



QR validez del avalúo

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



AVALUO: LR_39686422

Fecha del avalúo	21/04/2025	Fecha de visita	15/04/2025
Dirigido a	LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA		
Dirección	KR 15A 112 29 AP 401 EDIFICIO MIRABEL-PH GRS 5 Y 6 COMUNES EXCLUSIVOS DEPOSITO 4 COMUN EXCLUSIVO		
Barrio	008418 - SAN PATRICIO-1 - USAQUEN		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA LIZARAZU BITAR MARTHA CECILIA LIZARAZU BITAR MYRIAM INES LIZARAZU BITAR OLGA LUCIA		

Referencia cliente:

Nombre/razón social	LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA
Nit/CC	39686422
Consecutivo del bien	-

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 21/04/2025

Señor(es):

LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA

Avalúo solicitado por: LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA

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 **LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA | LIZARAZU BITAR MARTHA CECILIA | LIZARAZU BITAR MYRIAM INES | LIZARAZU BITAR OLGA LUCIA** ubicado en la KR 15A 112 29 AP 401 EDIFICIO MIRABEL-PH | GRS 5 Y 6 COMUNES EXCLUSIVOS | DEPOSITO 4 COMUN EXCLUSIVO 008418 - SAN PATRICIO-1 - USAQUEN, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$735,900,000 pesos m/cte (Setecientos treinta y cinco millones novecientos mil).

Atentamente,



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

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

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 401	122.65	M2	\$6,000,000.00	100.00%	\$735,900,000.00
TOTALES					100%	\$735,900,000

Valor en letras

Setecientos treinta y cinco millones novecientos mil Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

RAANro: AVAL-88229287 C.C: 88229287

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-04-15 17:07:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	5,000,000	Valor del avalúo en UVR	2,045,658.86
Proporcional	0	735,900,000	Valor asegurable	735,900,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18

Observación

General: Inmueble ubicado en: KR 15A 112 29 AP 401 EDIFICIO MIRABEL-PH
Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias)
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. De acuerdo a lo medido en visita, el área privada es el nivel 1 de 122.65 m². Existe una área de 34.43 M2 que es área privada, en el nivel 2, pero que no está registrada, aunque se menciona como habitación 4 que queda en el segundo nivel. Esta tendría un valor aproximado de 197'373.108 para un total esperado de valor de apartamento **de 933.273.108 millones de pesos. Esto es susceptible a cambio si aportan documento que registre dicha área.**

GENERAL

Código	LR_39686422	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	39686422	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39686422	Teléfono	3005422257
Email	mclaudialb11@hotmail.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA				
Nit/CC	39686422				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA LIZARAZU BITAR MARTHA CECILIA LIZARAZU BITAR MYRIAM INES LIZARAZU BITAR OLGA LUCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39686422 39683189 35468095 39785369	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 15A 112 29 AP 401 EDIFICIO MIRABEL-PH GRS 5 Y 6 COMUNES EXCLUSIVOS DEPOSITO 4 COMUN EXCLUSIVO				
Conjunto	EDIFICIO MIRABEL-PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	008418 - SAN PATRICIO-1 - USAQUEN	Ubicación	Construcción

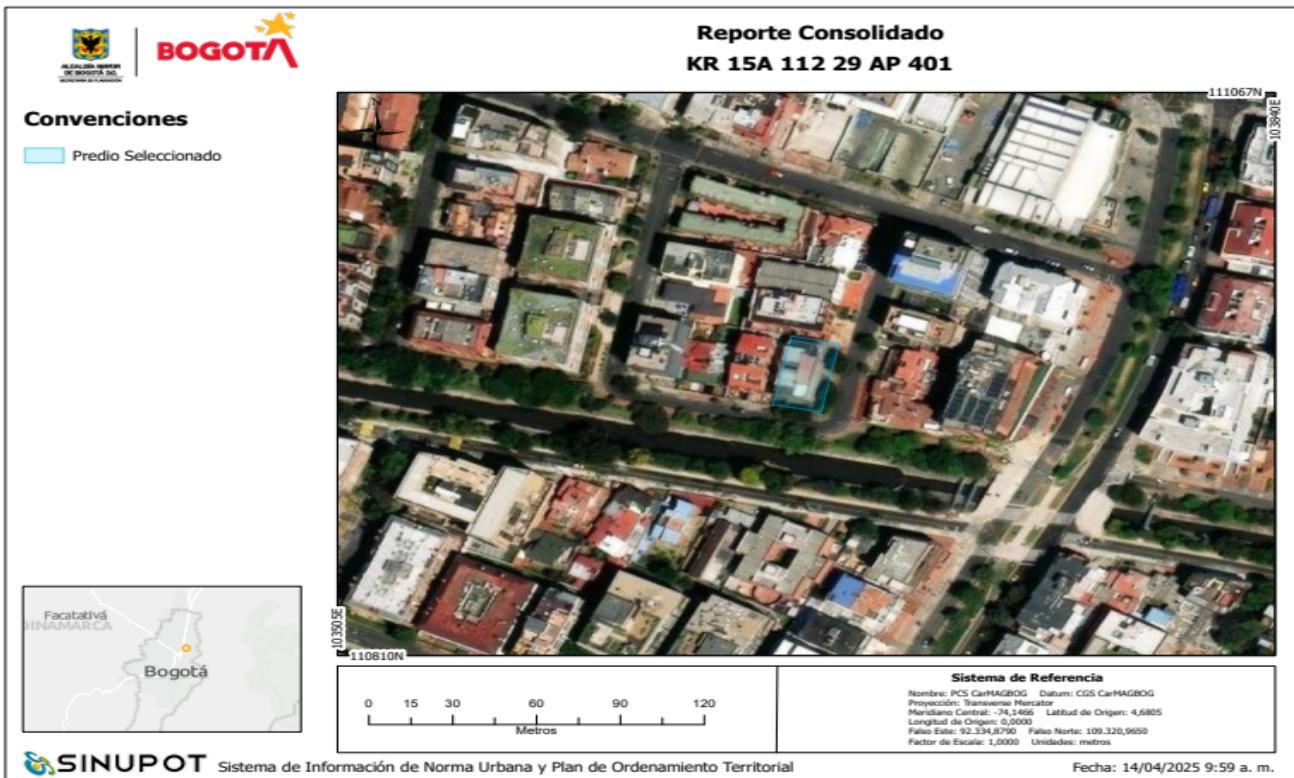
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 15A 112 29 AP 401 EDIFICIO MIRABEL-PH Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias) Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR			
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I			
AREA PRIVADA_CL_T_ESCRITURA	M2	122.65			
AREA LIBRE COMUN_ TERRAZA	M2	NO REGISTRA AREA			
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR			
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 632.495.000			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA NIVEL 1	M2	122.65	AREA PRIVADA VALORADA	M2	122.65
AREA PRIVADA NO REGISTRADA NIVEL 2 Hab	M2	34.43			
AREA LIBRE CUBIERTA TERRAZA	M2	13.76			
AREA LIBRE TERRAZA	M2	20.16			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	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 media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021.</p>				

CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto



Acuerdo o Decreto



Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Secretaría Distrital de Planeación - SDP.	
Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	
Amenazas	
Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	
Sistema de Áreas Protegidas	
Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	
Reserva Vial	
Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	
Estratificación	
Atípicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 6 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Acuerdo o Decreto



Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo	
Urbanístico:	010411B001
Topográfico:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)	
Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas (POT 555)	
Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrentiales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundación por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encarcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Alta.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)	
Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidas SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital áreas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecológica principal distrital (POT 555)

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Comutador 3358000

Fecha: 14/04/2025 09:59:07 a. m.

