



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CRA 13 #16-33		
Barrio	La Esmeralda		
Ciudad	Zipaquirá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	Deisy Yolima Castro Sanchez		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CESAR AUGUSTO POLANCO ATAHUALPA

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 **Deisy Yolima Castro Sanchez** ubicado en la CRA 13 #16-33 La Esmeralda, de la ciudad de Zipaquirá.

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 \$267,222,300 pesos m/cte (Doscientos sesenta y siete millones doscientos veintidós mil trescientos).

Atentamente,

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	73.94	M2	\$1,545,000.00	42.75%	\$114,237,300.00
Area Construida	CASA	105	M2	\$1,457,000.00	57.25%	\$152,985,000.00
TOTALES					100%	\$267,222,300

Valor en letras
Doscientos sesenta y siete millones doscientos veintidós mil trescientos Pesos Colombianos

Perito actuante

Erika Paola Socha Jimenez

ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
RAANro: AVAL-1024479541 C.C: 1024479541
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-22 16:39:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	267,222,300.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	267,222,300
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-7730126	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	CESAR AUGUSTO POLANCO ATAHUALPA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7730126	Teléfono	3132972676
Email	cesarpolanco0801@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Deisy Yolima Castro Sanchez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1075655300	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CRA 13 #16-33				
Conjunto	NO ES PH				
Ciudad	Zipaquirá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Esmeralda	Ubicación	Terreno Â– ConstrucciÃ³n
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Al inmueble se llega así: entre calle 17 y calle 16, sobre la carrera 13</p> <p>Distribución del inmueble: Casa de dos pisos, tres alcobas, un baño completo social en primer piso, un sanitario en 2 piso, Cocina con comedor, sala y zona de ropas.</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	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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> <p>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.</p>				
Forma Geométrica	CUADRADO	Frente	8.6		
Fondo	8.6	Relación frente fondo	1		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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 baja y se considera que la demanda es baja.				

Acuerdo Decreto	ACUERDO 12 DEL 2013
Area Del Lote	80
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	PLANO
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, conjuntos o agrupada.
Uso Compatible Norma	Dotacional grupo 1, comercio y servicios grupo 1.
Uso Condicionado Norma	Dotacional grupo 2, industrial grupo 1
Uso Prohibido Norma	Los demás.
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeContruccion	2.1
Antejardin	2ML
AislamientoPosterior	2ML
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Nota, los documentos suminsitrados no presentan áreas construidas, se toman las áreas según las medidas registradas en visita.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1832	EscrituraDePropiedad	24/10/2018	1	Zipaquirá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
176-2276	15/12/2025	25899010000000188001 1000000000	LOTE Y CASA

Observación Según documentos suministrados, el inmueble no presenta limitaciones al dominio.

Observación El inmueble no cuenta con Garaje

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	pavimentada	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Casa en barrio La Esmeralda, sector residencial y comercial, estrato bajo.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1980	Edad Inmueble	45 a±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	NO TIENE				
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	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

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

Observación	Pisos en cerámica en toda la casa, una alcoba con piso en madera machimbre. Muros: Pañete y pintura. Cocina, con estufa a Gas, lavaplatos en acero inoxidable, muebles superiores e inferiores en madera. Baño 1: con aparato sanitario, lavamanos y ducha con grifería y división en acrílico. Baño 2: solo un sanitario sin puerta. Cubierta: Teja en fibrocemento con claraboyas
-------------	--

Dirección: CRA 13 #16-33 | La Esmeralda | Zipaquirá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.031420

GEOGRAFICAS : 5° 1' 53.1114''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.996946

