



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1105678133

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN EDWIN RODRIGUEZ RAMIREZ
NIT / C.C CLIENTE	1105678133
DIRECCIÓN	CARRERA 53 A #127 D - 66 APARTAMENTO 305 EDIFICIO EL PRADO REGIMEN DE PH
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	prado veraniego sur
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA 1125758225

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/08/2025
FECHA INFORME	27/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PLANICONST SAS			
NUM. ESCRITURA	6395	#NOTARIA	CINCUENTA Y UNO	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH		03/10/2024	
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	-			
CHIP	-			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LC 11001-1-23-2333 30/08/2023			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO EL PRADO REGIMEN DE PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	243418	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	4.51%			

M. INMOB.	N°
50N-20955071	apto 305
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	# M 8

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Ubicado en la esquina con la intersección entre la calle 123 y la carrera 53a

Distribución del inmueble: Cuenta con sala comedor, estudio, cocina, zona de ropa, baño social y habitación principal con su baño privado.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
		PlantaElect.	Si	Golfito	No
		Gar.Visit.	Si	BombaEyectora	No
				Cancha	No
				Citofono	Si
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 279,149,291

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 279,149,291

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de compromiso de desenglobado catastral y carta de instalación de contadores. Avalúo actualizado el 28/08/2025.

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-26 13:09:00



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH:20UNDs
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40.46	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	36.39	AVALUO	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36.39	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	36.39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 53 A #127 D - 66 APARTAMENTO 305 EDIFICIO EL PRADO REGIMEN DE PH | prado veraniego sur | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6395, fecha: 03/10/2024, Notaría: CINCuenta Y UNO y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	0-100
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	0-100
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apto 305	36.39	M2	\$7,671,044.00	100.00%	\$279,149,291.16
TOTALES					100%	\$279,149,291
Valor en letras	Doscientos setenta y nueve millones ciento cuarenta y nueve mil doscientos noventa y uno Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$279,149,291
						OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES**Garaje:** Cuentan con un locker y este cuenta con nomenclatura en una cinta.**Entorno:** El inmueble cuenta con los servicios de agua, luz y gas, pero solo tiene instalado el contador de gas. Las vías están en buen estado de conservación.**Propiedad horizontal:** Escritura: 6395, Fecha escritura: 03/10/2024, Notaría escritura: CINCUENTA Y UNO, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 243418, Total unidades: 1UND/PH:20UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Pisos enchapados y paredes estucadas, baños con acabados. Todo el apartamento se entrega con acabados. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitación, en general en buen estado.**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):****MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	mismo edificio apto 205	2	\$280,185,500	1	\$280,185,500	1	\$		\$	\$7,699,519.10	3132617894
2	mismom edificio apto 305	2	\$282,410,800	1	\$282,410,800	1	\$		\$	\$7,760,670.51	3132617894
3	Prado veraniego, Bogotá, Bogotá, d.c.	2	\$480,000,000	1	\$480,000,000	1	\$		\$	\$7,058,823.53	3175122152
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	40.46	36.39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,699,519.10
2	1	40.46	36.39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,760,670.51
3	8	73	68	1.0	1.0	1.0	1.07	1.0	1.07	\$7,552,941.18
	1 años									
								PROMEDIO	\$7,671,043.60	
								DESV. STANDAR	\$106,752.09	
								COEF. VARIACION	1.39%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,777,795.69	TOTAL	\$283,033,985.15
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$7,564,291.50	TOTAL	\$275,264,567.82
VALOR TOTAL	\$279,149,291.16			

Observaciones:

Enlaces:

3. <https://www.fincarair.com.co/apartamento-en-venta-en-prado-veraniego-bogota/10883210>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 53 A #127 D - 66 APARTAMENTO 305 EDIFICIO EL PRADO REGIMEN DE PH | prado veraniego sur | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

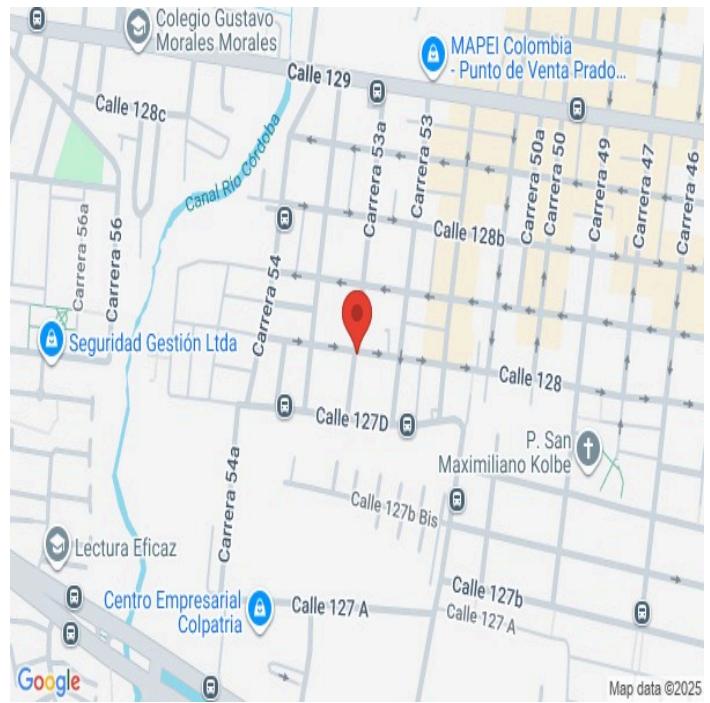
Latitud: 4.712962

Longitud: -74.060638

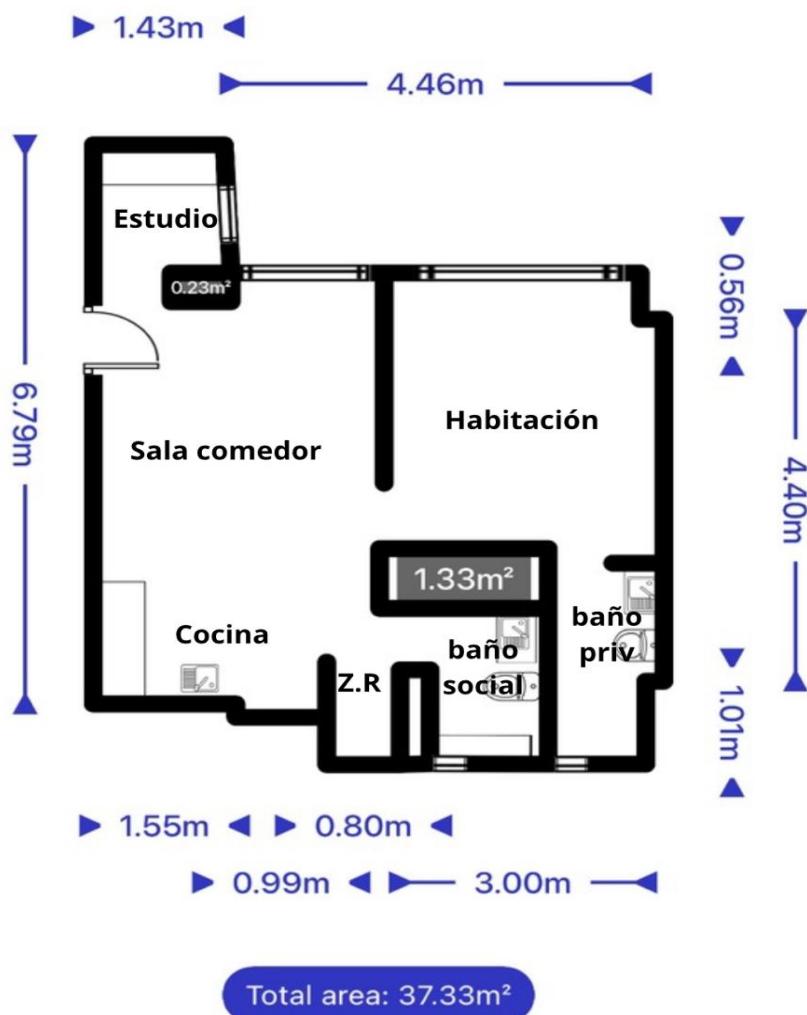
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 46.6632''

Longitud: 74° 3' 38.2962''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



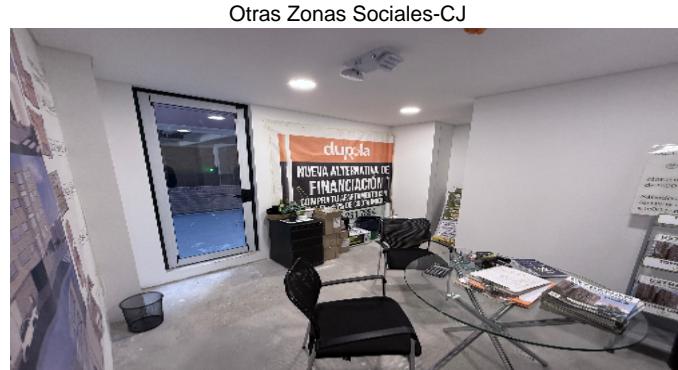
Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



FOTOS: General



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

 <small>Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.</small>	<p>UNIDAD PRIVADA # 11-----</p> <p>"APARTAMENTO 305": con la siguiente nomenclatura: CARRERA CINCUENTA Y TRES A (53 A) NÚMERO CIENTO VEINTISIETE D – SESENTA Y SEIS (127 D – 66) APARTAMENTO 305.- Tiene su acceso a través de la circulación comunal del tercer (3º) piso del "EDIFICIO EL PRADO". - Su uso es Habitacional. - Su altura libre es de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts). - ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA: (Incluye el área privada construida del inmueble, área de los muros, ductos y estructura): cuarenta punto cuarenta y seis metros cuadrados (40.46 m²). - Esta área se descompone así: Área privada construida: treinta y seis punto treinta y nueve metros cuadrados (36.39 m²). - Muros, ductos y estructura: cuatro punto cero siete metros cuadrados (4.07 m²). - ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: treinta y seis punto treinta y nueve metros cuadrados (36.39 m²). - COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD: sobre los bienes comunes de la edificación: cuatro punto cincuenta y uno por ciento (4.51%). - DEPENDENCIAS PRIVADAS: Las dependencias privadas del apartamento son las siguientes: sala, comedor, cocina, ropa, estudio, un (1) baño social, una (1) alcoba y un (1) baño privado. - DEPENDENCIAS ÁREA COMUN DE USO EXCLUSIVO: Las dependencias área común de uso exclusivo asignadas son las siguientes: un (1) parqueadero moto ubicado en el sótano marcado con el # M-8, con un área de dos punto cincuenta metros cuadrados (2.50 m²).</p>	 Aa100  Ca498802785
---	---	--

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1105678133



PIN de Validación: b6600ac4



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

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
10 Feb 2025

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
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6600ac4



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6600ac4

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 once (11) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

OFICIO DE RADICACIÓN

Señores:

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA

Referencia: **CARTA DE COMPROMISO DE CONSTRUCTOR EN REALIZACIÓN DE
DESENGLOBE DEL PROYECTO EDIFICIO EL PRADO PH**

Yo, **ALEXANDER SUAREZ FIGUEROA** identificado con cedula de ciudadanía No. **79.713.419** de Bogotá, actuando como representante legal de la sociedad **PLANICONST S.A.S.** con Nit. 900.324.561-6, constructor del **Edificio EL PRADO PH**, y del cual hace parte el apartamento 305, que se identifica con Folio de Matricula Inmobiliaria No. **50N-20955071**, me comprometo a realizar el desenglobe de todos los apartamentos ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, antes de finalizar el año 2025.



ALEXANDER SUAREZ FIGUEROA

Cedula de ciudadanía No. **79.713.419** de Bogotá,

Representante legal de la sociedad PLANICONST S.A.S. con Nit. 900.324.561-6

Dirección: Calle 137 No. 47 – 34

Teléfono: 3108674722

Correo Electrónico: planiconst@hotmail.com

Bogotá 22 de agosto 2025

Señor (a)
CAJA HONOR

ASUNTO: ESTADO ACTUAL DE SERVICIOS PÚBLICOS

Cordial saludo

Por medio de la presente informamos el estado actual de los servicios públicos del **EDIFICIO EL PRADO**, ubicado en la dirección **CARRERA 53^a No. 127 D – 66, BARRIO PRADO VERANIEGO SUR**. El edificio se encuentra ejecutado en un 100%. A nivel de servicios públicos ya se cuenta con medidores de gas instalados y entregados a la empresa VANTI.

Los medidores de agua, el proyecto junto con sus documentos se encuentra entregado a la empresa ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ, los medidores se encuentran en el Edificio El Prado, y pendiente que la empresa EAAB asigne la cuadrilla de instalación, donde se proyecta su instalación en el mes de septiembre.

Los medidores de energía, ya se cuentan con las certificaciones RETIE de apartamentos y zonas comunes, estamos pendiente de la asignación de la visita de ENEL-CODENSA para el recibo de la subestación y poder proyectar instalaciones de medidores entre el mes de octubre-noviembre.

El edificio es habitable, contamos con una provisional eléctrica de obra que nos garantiza poder entregar el inmueble.

Sin otro particular



ALEXANDER SUAREZ
REPRESENTANTE LEGAL
PLANICONST SAS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508208462119643262

Nro Matrícula: 50N-20955071

Página 2 TURNO: 2025-463856

Impreso el 20 de Agosto de 2025 a las 05:26:14 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-463856 FECHA: 20-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

**Comprobante en línea**

Pago PSE

19 Ago 2025 13:41:59

**Pago exitoso**
CUS 1712051362Comercio
Portal Zona Pagos BBVAReferencia 1
02Fecha
19 Ago 2025 13:41:59Referencia 2
900441334Número de factura
7832801276Referencia 3
4290Descripción del pago
ConceptodeavalúoValor del Pago
\$302.000Número de comprobante
TR1339461362Costo de la transacción
\$ 0Producto origen
Ahorros - Bancolombia
**** 3971

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



ARCHIVO: LRHIPO-1105678133

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1105678133
	Hash documento:	923617fce
	Fecha creación:	2025-08-27 06:20:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 356278	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.18.217.71 2025-08-26 13:09:00	

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>