Acuerdo o Decreto



Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización	
Localidad:	1 - USAQUEN
Barrio Catastral:	008418 - SAN PATRICIO
Manzana Catastral:	00841851
Lote Catastral:	0084185101
UPZ:	16 - SANTA BARBARA
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana	
UPL (POT 555):	UPL25 - Usaquén
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP- Generadora de soportes urbanos
Tratamiento (POT 555):	CONSOLIDACION
Altura máxima (POT 555):	6
Tipología (POT 555):	TA
Antejardines Dimensión (POT 555):	5
Antejardines Nota (POT 555):	3
Actuación Estratégica (POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ (POT 190):	16 - SANTA BARBARA
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 2 Sector Demanda: A Decreto: Dec 443 de 2011
Subsector Uso (POT 190):	I
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	A
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RE Tratamiento6: A Decretos: Tipología:

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Comutador 3358000

Fecha: 14/04/2025 09:59:07 a. m.

Areas o Documentos

DEPENDENCIAS: El apartamento número cuatrocientos uno (401) del "EDIFICIO MIRABEL- PROPIEDAD HORIZONTAL", consta de: Acceso, hall, salón, comedor, estudio, hall de alcobas, la alcoba principal con closet y baño privado, la segunda alcoba con closet, la tercera alcoba con closet, la cuarta alcoba con vestier, baño y estar con acceso a terraza común de USO EXCLUSIVO del mismo Apartamento, terraza que conforma la cubierta del cuarto piso, baño de alcobas, cocina, ropas, alcoba y baño de servicio.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

28/08/21 POR446832B
NANCY AREVA
NOTARIO QUINTO
HORARIO DE OFICINA:
SOPRANO 08:00-12:00
3ATSCANZGL

10

TRADICIÓN: EL causante adquirió el inmueble por compra a PROPALCO LTDA, ARQUITECTOS, mediante escritura pública No.1960 del 01-06-1994 de Bogotá, corrida en la Notaría 36 del círculo de Bogotá, registrada en la anotación No.4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20162062 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá zona norte.

Este inmueble fue valuado en quinientos cincuenta millones, doscientos setenta y seis mil pesos m/cte (\$550.276.000.oo).

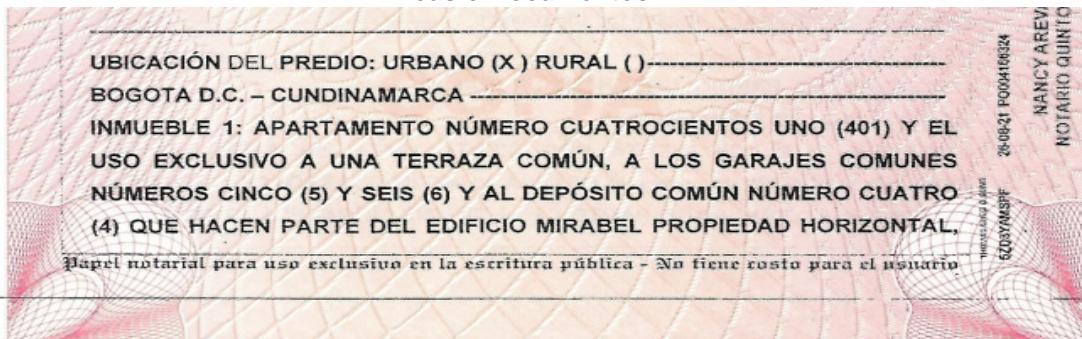
Areas o Documentos

8

Y los **LINDEROS ESPECIALES** del apartamento 401 son:

"Está localizado en el cuarto piso del inmueble denominado "EDIFICIO MIRABEL- PROPIEDAD HORIZONTAL", tiene un área privada de ciento veintidós metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros de metro cuadrado (122.65) Mts 2, su porcentaje de participación es del quince punto sesenta y nueve por ciento (15.69 %), tiene una altura libre de dos metros con cuarenta centímetros y variable en el área social desde los dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts) hasta los cinco metros con noventa centímetros (5.90mts) en la cumbre de la cubierta inclinada y tres metros con cincuenta centímetros sobre el área que corresponde a la cuarta alcoba sobre la placa de cubierta del cuarto piso. Entrada común por el número ciento 112- 29 de la carrera 15 A, de la actual nomenclatura de Bogotá D.C., y se determina por los siguientes linderos: Del punto A al punto B en línea recta con extensión de dos metros con noventa y tres centímetros (2.93 mts) en muro y una (1) columna común que lo separa del apartamento número cuatrocientos dos (No.402). Del punto B al punto C en línea quebrada con extensiones de un metro con quince centímetros (1.15 mts), quince centímetros (0.15 mts), siete metros con sesenta y nueve centímetros (7.69 mts), quince centímetros (0.15 mts), dos metros con treinta y siete centímetros (2.37 mts), cuarenta y ocho centímetros (0.48 mts), treinta y ocho centímetros (0.38 mts)

Areas o Documentos



19-12-21 PC035663000
19-12-21 PC004166324

19-12-21 PC004166324



Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE
2025



**FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO**

No. Referencia 25012397771 401
Factura Número: 2025001041824084719 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

1. CHIP AAA0107LLLW 2. DIRECCIÓN KR 15A 112 29 AP 401 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20162062

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACION	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	39683189	MARTHA CECILIA LIZARAZU BITAR	25,00 %	PROPIETARIO	KR 17A 122 96 AP 304	BOGOTA, D.C.
CC	35468095	MYRIAM INES LIZARAZU BITAR	25,00 %	PROPIETARIO	KR 15A 112 29	BOGOTA, D.C.
CC	39666422	MARIA CLAUDIA LIZARAZU BITAR	25,00 %	PROPIETARIO	KR 15A 112 29	BOGOTA, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL 632.495.000 13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R 14. TARIFA 7 15. % EXENCIÓN 0,00 16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00

17. IMPUESTO A CARGO 4.427.000 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 87.000 19. IMPUESTO AJUSTADO 4.340.000

D. PAGO CON DESCUENTO

20. VALOR A PAGAR	21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	22. DESCUENTO ADICIONAL	23. TOTAL A PAGAR	HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
4.340.000	434.000	0	3.906.000	4.340.000	4.340.000	0	0
4.340.000	434.000	0	3.906.000	4.340.000	4.340.000	0	0
4.340.000	434.000	0	3.906.000	4.340.000	4.340.000	0	0

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO
434.000	4.774.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

Areas o Documentos

Predios: AAA0107LLLW

CHIP	AAA0107LLLW
CUNU	OKR015A0000011200000290000000000000000000AP0401
DIREC	KR 15A 112 29 AP 401
CEDULA_CATASTRAL	114 T16 10 9
CODIGO_LOTE	0084185101

...