GEOGRAFICAS : 73° 59' 49.005''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Zipaquirá	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3017971845	72	140	\$1,600,000	\$224,000,000
2	Zipaquirá	\$750,000,000	0.95	\$712,500,000	3143933034	178	240	\$1,800,000	\$432,000,000
3	Zipaquirá	\$600,000,000	0.95	\$570,000,000	3017971845	80	246	\$1,800,000	\$442,800,000
4	Zipaquirá	\$610,000,000	0.95	\$579,500,000	3143972117	60	255	\$1,900,000	\$484,500,000
5	Zipaquirá-la esmeralda	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	3003515718	110	176	\$1,400,000	\$246,400,000
Del inmueble						74	105		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$108,500,000	\$1,506,944	1.0	1.0	1.00	\$1,506,944.44
2	\$280,500,000	\$1,575,843	1.0	1.0	1.00	\$1,575,842.70
3	\$127,200,000	\$1,590,000	1.0	1.0	1.00	\$1,590,000.00
4	\$95,000,000	\$1,583,333	1.0	1.0	1.00	\$1,583,333.33
5	\$162,100,000	\$1,473,636	1.0	1.0	1.00	\$1,473,636.36
					PROMEDIO	\$1,545,951
					DESV. STANDAR	\$52,397.96
					COEF. VARIACION	3.39%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,545,000.00	AREA	74	TOTAL	\$114,330,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,457,000.00	AREA	105	TOTAL	\$152,985,000.00
VALOR TOTAL	\$267,315,000.00					

Observaciones:					
Enlaces:					
1 - https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-zipaquirá-zipaquirá-2866720?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=comprausadormkt&utm_content=search&gad_source=1&gad_campaignid=13163942618&gclid=CjwKCAIA9aPKBhEiwAyz82J9wSc6PmJ3k9tQkvJlwO3M3J94dB2mRueGTLaZM4Q-javKl5Gwdh7xoC0oIQAvD_BwE		2 - https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-zipaquirá-zipaquirá-2949264?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=comprausadormkt&utm_content=search&gad_source=1&gad_campaignid=13163942618&gclid=CjwKCAIA9aPKBhEiwAyz82J9wSc6PmJ3k9tQkvJlwO3M3J94dB2mRueGTLaZM4Q-javKl5Gwdh7xoC0oIQAvD_BwE		3 - https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-el-prado-zipaquirá-2773844?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=comprausadormkt&utm_content=search&gad_source=1&gad_campaignid=13163942618&gclid=CjwKCAIA9aPKBhEiwAyz82J9wSc6PmJ3k9tQkvJlwO3M3J94dB2mRueGTLaZM4Q-javKl5Gwdh7xoC0oIQAvD_BwE	
4 - https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-el-prado-zipaquirá-3081317?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=comprausadormkt&utm_content=search&gad_source=1&gad_campaignid=13163942618&gclid=CjwKCAIA9aPKBhEiwAyz82J9wSc6PmJ3k9tQkvJlwO3M3J94dB2mRueGTLaZM4Q-javKl5Gwdh7xoC0oIQAvD_BwE		5 -fuente propia			

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	74
Area construida vendible	74
Valor M2 construido	\$2,366,000
Valor reposición M2	\$175,084,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,366,000
Fuente	2366000
Factor ajuste %	0.5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,354,170
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	45
Edad en % de vida útil	45 %
Fito y corvin %	38.08 %
Valor reposición depreciado	\$1,457,702
Valor adoptado depreciado	\$1,465,000
Valor total	\$108,410,000

