



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		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.,

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 \$729,767,500 pesos m/cte (Setecientos veintinueve millones setecientos sesenta y siete mil quinientos).


Atentamente,

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

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 401	122.65	M2	\$5,950,000.00	100.00%	\$729,767,500.00
TOTALES					100%	\$729,767,500
Valor en letras Setecientos veintinueve millones setecientos sesenta y siete mil quinientos 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

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	5,000,000	Valor del avalúo en UVR	2,028,611.70
Proporcional	0	729,767,500	Valor asegurable	729,767,500
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: KR 15A 112 29 AP 401 EDIFICIO MIRABEL-PH</p> <p>Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias)</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

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	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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																							
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA_CL T_ESCRITURA</td><td>M2</td><td>122.65</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN_ TERRAZA</td><td>M2</td><td>NO REGISTRA AREA</td></tr></table>			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	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$ 632.495.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 632.495.000			
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																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA NIVEL 1</td><td>M2</td><td>112.65</td></tr><tr><td>AREA libre construida NIVEL 2 Hab</td><td>M2</td><td>38.94</td></tr><tr><td>AREA LIBRE CUBIERTA TERRAZA</td><td>M2</td><td>13.76</td></tr><tr><td>AREA LIBRE TERRAZA</td><td>M2</td><td>20.16</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA NIVEL 1	M2	112.65	AREA libre construida NIVEL 2 Hab	M2	38.94	AREA LIBRE CUBIERTA TERRAZA	M2	13.76	AREA LIBRE TERRAZA	M2	20.16	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>122.65</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	122.65
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA NIVEL 1	M2	112.65																								
AREA libre construida NIVEL 2 Hab	M2	38.94																								
AREA LIBRE CUBIERTA TERRAZA	M2	13.76																								
AREA LIBRE TERRAZA	M2	20.16																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	122.65																								
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:	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 29 de diciembre de 2021.																									

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 (POT 555)

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.

Carrera 30 25 90 Pso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

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

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 Cartografía 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 torrenciales 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 encharcamiento:	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.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

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 protegidad SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital areas 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 Pso 5, 8, 13. Conmutador 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 - UAECDD 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. Conmutador 3358000

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

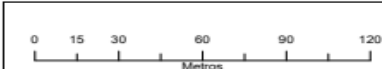
Acuerdo o Decreto



Reporte Consolidado
KR 15A 112 29 AP 401

Convenciones

Predio Seleccionado



Sistema de Referencia
Nombre: PCS CarHAGBOG Datum: CGS CarHAGBOG
Proyección: Transversal Mercator
Meridiano Central: -74,5465 Latitud de Origen: 4,6885
Longitud de Origen: 0,0000 Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros

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 cumbrera 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

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL () _____

BOGOTA D.C. - CUNDINAMARCA _____

INMUEBLE 1: APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS UNO (401) Y EL USO EXCLUSIVO A UNA TERRAZA COMÚN, A LOS GARAJES COMUNES NÚMEROS CINCO (5) Y SEIS (6) Y AL DEPÓSITO COMÚN NÚMERO CUATRO (4) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO MIRABEL PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

20-08-21 P00416324

62037MSPF

NANCY AREV
NOTARIO QUINTO

19-12-21 P035663000

WEX8MP0N7

2


UBICADO EN LA CARRERA QUINCE A (KR 15 A) NÚMERO CIENTO DOCE - VEINTINUEVE (112 -29) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20162062 _____

CEDULA CATASTRAL: 114 T16 10 9 _____

Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE
2025


ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DE INGENIERIA


FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia
25012397771

401

Factura
Número:
2025001041824084719

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN 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. IDENTIFICACIÓN	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	BOGOTÁ, D.C.
CC	35468095	MYRIAM INES LIZARAZU BITAR	25.00 %	PROPIETARIO	KR 15A 112 29	BOGOTÁ, D.C.
CC	39686422	MARIA CLAUDIA LIZARAZU BITAR	25.00 %	PROPIETARIO	KR 15A 112 29	BOGOTÁ, 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. % EXCLUSION 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

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

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	434.000	434.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	4.340.000	4.774.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE 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

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

28-06-21 P000160328
NANCY AREVA
NOTARIO QUINTO

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 avaluado en quinientos cincuenta millones, doscientos setenta y seis mil pesos m/cte (\$550.276.000.00).