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5022	EscrituraDePropiedad	10/12/2021	QUINTA	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20162062	20/03/2025	AAA0107LLLW	15.69%	114 T16 10 9	APARTAMENTO 401.-ESTA LOCALIZADO EN EL CUARTO PISO

Observación

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

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 401.-ESTA LOCALIZADO EN EL CUARTO PISO. TIENE UN AREA PRIVADA DE 122.65 M2.SU COEFICIENTE ES DE 15.69%,SU ALTURA LIBRE ES DE 2.40 MTS.SUS LINDEROS,DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESC.4870 DEL 15-10-93 NOT.36 DE STAFE DE BOGOTA

COMPLEMENTACION: PROPLACO LTDA ARQUITECTOS,ADQUIRIO POR COMPRA DE CAYCEDO HENAO JUAN FRANCISCO Y NATES DE CAYCEDO MARIA CRISTINA,POR ESCRITURA 975 DEL 05-03-92 NOTARIA 36 DE STAFE DE BOGOTA,REGISTRADA AL FOLIO 050-5250.ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A MONTA/A ARAGUREN ALVARO POR ESC.3029 DEL 11-06-71 NOTARIA 1 DE BOGOTA REGISTRADA EL 25-01-72.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
# 5	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	-	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1
# 6	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	-	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
# 4	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	-

Observación	De acuerdo a los documentos suministrados, el apartamento cuenta con los garajes 5 y 6 y con el depósito # 4, estos comunes de uso exclusivo.
--------------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

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

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	4870		Fecha escritura	15/10/1993	
Notaría escritura	36		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	1.068.000	Total unidades	10	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	4	Portería	Si
Horario vigilancia	12 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sótanos	1				
Observación	<p>Escritura: 4870, Fecha escritura: 15/10/1993, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 1.068.000, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p>El conjunto cuenta con 10 apartamentos y 18 cupos de garajes comunes exclusivos. 4 cupos de garajes para visitantes.</p>				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	31 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 4870 del 15-10-1993 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closest	4	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno APARTAMENTO DUPLEX, con doble altura en sala comedor, cuenta con chimenea, tres habitaciones, principal con baño y vestier, todas con closet, estudio o sala 2, baño social, en el segundo nivel, habitación principal 2 con baño y vestier, terraza cubierta y terraza descubierta. Dos garajes y un depósito.				

ACABADOS

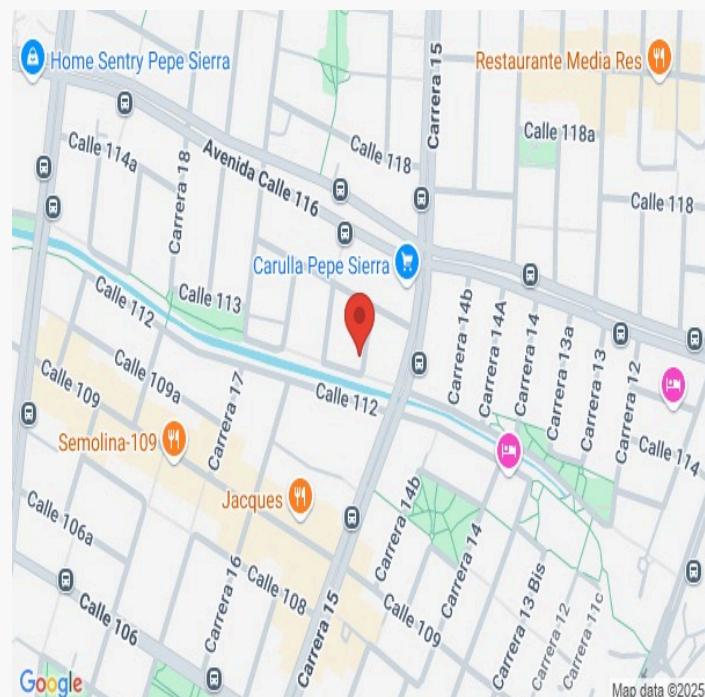
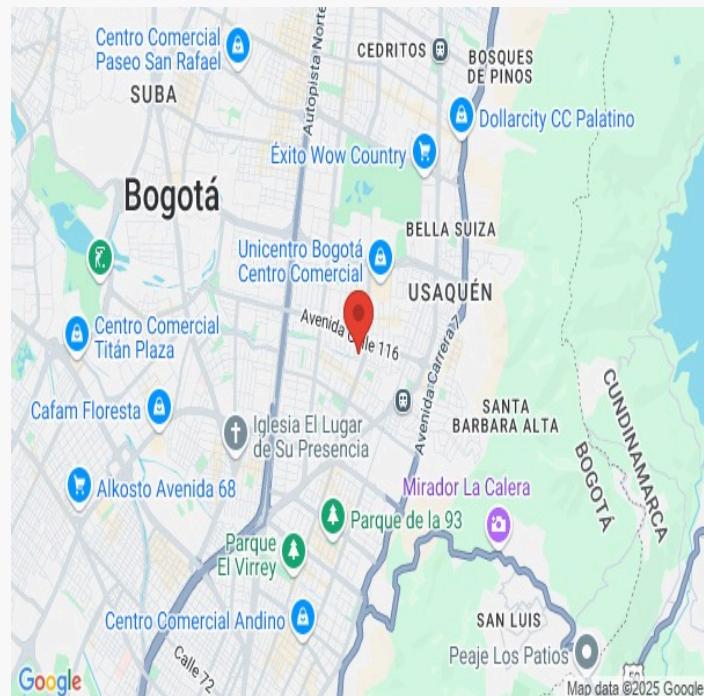
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

KR 15A 112 29 AP 401 EDIFICIO MIRABEL-PH | GRS 5 Y 6 COMUNES EXCLUSIVOS | DEPOSITO 4 COMUN EXCLUSIVO | 008418 - SAN PATRICIO-1 - USAQUEN | Bogotá D.C. | Cundinamarca



MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Santa Paula CARRERA 14B CON 111	5	\$830,000,000	0.90	\$747,000,000	2	\$	1	\$	\$6,439,655.17	6015362255
2	Santa barbara occidental,		\$900,000,000	0.95	\$855,000,000	3	\$	1	\$	\$5,816,326.53	3168773333
3	Santa Paula CARRERA 15A 114A	1	\$870,000,000	0.95	\$826,500,000	2	\$	1	\$	\$5,101,851.85	3187691430
4	Santa Paula	5	\$1,450,000,000	0.95	\$1,377,500,000	2	\$	1	\$	\$5,739,583.33	3208390524
5	CALLE 110 ENTRE 15 Y 16		\$1,190,000,000	0.95	\$1,130,500,000	4	\$	1	\$	\$5,568,965.52	
6	SAN PATRICIO	4	\$1,300,000,000	0.90	\$1,170,000,000	3	\$	1	\$	\$6,190,476.19	315 8574462
7	CARRERA 116 CON 100 SAN PATRICIO	2	\$1,060,000,000	0.95	\$1,007,000,000	2	\$	1	\$	\$5,657,303.37	312 4449090
8	SAN PATRICIO	5	\$1,299,000,000	0.95	\$1,234,050,000	4	\$	1	\$	\$5,990,533.98	320 3339735
Del inmueble		4	.	.	.	2		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		116	116	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$5,795,689.65
2		147	147	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,816,326.53
3		162	162	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,101,851.85
4		240	240	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,739,583.33
5		203	203	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,568,965.52
6		189	189	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,190,476.19
7		178	178	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,657,303.37
8		206	206	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,990,533.98
	31 aÑos									
									PROMEDIO	\$5,732,591.30
									DESV. STANDAR	\$320,158.18
									COEF. VARIACION	5.58%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,052,749.48	TOTAL	\$742,369,723.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,412,433.13	TOTAL	\$663,834,923.07
VALOR TOTAL		\$735,900,000.00		

Observaciones:

Se adopta límite superior del mercado, para darle valor agregado, por la tipología dúplex, tipo **penthouse**, y a la terraza común de uso exclusivo de 33.92 m² aproximadamente, de los cuales 13.76 m² son cubiertos y 20.16 descubiertos.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191565914>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191570690>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10921937>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191346717>

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1917321107> _qls=1"m14nwd" up"MO" _qs"MO" &clid=C0kCQiw2Zf1ABhDBARlsAHFTxGx7m2k55De ICC1pLmPYMJa-v3 EC5iW XjRvToba9X_2ReM1VZSFhwaAoYYEALw_wcB&gbraids=0AA AAADxcnHgOicdUxOGfoC6-p4lR1YuxF

6.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191799362> _qls=1"m14nwd" up"MO" _qs"MO" &clid=C0kCQiw2Zf1ABhDBARlsAHFTxGx7m2k55De ICC1pLmPYMJa-v3 EC5iW XjRvToba9X_2ReM1VZSFhwaAoYYEALw_wcB&gbraids=0AA AAADxcnHgOicdUxOGfoC6-p4lR1YuxF

7.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/78981322> _qls=1"m14nwd" up"MO" _qs"MO" &clid=C0kCQiw2Zf1ABhDBARlsAHFTxGx7m2k55De ICC1pLmPYMJa-v3 EC5iW XjRvToba9X_2ReM1VZSFhwaAoYYEALw_wcB&gbraids=0AA AAADxcnHgOicdUxOGfoC6-p4lR1YuxF

8.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192021277> _qls=1"m14nwd" up"MO" _qs"MO" &clid=C0kCQiw2Zf1ABhDBARlsAHFTxGx7m2k55De ICC1pLmPYMJa-v3 EC5iW XjRvToba9X_2ReM1VZSFhwaAoYYEALw_wcB&gbraids=0AA AAADxcnHgOicdUxOGfoC6-p4lR1YuxF

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

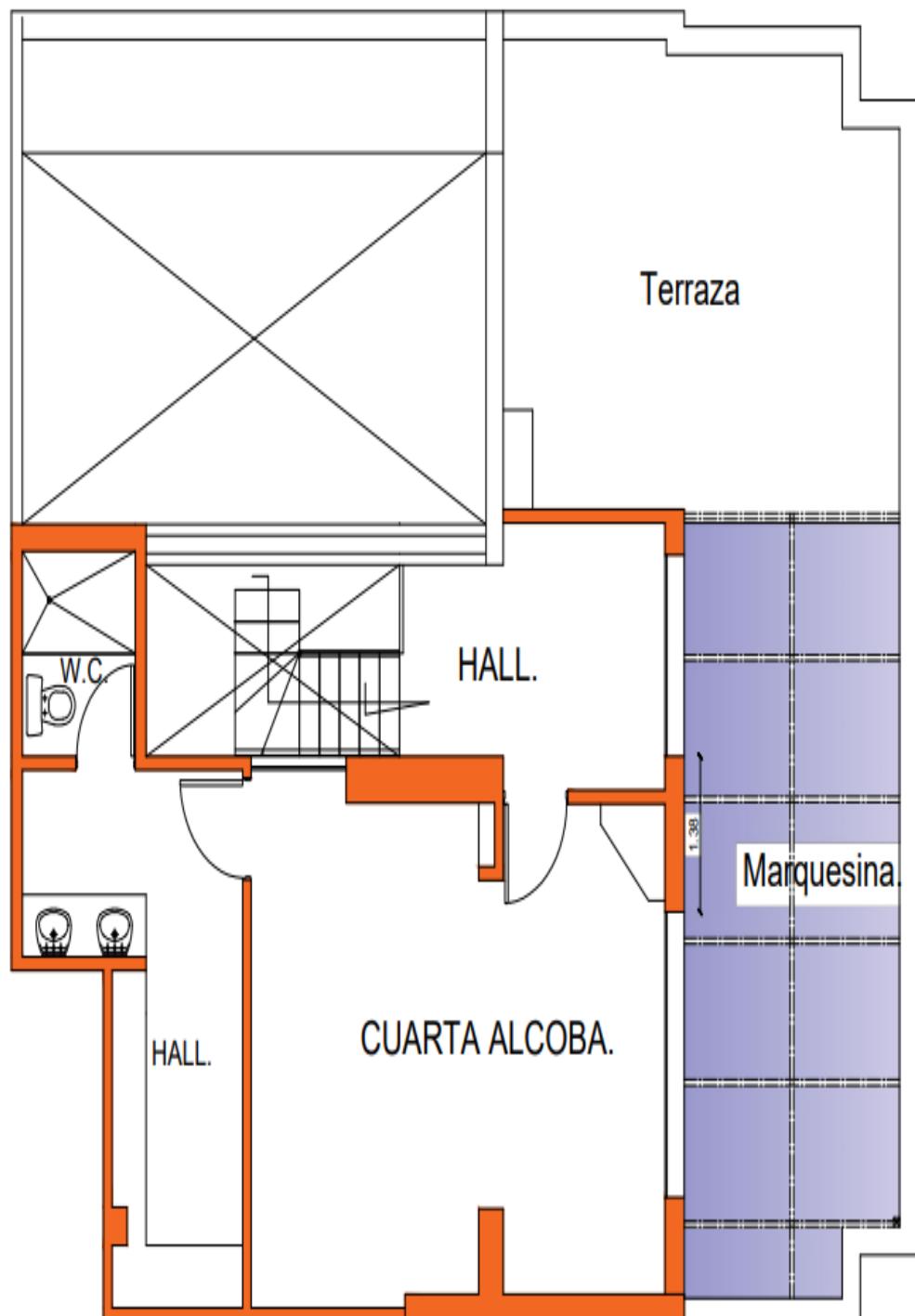
PISO 1

SALA COMEDOR	6,48	4,65	30,13
COCINA Y ROPAS BAÑO LAVANDERIA	4,35	4,69	20,40
HALL ENTRADA	1,75	3,82	6,69
HABITACION PRINCIPAL	3,39	4,71	15,97
BAÑO PRINCIPAL	2,08	2,47	5,14
ALCOBA 2	3,05	2,75	8,39
ALCOBA 3	3,05	4,08	12,44
ESTUDIO	2,90	2,36	6,84
HALL ALCoba PRINCIPAL	1,06	2,75	2,92
BAÑO 2	2,75	1,06	2,92
HALL HABITACIONES	3,29	0,90	2,96
HALLA HACIA ESTUDIO	1,59	0,90	1,43
			116,22