Plano

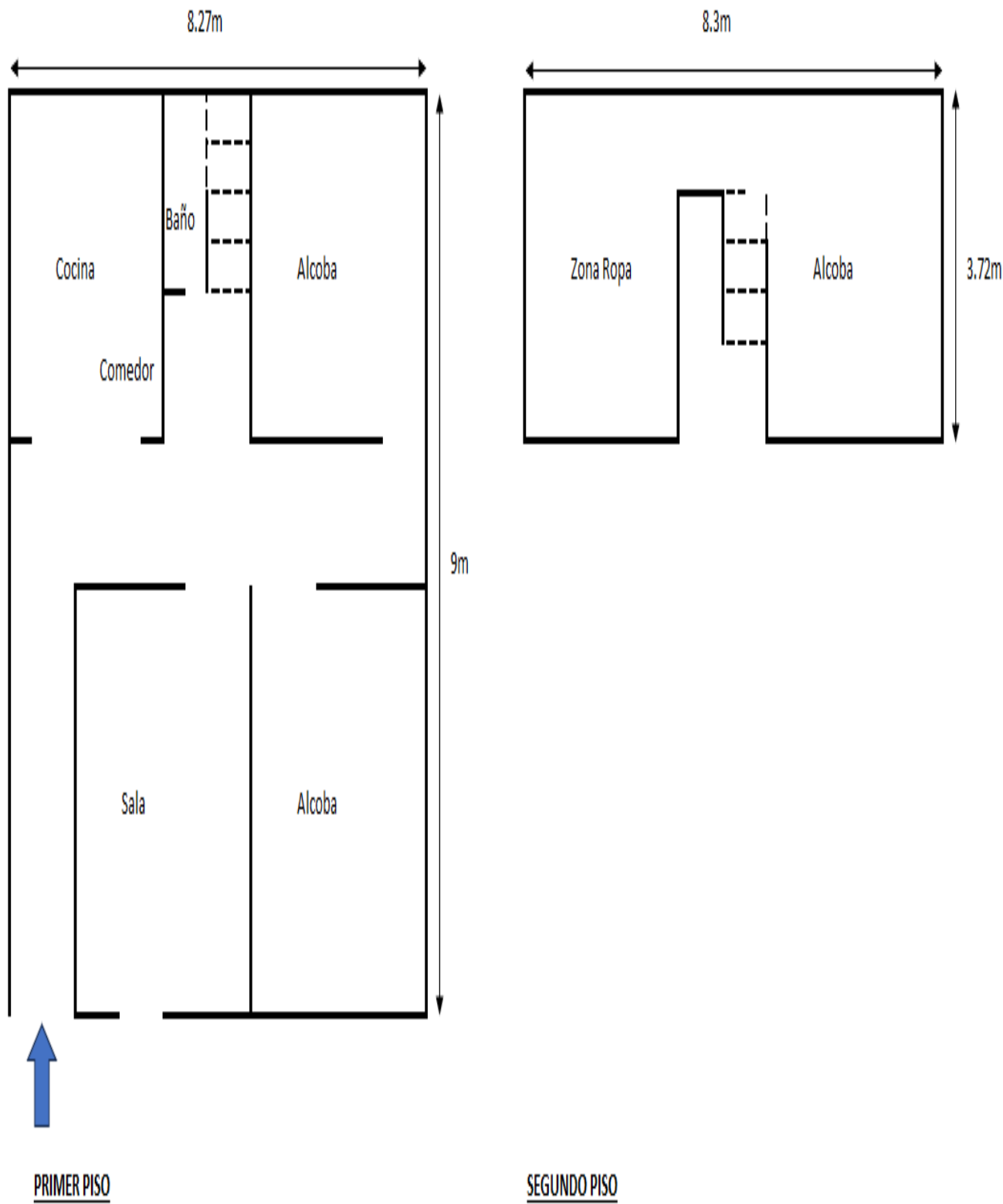


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



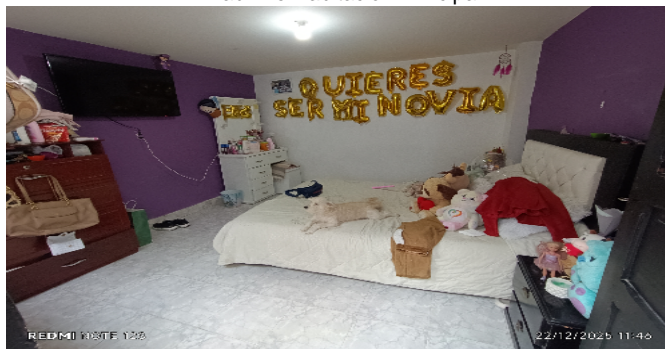
Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



