



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 Estrato 3
BARRIO	prado veraniego sur
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	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	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PLANICONST SAS				
NUM.	6395	#NOTARIA	CINCUENTA Y UNO	FECHA	03/10/2024
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
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	6689.15
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	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 ropas, 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.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 279,149,291

VALOR ASEGURABLE \$ 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 desenglobe 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](mailto: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 <b>No. 1</b>
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40.46
AREA PRIVADA	M2	36.39

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36.39

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	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	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

## Amoblamiento Urbano

<b>Paradero:</b>	<b>Zonas verdes:</b>	<b>Arborización:</b>
NO	Si	Si

## Impacto Ambiental

<b>Aire:</b>	<b>Basura:</b>	<b>Ruido:</b>	<b>Cond.seguridad:</b>	<b>Aguas servidas:</b>
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

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

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apto 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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**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, Biciclétero: 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 ropas: 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 TAMANO	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										
									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.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-prado-veraniego-bogota/10883210](https://www.fincaraiz.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)

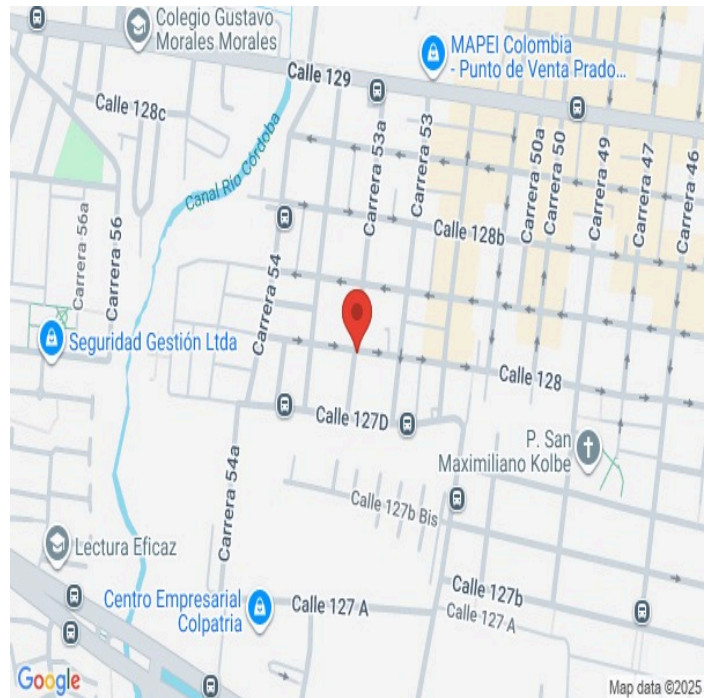
Latitud: 4.712962

Longitud: -74.060638

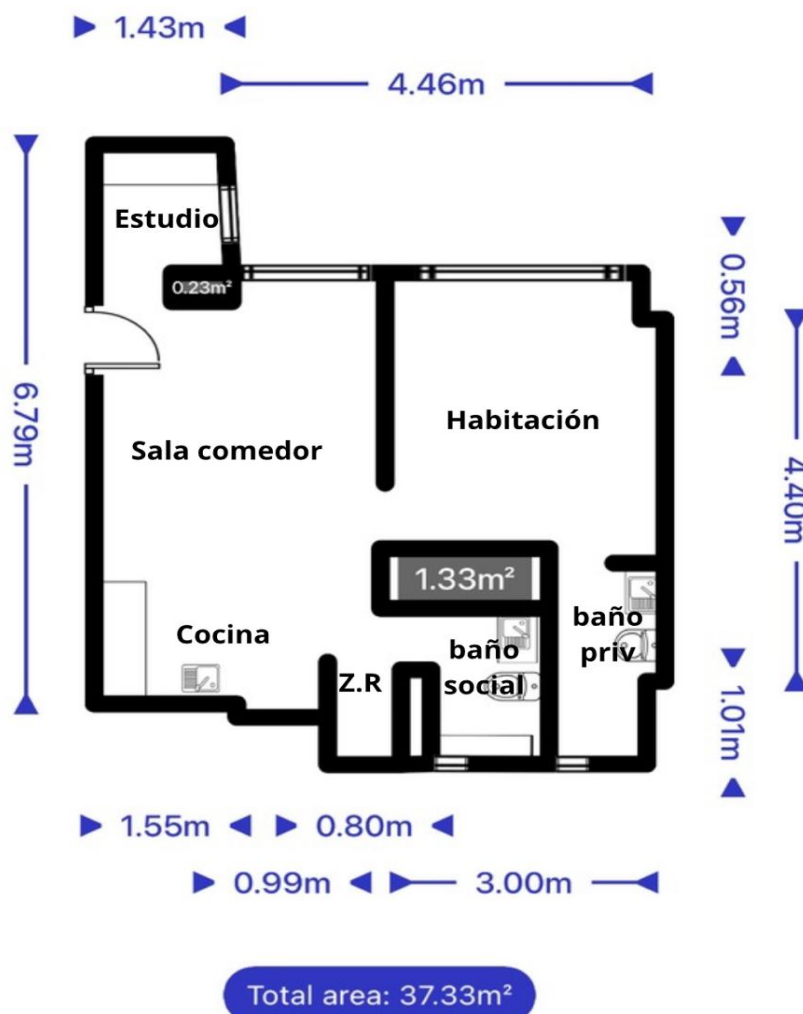
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 46.6632''