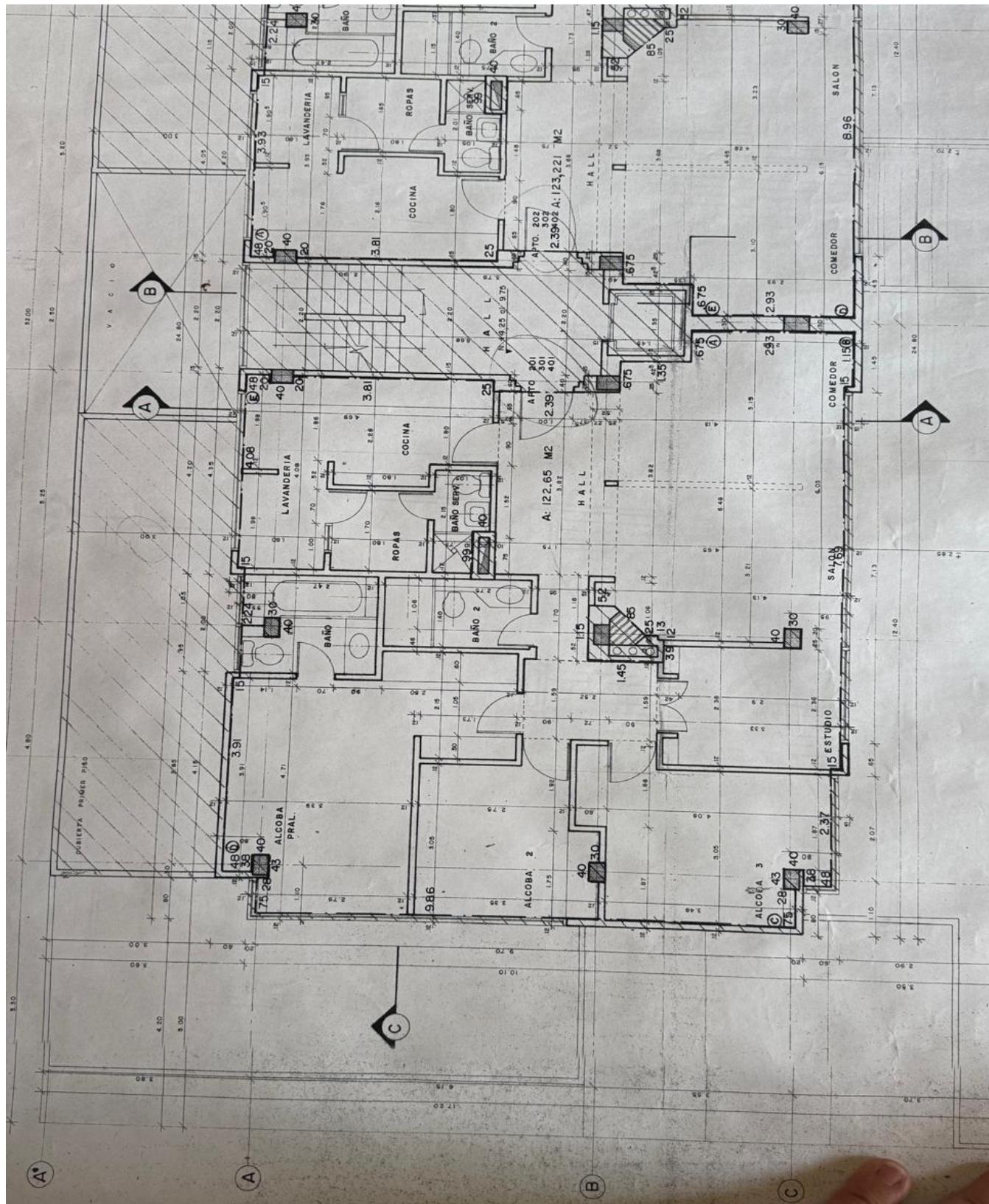
PISO 2

HABITACION	5,73	4,00	22,92
BAÑO	3,00	3,00	9,00
HALL	1,50	1,50	2,25
			34,17

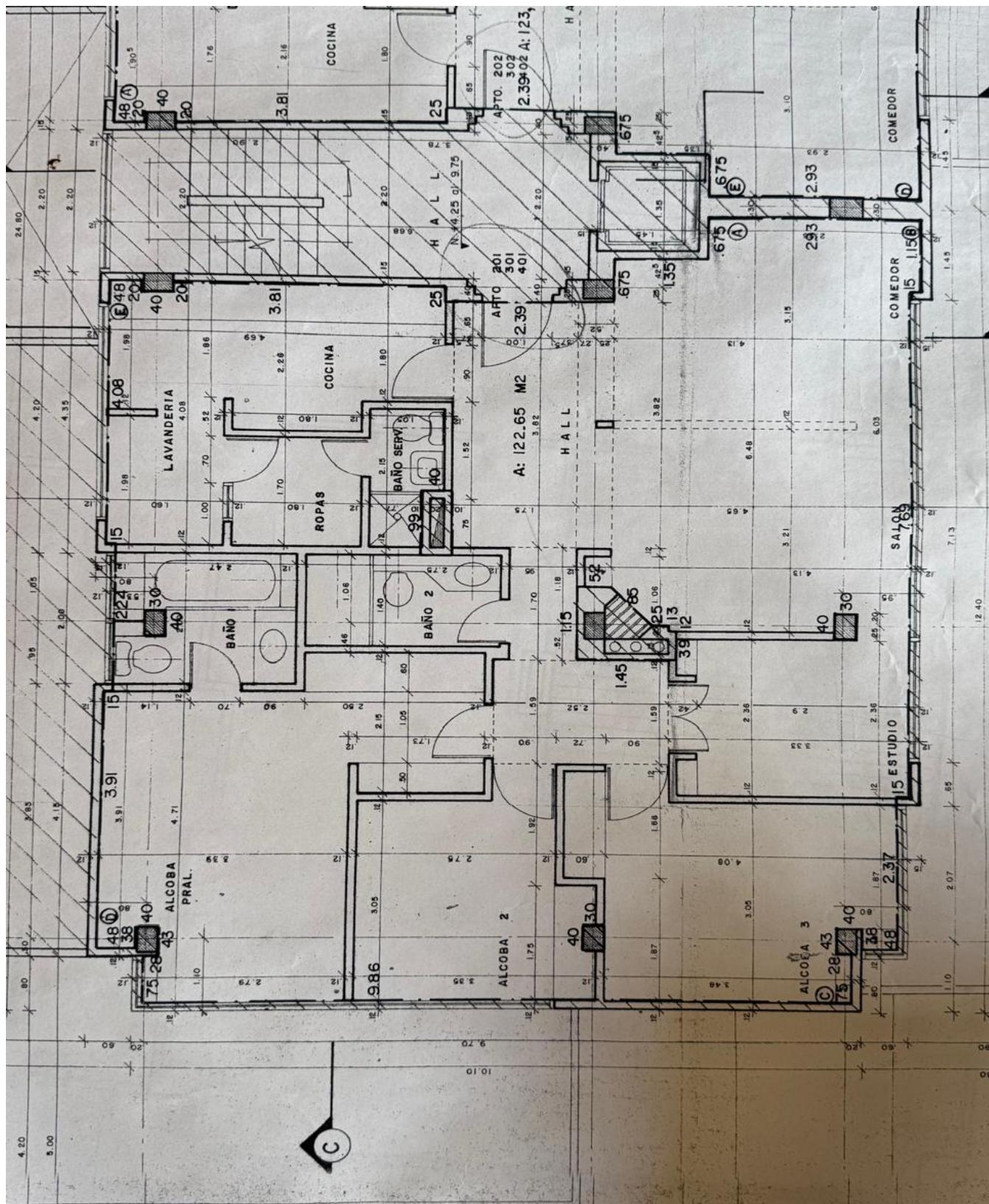
Plano



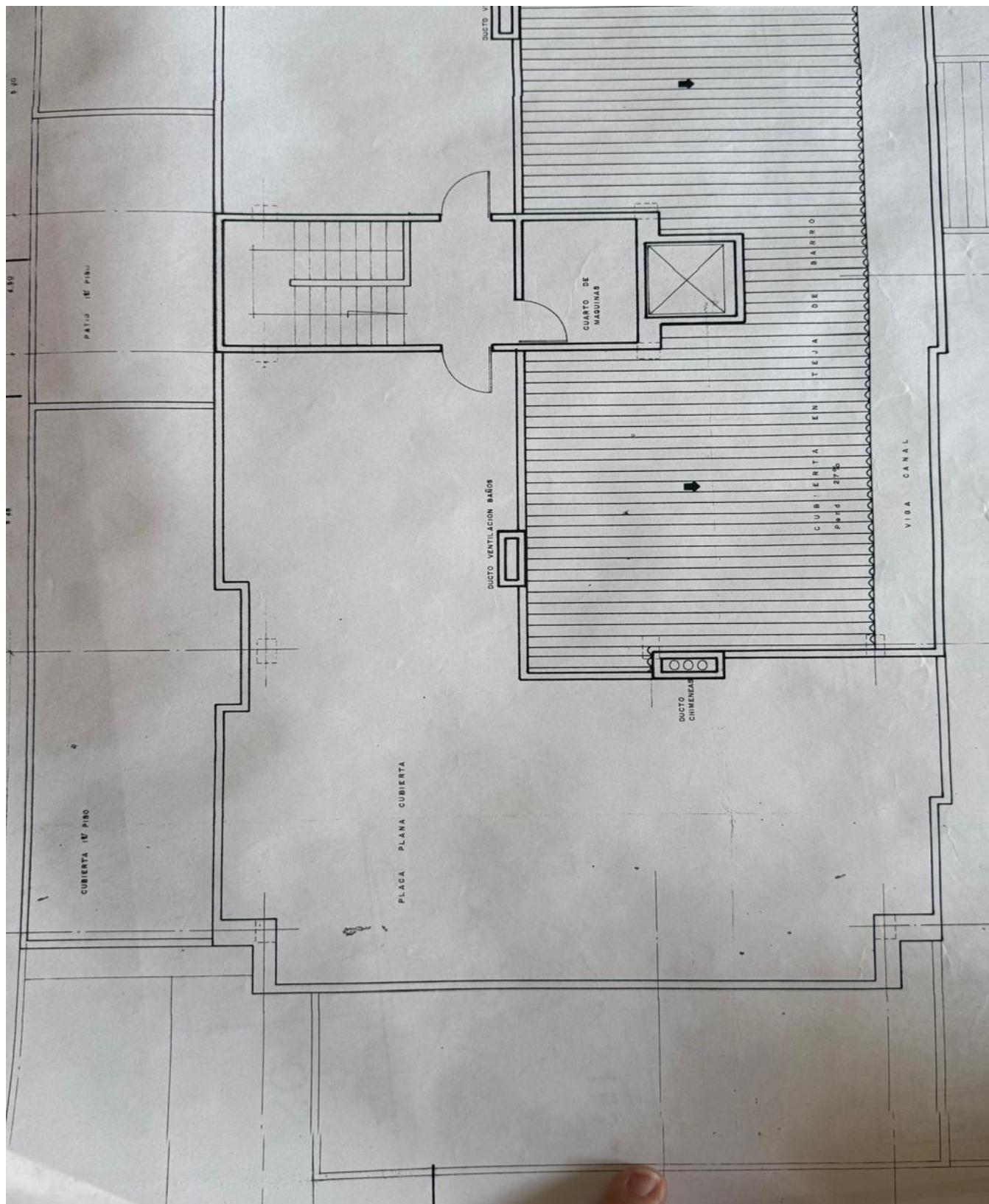
Plano



Plano



Plano



FOTOS PRIMER NIVEL

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS PRIMER NIVEL

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS PRIMER NIVEL

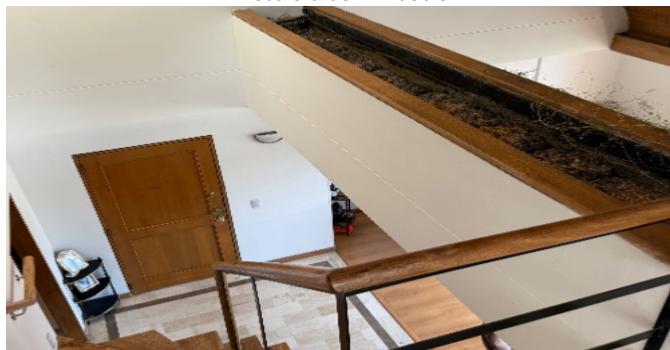
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones

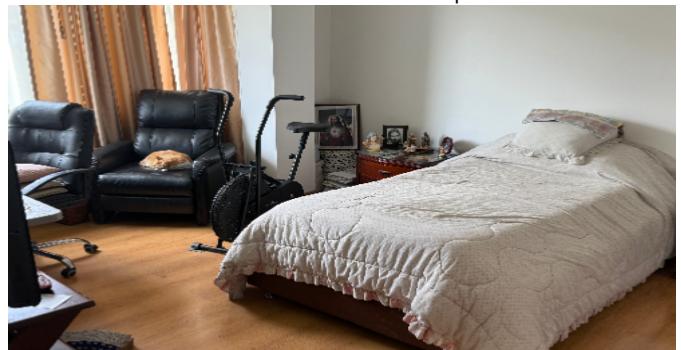


FOTOS PRIMER NIVEL

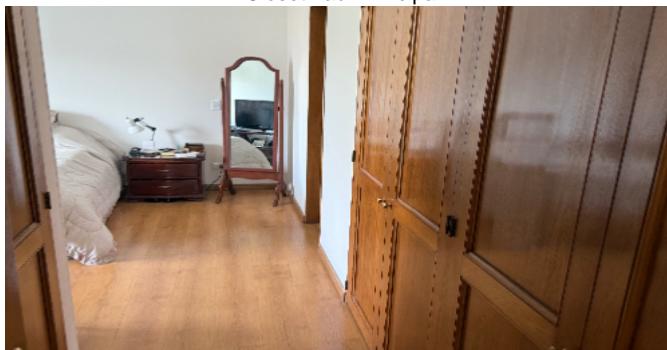
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Centro de la habitación



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS PRIMER NIVEL

Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Detalle de acabados



Depósito



Depósito



Garaje



Garaje



FOTOS PRIMER NIVEL

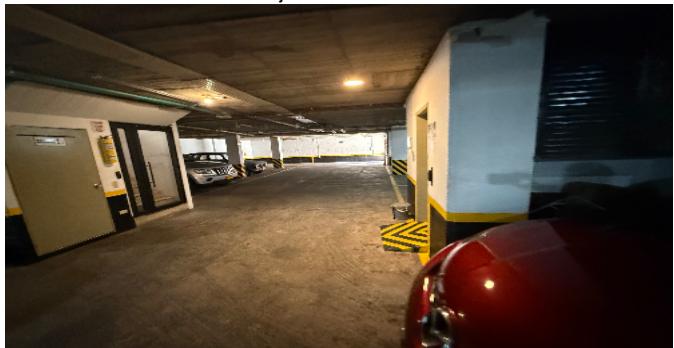
Garaje



Ascensor-CJ



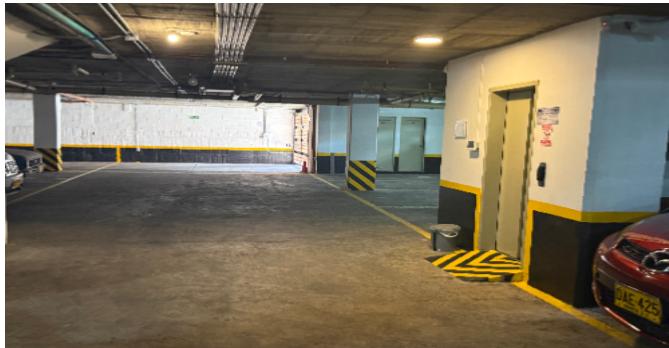
Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS SEGUNDO NIVEL

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa habitación principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Terraza Inmueble



FOTOS SEGUNDO NIVEL

Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



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.

4-4) 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 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 LR_39686422



PIN de Validación: b26alla72

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

AUTORREGULADORA DE VALORES

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 ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-88229287.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
11 Mayo 2020Régimen
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
19 Mayo 2020Régimen
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
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b26alla72



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b26alla72

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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Objetos Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b26alla72

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18 A - 34, OF. 505, ED. SANTELMO

Teléfono: +57 3046401610

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avaluos - Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Especialista en Gestión Territorial y Avaluos - Universidad Santo Tomás

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Auto regulador de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Ene 2023



PIN de Validación: b26a0a72



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



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 ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287.

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

b26a0a72

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503204435110840228

Nro Matrícula: 50N-20162062

Página 1 TURNO: 2025-166435

Impreso el 20 de Marzo de 2025 a las 04:33:39 PM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTÁ ZONA NORTE DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 11-11-1993 RADICACIÓN: 1993-64592 CON: DOCUMENTO DE: 11-11-1993

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0107LLLW COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 401.-ESTA LOCALIZADO EN EL CUARTO PISO.TIENE UN AREA PRIVADA DE 122.65 M2.SU COEFICIENTE ES DE 15.69%,SU ALTURA LIBRE ES DE 2.40 MTS.SUS LINDEROS,DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESC.4870 DEL 15-10-93 NOT.36 DE STAFE DE BOGOTÁ.-

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

PROPLACO LTDA ARQUITECTOS,ADQUIRIO POR COMPRA DE CAYCEDO HENAO JUAN FRANCISCO Y NATES DE CAYCEDO MARIA CRISTINA,POR ESCRITURA 975 DEL 05-03-92 NOTARIA 36 DE STAFE DE BOGOTÁ,REGISTRADA AL FOLIO 050-5250.ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A MONTA/A ARAGUREN ALVARO POR ESC.3029 DEL 11-06-71 NOTARIA 1 DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 25-01-72.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 15A 112 29 AP 401 (DIRECCIÓN CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 16 114-29 APARTAMENTO 401. EDIFICIO MIRABEL-PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

50N - 5250

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 28-12-1992 Radicación: 1992-69401

Doc: ESCRITURA 6411 del 18-12-1992 NOTARIA 36 de BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA EN MAYOR EXTENSIÓN

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

DE: PROPLACO LTDA.ARQUITECTOS

X

A: CORPORACIÓN NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 27-10-1993 Radicación: 1993-64592

Doc: ESCRITURA 4870 del 15-10-1993 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2503204435110840228

Nro Matrícula: 50N-20162062

Pagina 3 TURNO: 2025-166435

Impreso el 20 de Marzo de 2025 a las 04:33:39 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: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 19-11-1998

NOMBRE CORREGIDO VALE TC-8262-98. SEGUN TEXTO ESC. QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE LA OFICINA

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-1548 Fecha: 24-02-2022

SECCION PERSONAS CORREGIDO CAUSANTE DE ACUERDO AL TITULO VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012, TC 2022-1548, MPNS.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-166435 FECHA: 20-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Am 20. Februar 1891.

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

ochocientos setenta (4.870) del quince (15) de octubre de mil novecientos noventa y tres (1.993), corrida en la notaría treinta y seis (36) del círculo de Bogotá D.C.