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.

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.			

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO 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:	- 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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4870		Fecha escritura	15/10/1993	
Notaria escritura	36		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	1.068.000	Total unidades	8	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	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
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 4870, Fecha escritura: 15/10/1993, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 1.068.000, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1. Edificio automatizado con conserjería, citofonía, portones eléctricos y cámaras de seguridad.				

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 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
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>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

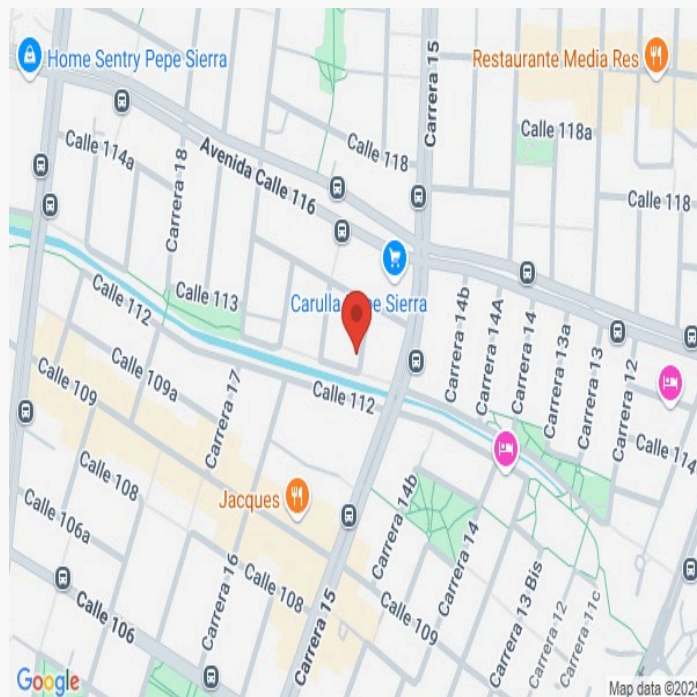
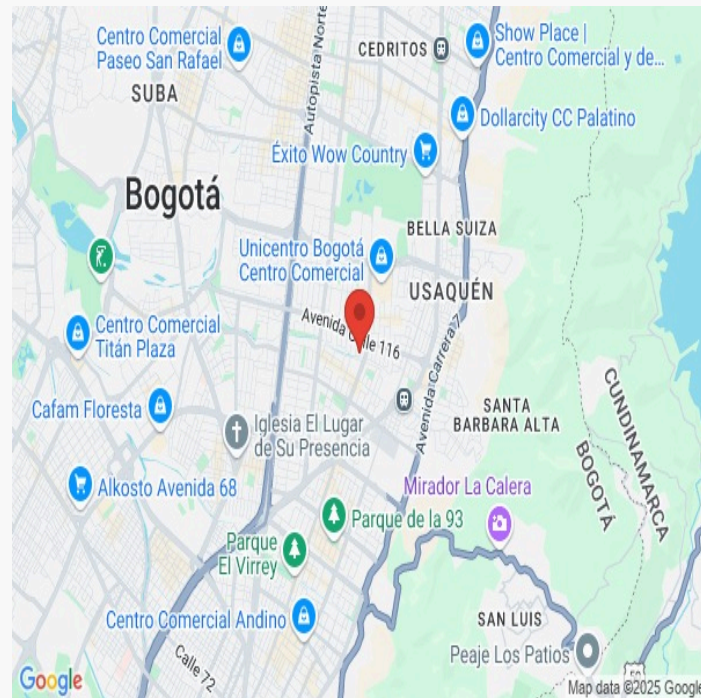
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	4	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropas	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 ropas: 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.				

	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.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.695096925248561
GEOGRAFICAS : 4° 41' 42.3486''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.04440749776516
GEOGRAFICAS : 74° 2' 39.8652''

