 NOTARIA UNICA DE TOCANCIPA VALOR ACTO: \$2,757,960

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES :CANCELAR HIPOTECA RESPECTO PRESENTE INMUEBLE (VALOR DEL ACTO PARA ESTE Y OTRO)

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DEL CAMPO NIT.

800.256.769-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-176-6-9624

Doc: ESCRITURA 702 DEL 14-12-2016 NOTARIA UNICA DE TOCANCIPA VALOR ACTO: \$160,022,052

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL (VALOR DEL ACTO PARA ESTE Y OTRO)

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DEL CAMPO

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-12-2021 Radicación: 2021-176-6-25347

Doc: ESCRITURA 9606 DEL 12-10-2021 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MIRADOR DEL CAMPO P.H. ACTUALIZANDO



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

Certificado generado con el Pin No: 2512116634125962898

Nro Matrícula: 176-156050

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-162587

Impreso el 11 de Diciembre de 2025 a las 11:15:35 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

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD EN LOS FOLIOS 176-155871 A 176156396 Y CONSTITUCION DE LA ETAPA 3 TORRE 5 Y 6

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DEL CAMPO NIT 800.256.769-6 X NIT.800140887-8

X NIT.800140887-8

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-176-1-162587

FECHA: 11-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANET AMEZQUITA LOZANO

REGISTRADOR SECCIONAL

11:31 CS 00

00:00 LTE 00:00 100%

Transferir con llave

X



Transferencia exitosa

15 diciembre 2025, 11:31

Valor transferido

\$ 360.000,00

Número de operación **756323271477320120**
51009892347479082

Tipo de operación **Envío por Bre-B**

Tipo de llave **Código de comercio**

Llave que recibe **0087263820**

Persona que recibe **Los Const**

Cuenta de origen **Ahorros Libreton ·6484**

Comisión **\$ 0,00**

i Recibirás el comprobante al correo
electrónico registrado en tu perfil