APARTAMENTO NUMERO CUATROCIENTOS UNO (401) DE LA TRANSVERSAL 16 No.114-29. Esta localizado en el cuarto piso del inmueble denominado "EDIFICIO MIRABEL-PROPIEDAD HORIZONTAL" tiene un área privada de ciento veintidós metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros de metro cuadrado (122.65 Mts.2). su porcentaje de participación es del quince punto sesenta y nueve por ciento (15.69 %), tiene un altura libre de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 Mts.) y variable en el área social desde los dos metros con cuarenta centímetros (2.40 Mts.), hasta los cinco metros con noventa centímetros (5.90 Mts.) en la cumbre de la cubierta inclinada y tres metros con cincuenta centímetros (3.50 Mts.) sobre el área que corresponde a la cuarta alcoba sobre la placa de cubierta del cuarto piso. Entrada común por el número ciento catorce veintinueve (No.114-29) de la transversal diez y seis (Transv. 16) de la actual nomenclatura del Distrito Capital de Bogotá y se determina por los siguientes linderos: Del punto A al punto B en líneas recta con extensión de dos metros con noventa y tres centímetros (2.93 Mts), en muro y una (1) columna común que lo separa del Apartamento número cuatrocientos dos (402). Del punto B al punto C en linea quebrada con extensiones de un metro con quince centímetros (1.15 Mts.), quince centímetros (0.15 Mts.), siete metros con sesenta y nueve centímetros (7.69 Mts.), quince centímetros (0.15 Mts.), dos metros con treinta y siete centímetros (2.37 Mts.), cuarenta y ocho centímetros (0.48 Mts.), treinta y ocho centímetros (0.38), cuarenta centímetros (0.40 Mts.), cuarenta y



tres centímetros (0.43 Mts.), veintiocho centímetros (0.28 Mts.) y setenta y cinco centímetros (0.75 Mts.) en muro común de fachada y una (1) columna que lo separa del vacío sobre el área común del antejardín.

que linda con la Transversal diez y seis (Transv. 16). Del punto C al punto D en linea quebrada con extensiones de nueve metro con ochenta y seis centímetros (9.86 Mts.), setenta y cinco centímetros (0.75 Mts.), veintiocho centímetros (0.28 Mts.), cuarenta y tres centímetros (0.43 Mts.), cuarenta centímetros (0.40 Mts.). treinta y ocho centímetros (0.38 Mts.). y cuarenta y ocho centímetros (0.48 Mts.). en muro común de fachada y una (1) columna común que lo separa del vacío sobre el área común del antejardín que linda con la calle ciento catorce (C.114). Del punto D al punto E en linea quebrada con extensiones de tres metros con noventa y un centímetros (3.91 Mts.), quince centímetros (0.15 Mts.), dos metros con veinticuatro centímetros (2.24 Mts.), quince centímetros (0.15 Mts.). y cuatro metros con cero ocho centímetros (4.08 Mts.) en muro común de fachada lateral que lo separa en parte del vacío sobre el área común de USO EXCLUSIVO que conforma la cubierta del primer piso y en parte lo separa del vacío sobre el área común del patio interior del primer piso que linda con el Lote número once (No.11) de la misma manzana. Del punto E al punto A en linea quebrada con extensiones de cuarenta y ocho centímetros (0.48 Mts.). veinte centímetros (0.20 Mts.). cuarenta centímetros (0.40 Mts.), veinte centímetros (0.20 Mts.). tres metros con ochenta y un centímetros (3.81 Mts.), veinticinco centímetros (0.25 Mts.). dos metros con treinta y nueve

centímetros (2.39 Mts.). seiscientos setenta y cinco milímetros (0.675 Mts.). un metro con treinta y cinco centímetros (1.35 Mts.) y seiscientos setenta y cinco milímetros (0.675 Mts.) en muro y dos (2) columnas comunes con puerta de acceso al apartamento que lo separa del área común de las escaleras, el hall de circulación y el ascensor. POR EL CENIT. Con placa común de concreto y teja ondulada común de asbestocemento que lo separa del aire. POR EL NADIR: Con placa común de concreto que lo separa del tercer piso. NOTA. En el interior del apartamento hay tres (3) columnas comunes de cuarenta centímetros por treinta centímetros (0.40 Mts. x 0.30 Mts.) cada una. un (1) ducto de noventa y nueve centímetros por cuarenta centímetros (0.99 Mts x 0.40 Mts.) y un (1) ducto columna con extensiones de un metro cuarenta y cinco centímetros (1.45 Mts.). un metro con quince centímetros (1.15 Mts.), cincuenta y dos centímetros (0.52 Mts.). ochenta y cinco centímetros (0.85 Mts.), veinticinco centímetros (0.25 Mts.), trece centímetros (0.13 Mts), doce centímetros (0.12 Mts.) y treinta y nueve centímetros (0.39 Mts.). DEPENDENCIAS: El apartamento número cuatrocientos uno (401) del "EDIFICIO MIRABEL- PROPIEDAD HORIZONTAL", consta de: Acceso, hall, salón, comedor, estudio, hall de alcobas. La alcoba principal con closet y baño privado. la segunda alcoba con closet, la tercera alcoba con closet, la cuarta alcoba con vestier. baño y estar con acceso a terraza común de USO EXCLUSIVO del mismo apartamento, terraza que conforma la cubierta del cuarto piso. baño de alcobas, cocina, ropa, alcoba y baño de servicio. El apartamento número cuatrocientos uno (401) tiene derecho al uso exclusivo de: una terraza común, a los garajes comunes número cinco (5) y seis (6) y del depósito común.



número cuatro (4). tal como aparece en los planos de propiedad Horizontal que se protocolizaron con la escritura pública Número cuatro mil ochocientos setenta (4.870) del quince (15) de octubre de mil

novecientos noventa y tres (1.993), corrida en la notaría treinta y seis (36) del círculo de Bogotá D.C. -----

APARTAMENTO NUMERO CUATROCIENTOS DOS (402) DE LA TRANSVERSAL 16 No.114-29. Esta localizado en el

cuarto piso del inmueble denominado "EDIFICIO MIRABEL-PROPIEDAD HORIZONTAL" tiene un área privada de ciento veintitrés metros cuadrados con doscientos veintiún milímetros de metro cuadrado (123.221 Mts.2), su porcentaje de participación es del quince punto ochenta y cuatro por ciento (15.84 %), tiene una altura libre de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 Mts.) y variable en el área social desde los dos metros con cuarenta centímetros (2.40 Mts) hasta los cinco metros con noventa centímetros (5.90 Mts) en la cumbre de la cubierta inclinada y tres metros con cincuenta centímetros (3.50 Mts.) sobre el área que corresponde a la cuarta alcoba sobre la placa de cubierta del cuarto piso. Tiene entrada común por el número ciento catorce veintinueve (No.114-29) de la transversal diez y seis (Transv. 16) de la actual nomenclatura del Distrito

Capital de Bogotá y se determina por los siguientes linderos: Del punto A al punto B en línea quebrada con extensiones de tres metros con noventa y tres centímetros (3.93 Mts). quince centímetros (0.15 Mts.). dos metros con veinticuatro centímetros (2.24 Mts.). quince centímetros (0.15 Mts.). tres metros con cincuenta y un centímetros (3.51 Mts.). cuarenta y ocho centímetros

NOTARIO ANGEL O. VASQUEZ
NOTARIO OCTAVIO G. DE BASTA



ARCHIVO: LR_39686422
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LR_39686422
	Hash documento:	5ed3ee110c
	Fecha creación:	2025-04-21 16:51:47

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO Documento: 88229287 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 928087	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: cesar.jimenez@losrosales.com Celular: 3046401610 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.69.233.124 2025-04-15 17:07:00	

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>