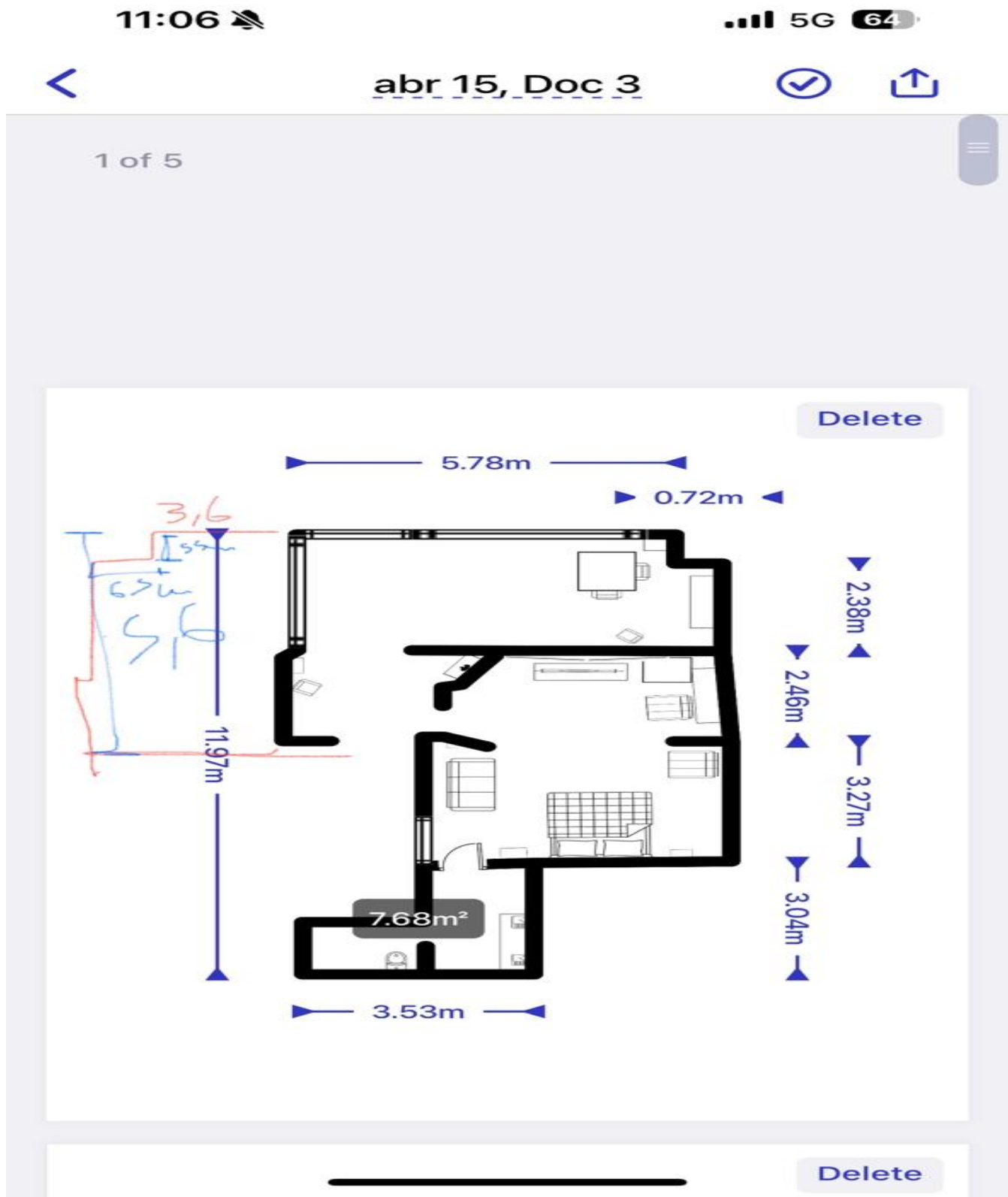
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Santa Paula CARRERA 14B CON 111	5	\$830,000,000	0.90	\$747,000,000	2	\$	1	\$	\$6,439,655.17	6015362255
2	Santa barbara occidental,		\$900,000,000	0.95	\$855,000,000	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
Del inmueble		4		.	.	2		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	31 años									
									PROMEDIO	\$5,613,362.84
									DESV. STANDAR	\$342,545.58
									COEF. VARIACION	6.10%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$5,955,908.42	TOTAL	\$730,492,168.13
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$5,270,817.26	TOTAL	\$646,465,736.52
VALOR TOTAL	\$729,767,500.00			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1915659142-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1915706903-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/109219374-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191346717</div>