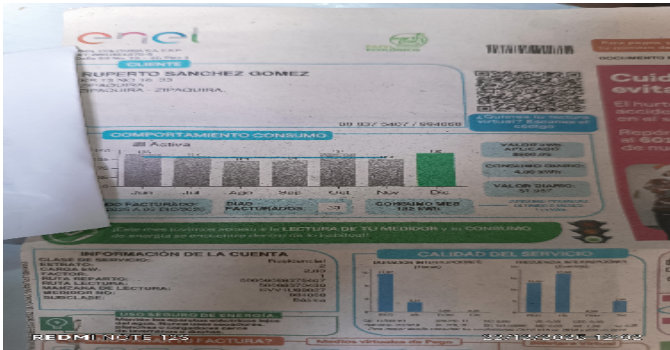
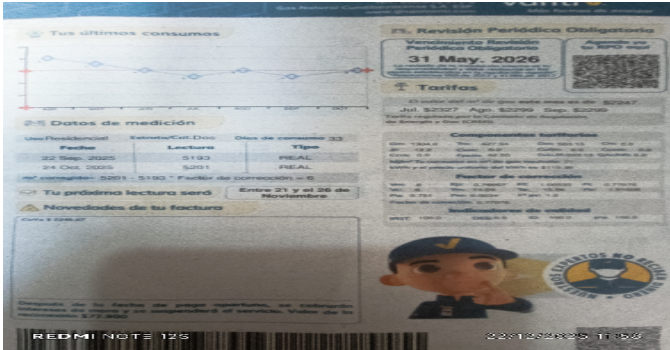
Baño Social 2



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

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.

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 evaluador 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 valorar 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-7730126



PIN de Validación: ba220ada



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-7730126 M.I.: 176-2276

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, 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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-7730126 M.I.: 176-2276

Categoría 13 Intangibles - Daño

Alcance

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

Fecha de inscripción
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

Títulos 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 día 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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ba220ada

El presente certificado se expide en la República de Colombia, de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre de 2025 y 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: 2512154649126132953

Nro Matrícula: 176-2276

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-164054

Impreso el 15 de Diciembre de 2025 a las 12:19:29 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-07-1977 RADICACIÓN: 1977-00819 CON: CERTIFICADO DE: 04-07-1977

CODIGO CATASTRAL: 258990100000001880011000000000 COD CATASTRAL ANT: 25899010001880011000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: **CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: " POR EL FRENTE, CON LA CARRERA TRECE (13) EN UNA EXTENSION DE OCHO METROS CON SESENTA CENTIMETROS (8.60) POR EL FONDO CON PROPIEDAD DE OLIVA DE GOMEZ EN EXTENSION DE OCHO METROS, CON SESENTA CENTIMETROS (8.60); POR OTRO COSTADO CON PROPIEDAD DE LUPERCIA V. DE MALDONADO Y POR EL ULTIMO CON ZONA DE TERRENO DE PROPIEDAD DE MANUEL ALFREDO BALLEEN PACHON. (DATOS TOMADOS DE LA ESCRITURA N. 1011 DE 1.964 DE LA NOTARIA DE ZIPAQUIRA).-NOTA: MATRICULA N. 6994 PAGINA 66 TOMO 29 ZIPAQUIRA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-REGISTRADAS UNAS DECLARACIONES PEDIDAS POR MANUEL ALFREDO BALLEEN PACHON Y RENDIDAS POR ALFONSO ANGARITA RIAIO Y MIGUEL PACHON CON FECHA 28 DE FEBRERO DEL AÑO EN CURSO, ANTE EL JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA, SOBRE UNA CONSTRUCCION Y REGISTRADA EL 13 DE MARZO DE 1.962 EN EL LIBRO 1., TOMO 2., PAGINA 193 N. 441.-2.-REGISTRADAS UNAS DECLARACIONES PEDIDAS POR MANUEL ALFREDO BALLEEN PACHON Y RENDIDAS POR MARCO A Y CELIO MANJARRES, ANTE EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA, CON FECHA 5 DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO, SOBRE UNA CONSTRUCCION HECHA, REGISTRADA EL 5 DE OCTUBRE DE 1.960 EN EL LIBRO 1., TOMO 3 PAGINA 496 N. 1526.-3.-ADQUIRIDO POR MANUEL ALFREDO BALLEEN PACHON EN MAYOR EXTENSION A ANGEL MARIA MENDEZ NAVA, SEGUN ESCRITURA N. 697 DE JULIO 23 DE 1.957 DE LA NOTARIA DE ZIPAQUIRA, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DE 1.957 EN EL LIBRO 1., TOMO 2. PAGINA 523 N. 1186.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 13 10 Y 16-33(SIC) LOTE Y CASA CALLE 17 KRA 13

