



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1052386651-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILSON GOYENECHÉ BLANCO
NIT / C.C CLIENTE	1052386651
DIRECCIÓN	CALLE 134 D #52 A 06 APARTAMENTO 203 EDIFICIO PRAGA PH   GARAJE 203
SECTOR	EXCLUSIVO
BARRIO	Urbano Estrato 3
CIUDAD	San Jose del Prado
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA 1125758225

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/02/2025
FECHA INFORME	25/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	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 ASEGURABLE \$ 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

AREA CONSTRUIDA

M253

AREA PRIVADA

M249

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M249

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2S/I-

AVALUO

PESOS-S/I

CATASTRAL 2025

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M249

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

Bueno

Distancias aprox.

100-200

Comercial

Bueno100-200

Escolar

Bueno0-100

Asistencial

Bueno0-100

Estacionamientos

Bueno0-100

Áreas verdes

Bueno0-100

Zonas recreativas

Bueno0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

Si

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

Andenes

SiBueno

Sardineles

SiBueno

Vias Pavimentadas

SiRegular

Transporte Público

Bueno

Sector

Si

Predio

Si

Acueducto

Si

Alcantarillado

Si

Energía Eléctrica

Si

Gas Natural

Si

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Nueva

Tipo

No VIS

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

5

N° 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: CI 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
TOTALES					100%	\$295,666,686
Valor en letras			Doscientos noventa y cinco millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$295,666,686

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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 media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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 ropas: 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
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	0 años									
									PROMEDIO	\$6,034,013.61
									DESV. STANDAR	\$58,913.29
									COEF. VARIACION	0.98%

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

Observaciones:

Enlaces:

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

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



DIRECCIÓN:

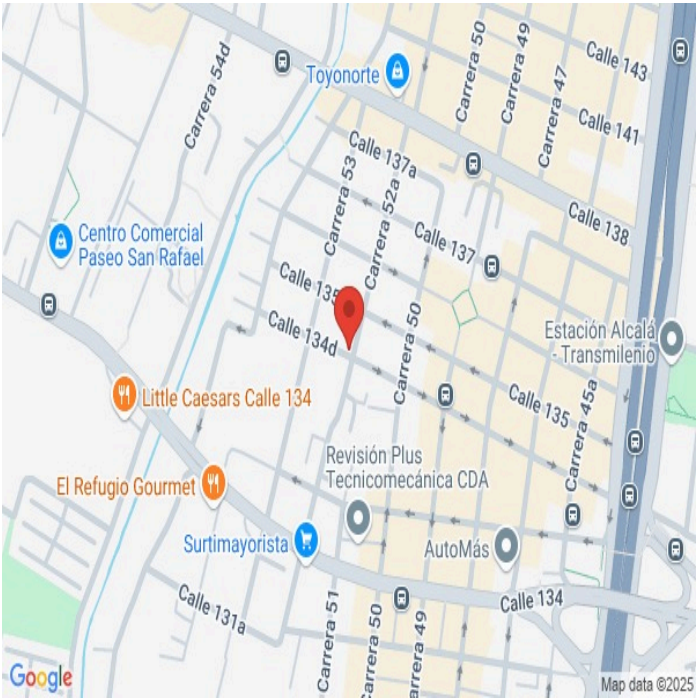
CALLE 134 D #52 A 06 APARTAMENTO 203 EDIFICIO PRAGA  
PH | GARAJE 203 EXCLUSIVO | San Jose del Prado | Bogotá  
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