Longitud: 74° 3' 38.2962''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

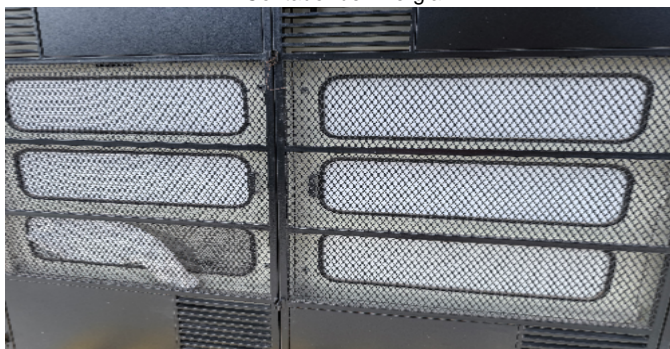
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

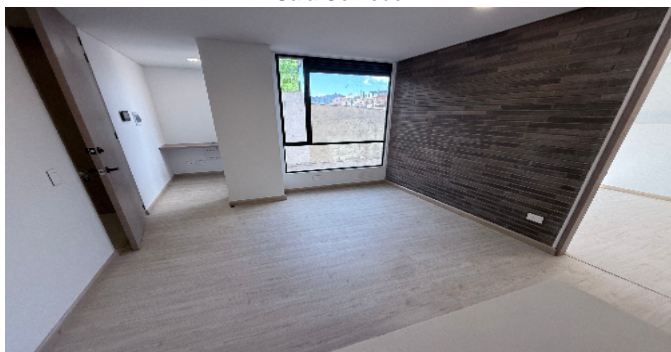
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



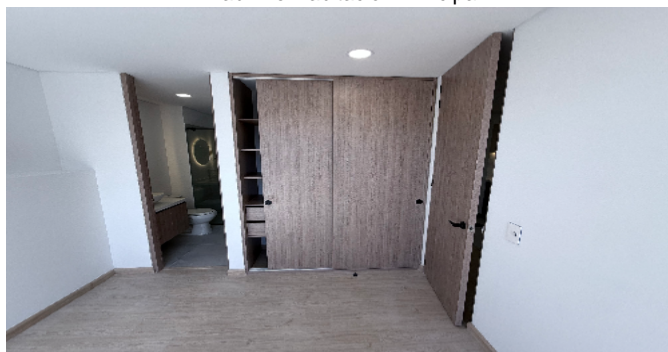
Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



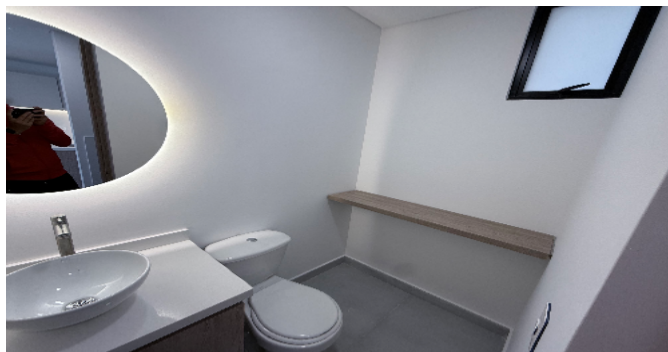


## FOTOS: General

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

Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



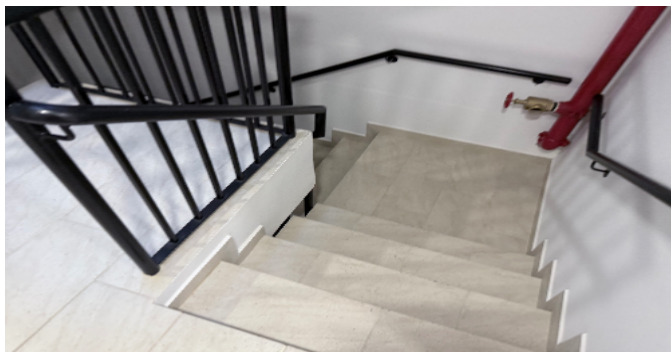
Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



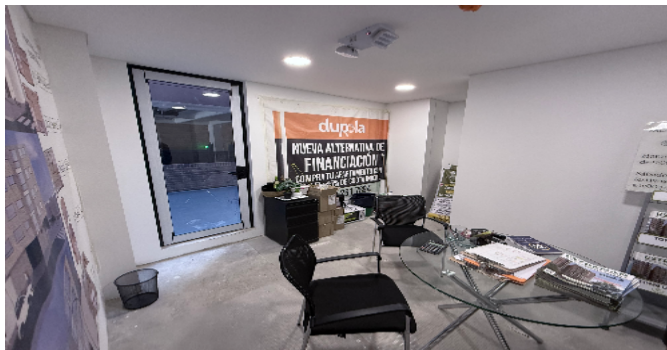
Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



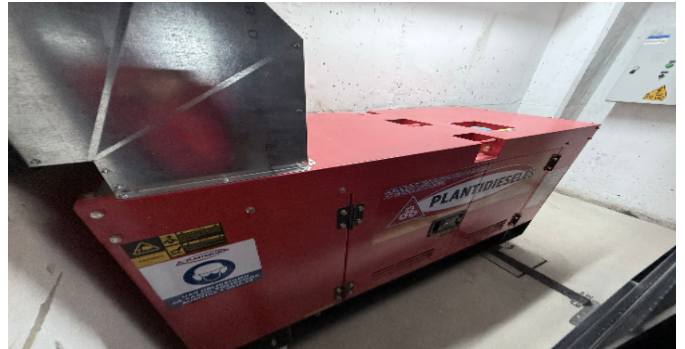
Otras Zonas Sociales-CJ





## FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

UNIDAD PRIVADA # 11-----

"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 (3°) 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 copropiedad 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, ropas, estudio, un (1) baño social, una (1) alcoba y un (1) baño privado.- DEPENDENCIAS AREA 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

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

NOTARÍA

Ca498802785

432N/28ACC



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1105678133



PIN de Validación: b5600ac4



**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 avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra actualizado 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

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

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

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**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 53ª 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

Pagina 1 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

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

FECHA APERTURA: 24-10-2024 RADICACIÓN: 2024-67838 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 305 CON AREA DE A.CONSTRUIDA:40.46 MTS2 A.PRIVADA;36.39 MTS2 CON COEFICIENTE DE 4.51% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6395 DE FECHA 03-10-2024 EN NOTARIA CINCUENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

### COMPLEMENTACION:

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-225850 QUE FUE ADQUIRIDO POR PLANICONST SAS POR COMPRAVENTA A PATRICIA IVONNE ETTER ROTHILISBERGER, DANIEL EDUARDO CALDERON GARZON, LAURA CALDERON ATTER Y MAURICIO CALDERON ETTER, E.P. 576 DEL 30-03-2023 NOT 63 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE PEDRO PABLO CUCUMA MEDIORREAL Y CECILIA SANTANA DE CUCUMA, E.P. 1124 DEL 18-05-2016 NOT 19 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A VICTORIA CRUZ DE RAMIREZ Y SUSANA CRUZ DE MENDOZA, E.P. 2233 DEL 13-05-1974 NOT 9 DE BTA.\*\*WBM\*\*

### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 53 A #127 D - 66 APARTAMENTO 305 "EDIFICIO EL PRADO" REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 225850

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 22-10-2024 Radicación: 2024-67838

Doc: ESCRITURA 6395 del 03-10-2024 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -EDIFICIO EL PRADO P.H-

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

**A: PLANICONST SAS**

**NIT# 9003245616X**

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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



**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**

Pagina 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

**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 1712051362

Comercio  
Portal Zona Pagos BBVA

Referencia 1  
02

Fecha  
19 Ago 2025 13:41:59

Referencia 2  
900441334

Número de factura  
7832801276

Referencia 3  
4290

Descripción del pago  
Conceptodeavalúo

Valor del Pago  
\$302.000

Número de comprobante  
TR1339461362

Costo de la transacción  
\$ 0

Producto origen  
Ahorros - Bancolombia  
\*\*\*\* 3971






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:	923617cef
	Fecha creación:	2025-08-27 06:20:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA</b> Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 356278	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 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>