2) CARRERA 13 # 16-33

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 141731

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-08-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 640 DEL 04-07-1962 NOTARIA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$6,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2512154649126132953

Nro Matrícula: 176-2276

Pagina 2 TURNO: 2025-176-1-164054

Impreso el 15 de Diciembre de 2025 a las 12:19:29 PM

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

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

DE: BALLEEN PACHON MANUEL ALFREDO

CC# 468182

A: ALVAREZ CHAPARRO CELIO

CC# 1154583 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-04-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 211 DEL 27-02-1963 NOTARIA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$13,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 VENTA

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

DE: ALVAREZ CHAPARRO CELIO

CC# 1154583

A: BLANDON VELASQUEZ FRANCISCO ELADIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-08-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1011 DEL 24-08-1964 NOTARIA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$14,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BLANDON VELASQUEZ FRANCISCO ELADIO

A: TRASLAVIA JOSE DE LA CRUZ

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2385 DEL 29-11-1977 NOTARIA 15 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$152,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: TRASLAVIA JOSE DE LA CRUZ

A: CASTAÑEDA CASTILLO RAFAEL ANTONIO

CC# 11330662 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-12-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2385 DEL 29-11-1977 NOTARIA 15 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CASTAÑEDA CASTILLO RAFAEL ANTONIO

CC# 11330662

A: ALCALIS DE COLOMBIA ALCO LTDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-02-1981 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3385 DEL 14-11-1980 NOTARIA 15 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTAÑEDA CASTILLO RAFAEL ANTONIO

CC# 11330662

A: SANCHEZ GOMEZ RUPERTO

CC# 2695647 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2512154649126132953

Nro Matrícula: 176-2276

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-164054

Impreso el 15 de Diciembre de 2025 a las 12:19:29 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-10-1998 Radicación: 1998-176-6-9033

Doc: OFICIO 0876 DEL 01-10-1998 JUZG. 3 C. MPAL. DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL P.EJECUTIVO # 0362/98

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

DE: PERAZA V. JUAN BAUTISTA

A: SANCHEZ GOMEZ RUPERTO

CC# 2695647

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-09-1999 Radicación: 1999-176-6-6820

Doc: OFICIO 731 DEL 06-09-1999 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL EJECUTIVO NUMERO 0362-98.

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

DE: PERAZA V. JUAN BAUTISTA

A: SANCHEZ GOMEZ RUPERTO

CC# 2695647

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-08-2010 Radicación: 2010-176-6-7314

Doc: ESCRITURA 1100 DEL 13-07-2010 NOTARIA 1 DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0322 DONACION NUDA PROPIEDAD

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

DE: SANCHEZ GOMEZ RUPERTO

CC# 2695647

A: SANCHEZ FRANCO MARIA RUBY

CC# 35409387 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-08-2010 Radicación: 2010-176-6-7314

Doc: ESCRITURA 1100 DEL 13-07-2010 NOTARIA 1 DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

DE: SANCHEZ GOMEZ RUPERTO

CC# 2695647

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-06-2018 Radicación: 2018-176-6-8332

Doc: ESCRITURA 1181 DEL 14-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES RESERVA DE USUFRUCTO (POR RENUNCIA) Y

CONSOLIDACION DEL PLENO DOMINIO

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

A: SANCHEZ GOMEZ RUPERTO

CC# 2695647



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

Certificado generado con el Pin No: 2512154649126132953

Nro Matrícula: 176-2276

Pagina 4 TURNO: 2025-176-1-164054

Impreso el 15 de Diciembre de 2025 a las 12:19:29 PM

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

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-12-2018 Radicación: 2018-176-6-17873

Doc: ESCRITURA 1832 DEL 24-10-2018 NOTARIA PRIMERA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: SANCHEZ FRANCO MARIA RUBY

CC# 35409387

A: CASTRO SANCHEZ DEISY YOLIMA

CC# 1075655300 X

A: GONZALEZ SANCHEZ NIDIA JOHANNA

CC# 35426171 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-176-3-157 Fecha: 06-08-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-176-3-573 Fecha: 05-06-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-176-1-164054

FECHA: 15-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL