



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1052386651-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILSON GOYENECHE BLANCO	FECHA VISITA	25/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1052386651	FECHA INFORME	25/02/2025
DIRECCIÓN	CALLE 134 D #52 A 06 APARTAMENTO 203 EDIFICIO PRAGA PH   GARAJE 203 EXCLUSIVO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía 1 años
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO	
CIUDAD	San Jose del Prado	OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.	TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Cundinamarca	USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	Hipotecario		Desocupado
VALUADOR	valor comercial		Apartamento
IDENTIFICACIÓN	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA		Vivienda
	1125758225		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PRAGA 134 SAS			
NUM. ESCRITURA	3063	#NOTARIA	DIECINUEVE	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH		09/09/2024	
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	MAYOR EXT.:SB 134 41 3			
CHIP				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	PRAGA PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	-	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	5.96%			

M. INMOB.	N°
50N-20954138	APARTAMENTO 203
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	203

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 134 D #52 A 06 APARTAMENTO 203  
EDIFICIO "PRAGA" PH

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 295,666,686

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 295,666,686

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta radicada de desenglobe catastral.

## NOMBRES Y FIRMAS

  
 CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA  
 Perito Actuante  
 C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-25 11:34:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH:15UNDs
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
**DECRETO 555 DE 2021**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53	AREA	M2	S/I-
AREA PRIVADA	M2	49	AVALUO	PESOS	-S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	49

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 134 D #52 A 06 APARTAMENTO 203 EDIFICIO PRAGA PH | GARAJE 203 EXCLUSIVO | San Jose del Prado | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3063, fecha: 09/09/2024, Notaría: 19 y ciudad: BOGOTA D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	100-200
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	0-100
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	0-100

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2024

## Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apto 203	49	M2	\$6,034,014.00	100.00%	\$295,666,686.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$295,666,686</b>
Valor en letras	Doscientos noventa y cinco millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta y seis Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** Cuenta con garaje común de uso exclusivo, de acuerdo a lo registrado en la promesa de compraventa, se adjunta captura.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3063, Fecha escritura: 09/09/2024, Notaría escritura: 19, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: -, Total unidades: 1UND/PH:15UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO TIENE El edificio está en proceso de construcción, sin embargo, a la hora de la visita no cuenta con ninguna equipación de propiedad horizontal, está en obra, esta sección.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina integral, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	San jose del prado, La Sultana, Spring	1	\$299,000,000	1	\$299,000,000	1	\$		\$	\$6,102,040.82	3167887312
2	San jose del prado, La Sultana, Spring	2	\$264,000,000	1	\$264,000,000	1	\$		\$	\$6,000,000.00	3167491769
3	San jose del prado, La Sultana, Spring	2	\$294,000,000	1	\$294,000,000	1	\$		\$	\$6,000,000.00	3167491769
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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	5	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,102,040.82
2	1	44	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,000,000.00
3	1	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,000,000.00
<b>0 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$6,034,013.61</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$58,913.29</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.98%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,092,926.90	<b>TOTAL</b>	\$298,553,418.18
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,975,100.31	<b>TOTAL</b>	\$292,779,915.28
VALOR TOTAL	\$295,666,686.00			

Observaciones:

Enlaces:

2-<https://www.fincaralz.com.co/apartamento-en-venta/191792107>

3-<https://www.fincaralz.com.co/apartamento-en-venta/191792205>

**DIRECCIÓN:**

CALLE 134 D #52 A 06 APARTAMENTO 203 EDIFICIO PRAGA  
 PH | GARAJE 203 EXCLUSIVO | San Jose del Prado | Bogotá  
 D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