Plano



Plano

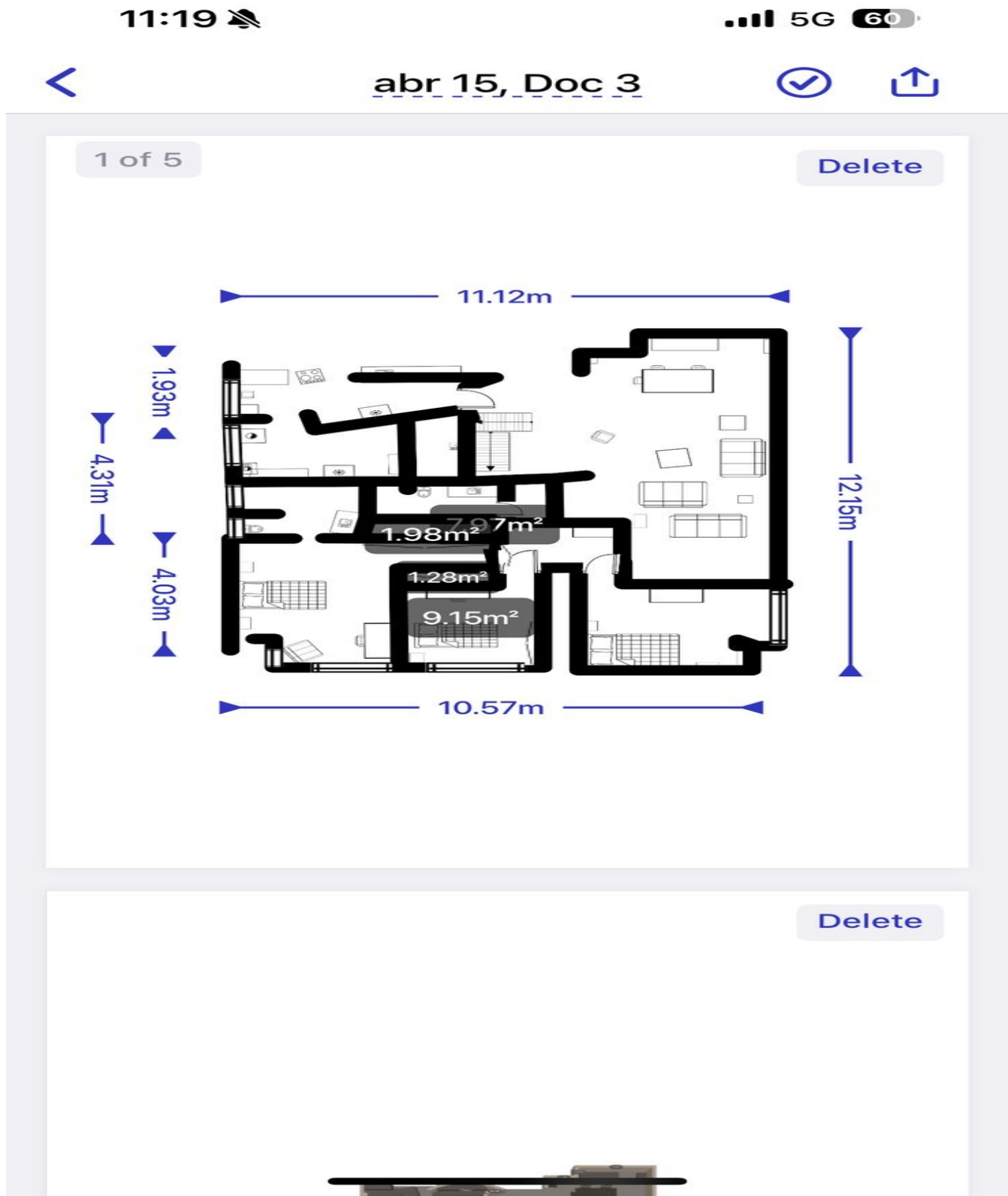


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



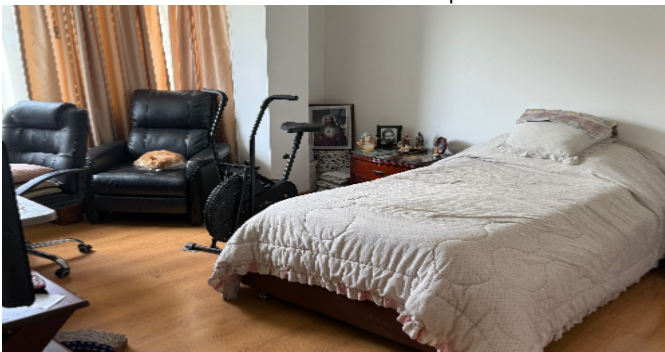
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