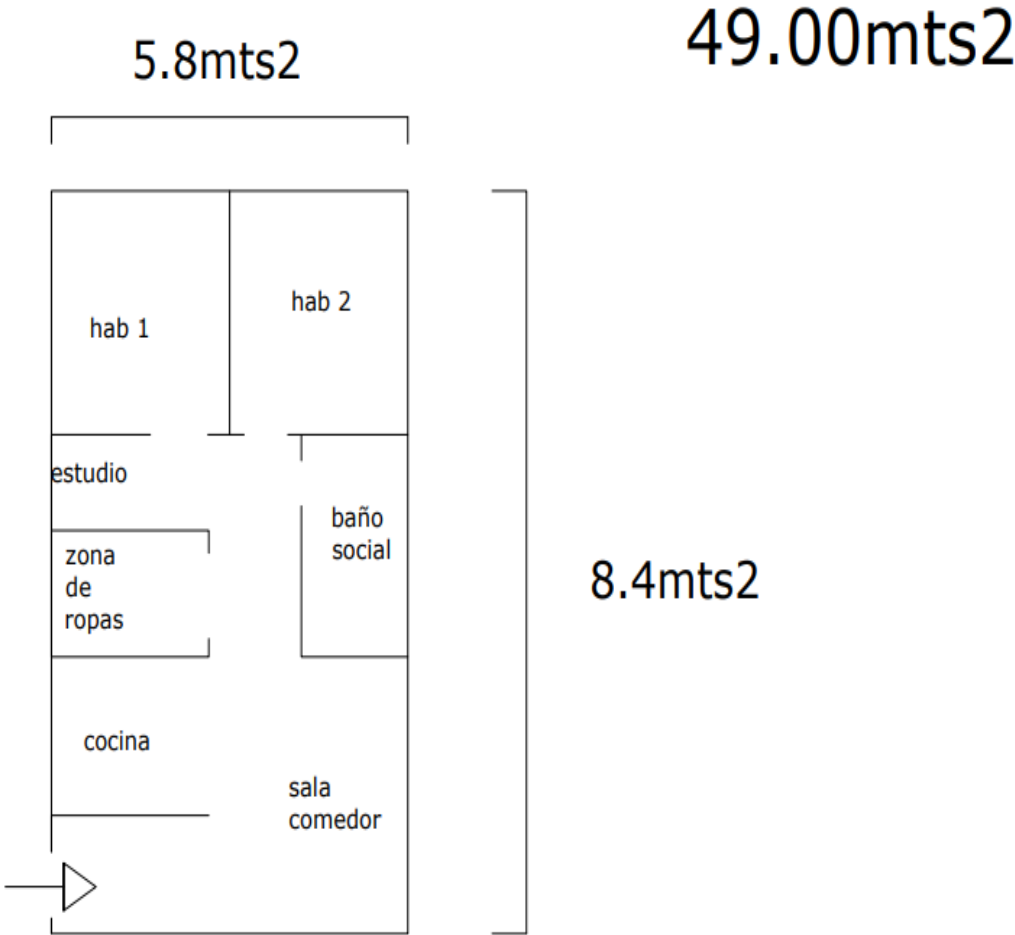
Latitud: 4.722072160886729  
Longitud: -74.05684366822243

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43´ 19.4586´´  
Longitud: 74° 3´ 24.6378´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



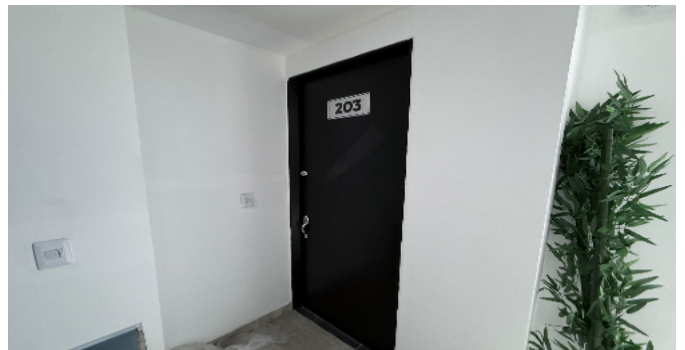
Fachada del Inmueble



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



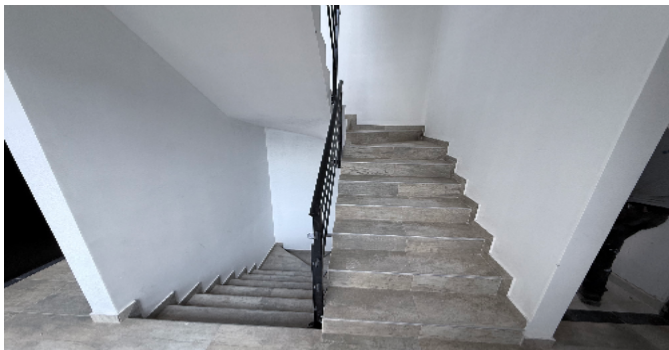
Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Bicicletero-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





# CRUCE CARTOGRAFICO

## 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 M2**) y su área privada es de cuarenta y nueve metros cuadrados (**49.00 M2**) 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 GOYENECHÉ 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 notaria diecinueve (19) del círculo de BOGOTÁ 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 BOGOTÁ 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 todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1052386651-V2





PIN de Validación: ac380a0d



**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 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

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac380a0d



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

**Títulos 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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: ac360a0d

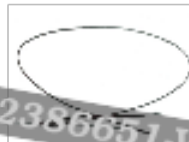


**PIN DE VALIDACIÓN**

**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 días (10) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: SUBA VEREDA: SUBA

FECHA APERTURA: 02-10-2024 RADICACIÓN: 2024-62305 CON: ESCRITURA DE: 01-10-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA 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)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-154876 QUE FUE ADQUIRIDO POR PRAGA 134 SAS POR APORTE A SOCIEDAD DE GISELLE ANDREA GOMEZ PARRA Y JULIAN CAMILO PI/EROS CARRILLO, E.P. 3063 DEL 09-09-2024 NOT 19 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A MARIA ELENA DEL PILAR CEBILLOS VELANDIA, MONICA MARCELA CUBILLOS VELANDIA Y LUIS GUILLERMO CUBILLOS VELANDIA, E.P. 2228 DEL 09-08-2021 NOT 25 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO / SE CONSOLIDA PLENO DOMINIO DE GLORIA VELANDIA RODRIGUEZ A MARIA ELENA DEL PILAR CEBILLOS VELANDIA, MONICA MARCELA CUBILLOS VELANDIA Y LUIS GUILLERMO CUBILLOS VELANDIA, E.P. 3855 DEL 31-12-2019 NOT 50 DE BTA, (COSTITUCION RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO A GLORIA VELANDIA RODRIGUEZ, COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE GLORIA VELANDIA RODRIGUEZ A MARIA ELENA DEL PILAR CEBILLOS VELANDIA, MONICA MARCELA CUBILLOS VELANDIA Y LUIS GUILLERMO CUBILLOS VELANDIA, E.P. 4758 DEL 10-12-2008 NOT 3 DE BTA); ESTA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A MANUEL GUILLERMO PARDO PARDO, E.P. 3331 DEL 06-09-1980 NOT 14 DE BTA. \*\*WBM\*\*

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 134 D #52 A 06 APARTAMENTO 203 EDIFICIO "PRAGA" PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 154876

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-10-2024 Radicación: 2024-62305

Doc: ESCRITURA 3063 del 09-09-2024 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "PRAGA"-PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: PRAGA 134 SAS**

**NIT# 9018353092X**



**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**

**LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL (E)**

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## SOLICITUD Y COMPROBANTE DE RADICACIÓN

RADICACION No.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 los 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: \_\_\_\_\_

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

Teléfono Celular: \_\_\_\_\_

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: 110010191110600430001000000000	CÓDIGO SECTOR: 009106430100000000
DIRECCIÓN: CL 134D 52A 06	CÓDIGO POSTAL: 111111

### 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
FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO	1			4	ANEXA
CD LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1			1	ANEXA EN CD
COPIA ESCRITURA PÚBLICA O FOTOC LEGIBLE	3063	09-09-2024	19	1	ANEXA EN CD

**OBSERVACIONES:** SOLICITA DESENGLOBE 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 línea 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 línea [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

BOGOTÁ



# 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



Búsqueda



# 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  
(CUS)

1288934492

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.

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA</b> 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>