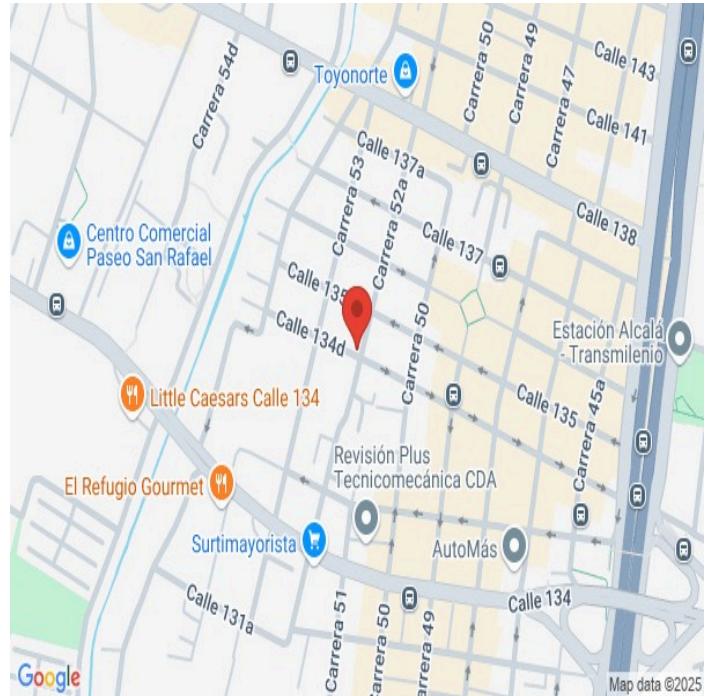
**Latitud:** 4.722072160886729

**Longitud:** -74.05684366822243

**COORDENADAS (DMS)**

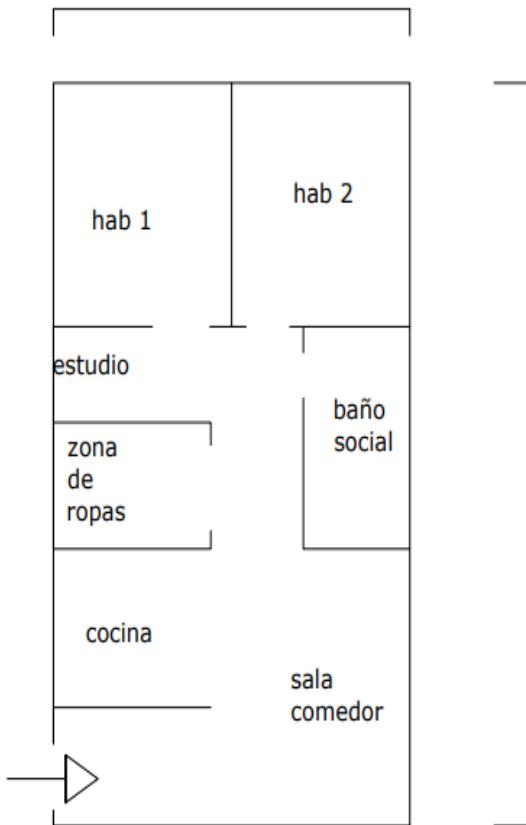
**Latitud:** 4° 43' 19.4586''

**Longitud:** 74° 3' 24.6378''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

5.8mts<sup>2</sup>

49.00mts<sup>2</sup>



8.4mts<sup>2</sup>

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



## FOTOS General

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



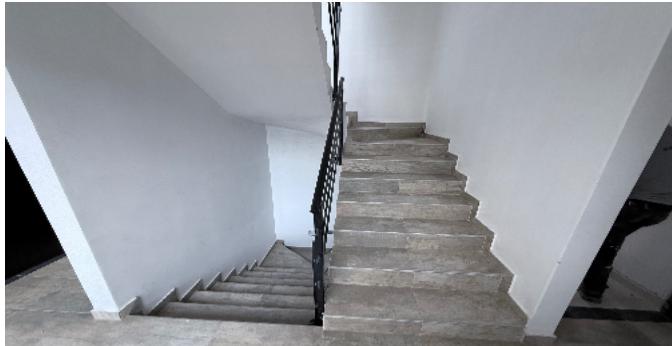
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Bicicletero-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Indices Norma

#### APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203) DE LA CALLE 134 D No. 52 A-

06 o la que Catastro Distrital le adjudique, queda definido como APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203) de la CALLE 134 D No. 52 A-06 del EDIFICIO “PRAGA” - PH, Urbanización La Primavera Spring Ltda., de la Localidad de Suba, de la ciudad de Bogotá, D.C., está localizado en el segundo piso del edificio, le corresponde un área construida de cincuenta y tres metros cuadrados (53.00 M<sup>2</sup>) y su área privada es de cuarenta y nueve metros cuadrados (49.00 M<sup>2</sup>) Los linderos interiores son los siguientes:..... En línea quebrada entre los puntos uno 1 y dos 2 en distancias sucesivas de 2.55; 0.35; 0.21; 1.00; 1.61 metros con muro de fachada interior común al medio que lo separa parte del vacío interior del edificio y parte con hall de circulación común. ....

### Areas o Documentos

Entre los suscritos a saber, de una parte JULIAN CAMILO PIÑEROS CARRILLO mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.956.134 expedida en Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre o en representación de PRAGA 134 S.A.S. Nit: 901.835.309-2 (Representante Legal) con domicilio principal en Bogotá, para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por un lado; y por el otro WILSON GOYENECHE BLANCO, igualmente mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.052.386.651 expedida en Duitama-Boyacá, de estado civil Soltero, sin unión marital de hecho, quien para efectos del presente contrato se denominará **El PROMITENTE COMPRADOR**, se celebra el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá el cual se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender al (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) y éste (os) a su vez se obliga (n) a comprar a aquella el derecho de dominio y la posesión plenos que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): Barrio: San José del Prado – Prado Spring, ubicado en la Calle 134D #52A-06, Departamento Cundinamarca en Bogotá. **EDIFICIO PRAGA P.H. APARTAMENTO 203.** Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20954138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en la escritura número 3063 de fecha 09-09-2024 en notaría diecinueve (19) del círculo de BOGOTA D.C. **PARQUEADERO VEHICULAR Nro.203:** De uso exclusivo, el cual se encuentra ubicado en el primer piso del edificio.

**PARÁGRAFO 1: AREA CONSTRUIDA y LINDEROS:** APARTAMENTO 203 CON AREA DE A.CONSTRUIDA:53.00 MTS2 A.PRIVADA:49.00 MTS2 CON COEFICIENTE DE 5.96% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3063 DE FECHA 09-09-2024 EN NOTARIA DIECINUEVE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).

**PARÁGRAFO 2: CUERPO CIERTO:** No obstante, la mención de la cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto e incluye todos los mejores presentes y futuros apenidades, usos

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-1052386651-V2**



PIN de Validación: ac360afdd



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra Avaluado 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  
10 Feb 2025

Regímen  
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  
10 Feb 2025

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac360afdd



#### 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  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRHIPO-1052386651-V2 M.I.: 50N-20954138*

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA 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: ac360a0d



#### PIN DE VALIDACIÓN

ac360a0d

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 diez (10) días del mes de Febrero 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-1052386651-V2 M.I.: 50N-20954138*





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502189608108878837

**Nro Matrícula: 50N-20954138**

Pagina 2 TURNO: 2025-92463

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 04:59:16 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

#### **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: 2025-92463 FECHA: 18-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROGACIA ZONA NORTE DRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROGACIA ZONA NORTE DRIP

LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

## REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



## SOLICITUD Y COMPROBANTE DE RADICACIÓN

RADICACION N°.2025 51063

FECHA: 24-01-2025

### SOLICITUD DE TRÁMITE

Yo, JUAN MANUEL VARGAS DE LA PAUTA, identificado con EXT Número: 260412, actuando en calidad de AUTORIZADO, solicito a la UAECD, el inicio de la actuación administrativa DESENGLOBE PROPIEDAD HORIZONTAL, cumpliendo para ello con el lleno de los requisitos previstos en la normatividad vigente.

Autorizo a la UAECD el tratamiento de mis datos personales suministrados, de acuerdo a lo establecido en la política de tratamiento de datos personales de la entidad que se encuentra en [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) y las leyes 1437 de 2011 y 1581 de 2012.

Autorizo a la UAECD a notificarme las decisiones administrativas al correo electrónico [constructora\\_jvd@yahoo.es](mailto:constructora_jvd@yahoo.es), como lo establece la Ley 1437 de 2011.

Autorizo a la UAECD a enviarme comunicaciones al correo electrónico [constructora\\_jvd@yahoo.es](mailto:constructora_jvd@yahoo.es), como lo establece la Ley 1437 de 2011.

Firma: \_\_\_\_\_  
Teléfono Celular:

Correo electrónico: [constructora\\_jvd@yahoo.es](mailto:constructora_jvd@yahoo.es)  
Teléfono fijo: 3102457465

**Nuestros trámites son gratuitos, no acuda a intermediarios. AYÚDENOS A ACABAR CON EL FLAGELO DE LA CORRUPCIÓN.**  
**Denuncie los hechos de corrupción en la pagina web [www.bogota.gov.co/SDQS](http://www.bogota.gov.co/SDQS)**

### COMPROBANTE DE RADICACIÓN

TRÁMITE: DESENGLOBE PROPIEDAD HORIZONTAL	CÓDIGO: 22
CHIP: AAA0119SURJ	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N00154876
NÚMERO PREDIAL NAL: 11001019111060043000100000000	CÓDIGO SECTOR: 009106430100000000
DIRECCIÓN: CL 134D 52A 06	CÓDIGO POSTAL: 11111

### DOCUMENTOS APORTADOS

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA	NOTARÍA	FOLIOS	OBSERVACIONES
OFICIO SOLICITUD USUARIO	1	24-01-2024		1	ANEXA
CERTIFICADO LIBERTAD	154876	16-01-2025		5	ANEXA
OTROS	1			5	ANEXA CAM Y COMERCIO
FOTOGRAFIAS DEL PREDIO	1			4	ANEXA
CD LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	1			1	ANEXA EN CD
COPIA ESCRITURA PUBLICA O FOTOC LEGIBLE	3063	09-09-2024		19	1 ANEXA EN CD

**OBSERVACIONES: SOLICITA DESNGLOBE PH, ESCRITURAS Y PLANOS EN CD**

*Sujeto a verificación de requisitos por parte de la UAECD*

<Gloria Alejandra Usme Arbelaez>

Estimado Señor(a): JUAN MANUEL VARGAS DE LA PAUTA:

Le informo que a partir de la fecha del presente documento, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital adquiere el compromiso de atender su solicitud en el marco de los términos legales que rigen la función administrativa y catastral, y en estricto orden de radicación. El avance de su solicitud lo podrá verificar en la página web [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co), Catastro en linea link "Consulte el estado de un trámite" consulte trámite 2025 - 51063.

Atentamente,

YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ  
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO

Recuerde si requiere una certificación catastral o de inscripción en Catastro, hágalo rápidamente y gratis, desde su casa y/o oficina por Catastro en linea [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

✓

**Listo**

Finalizaste tu pago

Volver al comercio

Imprimir comprobante

**BBVA**

Pago exitoso

**\$302.000,00**

20 feb, 2025-2:31:07 PM

Producto o servicio AvaluoAPT203-PRAGASAS

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con Cuenta de Ahorros  
\*7483

Código de confirmación 1281093683  
(CUS)

IP 148.222.199.221

# Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

**\$102.000,00**

*24 feb, 2025--3:41:03 PM*

Producto o servicio      AvalúoApt203PRAGASAS

                                  Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con      Cuenta de Ahorros

\*7483

Código de confirmación      1288934492  
(CUS)

IP      0.0.0.0



ARCHIVO: LRHIPO-1052386651-V2

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1052386651-V2
	<b>Hash documento:</b>	6740b9c5b4
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-25 10:01:34

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 536086	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.98.71.183   2025-02-25 11:34:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