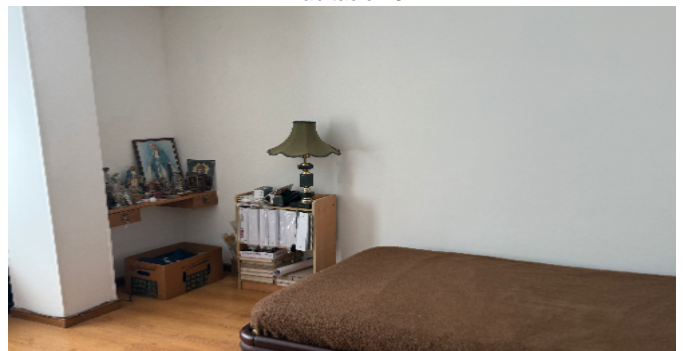
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Detalle de acabados



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



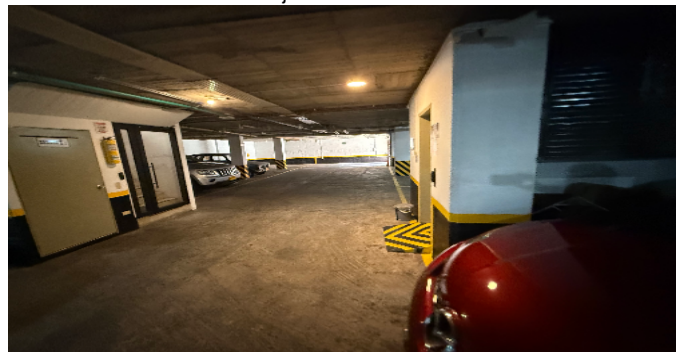
Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LR_39686422



PIN de Validación: b26a0a72



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 avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado y cuenta 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 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b26a0a72



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 de 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, campers, 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: b26a0a72



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentales, 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: b26a0a72

**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 - Específicos****Alcance**

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

Fecha de inscripción
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. SAN TELMO

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 Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás

TRASLADOS DE ERA

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

Página 4 de 5



PIN de Validación: b26a0a72



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 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 de validación en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reposa en el RAA, 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503204435110840228

Nro Matrícula: 50N-20162062

Pagina 1 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

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

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

CODIGO CATASTRAL: **AAA0107LLLW**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

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.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 5250

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: PROPLACO LTDA.ARQUITECTOS

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 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 2 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

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

A: PROPLACO LTDA.ARQUITECTOS.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-06-1994 Radicación: 1994-35270

Doc: ESCRITURA 1816 del 20-05-1994 NOTARIA 36 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$60,628,157.37

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA LIBERA ESTE Y OTRO

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: PROPALCO LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-07-1994 Radicación: 1994-45914

Doc: ESCRITURA 1960 del 01-06-1994 NOTARIA 36 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PROPLACO LTDA. ARQUITECTOS

NIT# 8001344231

A: LIZARAZU GUTIERREZ LUIS EDUARDO

X C.C. # 2.893.814

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-05-2003 Radicación: 2003-38243

Doc: ESCRITURA 0962 del 08-04-2003 NOTARIA 8 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO MIRABEL- PROPIEDAD HORIZONTAL, CONTENIDO EN LA ESCR. 4870 DE 15-10-1993 NOTARIA 36 DE BOGOTA D.C. EN CUANTO QUE SE SOMETE EN TODAS SUS PARTES A LO DISPUESTO EN LA ELY 675 DE 03-08-2001

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

A: EDIFICIO MARIBEL-PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-01-2022 Radicación: 2022-95

Doc: ESCRITURA 5022 del 10-12-2021 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: DE LIZARAZU BITAR GEORGETT

CC# 25763629

DE: LIZARAZU GUTIERREZ LUIS EDUARDO

C.C. 2.893.814

A: LIZARAZU BITAR MARIA CLAUDIA

CC# 39686422 X

A: LIZARAZU BITAR MARTHA CECILIA

CC# 39683189 X

A: LIZARAZU BITAR MYRIAM INES

CC# 35468095 X

A: LIZARAZU BITAR OLGA LUCIA

CC# 39785369 X



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

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL