



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-6774148

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GERMÁN RICARDO QUINTERO TORO
NIT / C.C CLIENTE	6774148
DIRECCIÓN	KR 55 149 20 IN 1 AP 403
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	VICTORIA NORTE
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/10/2025
FECHA INFORME	30/10/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TORO DE QUINTERO BIRMAH GLADYS				
NUM. ESCRITURA	950 EscrituraPH	#NOTARIA	34	FECHA	05/04/2006
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	009104300400102003				
CHIP	AAA0202BHMS				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por: ESCRITURA 97 DEL 20-01-2004 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO PINAR DE LA COLINA 1 ETAPA 1 P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	340000	VRxM2	3900.42
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6727%				

M. INMOB.	N°
50N-20416412	IN 1 APTO 403
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	P-34 IN-1
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Comun uso exclusivo	D11 IN-1

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la carrera 55 en el EDIFICIO PINAR DE LA COLINA P.H.
Distribución del inmueble: sala, comedor, cocina, zona de ropas, 2 habitaciones, baño social, habitación privada y baño privado
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 515,200,589

VALOR ASEGURABLE \$ COP 515,200,589


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-30 16:02:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1UND/PH:104UNDS	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	95.70	AVALUO	PESOS	382.748.000
AREA PRIVADA	M2	87.17	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	87.17	AREA PRIVADA VALORADA	M2	87.17

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 55 149 20 IN 1 AP 403 | VICTORIA NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 97, fecha: 20/01/2004, Notaría: 34 y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno

	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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	79	Año de Construcción	2004
Estructura	Tradicional	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.	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apto 403 in1	87.17	M2	\$5,910,297.00	100.00%	\$515,200,589.49
TOTALES					100%	\$515,200,589
Valor en letras			Quinientos quince millones doscientos mil quinientos ochenta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$515,200,589

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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Entorno: Vía en buen estado de conservación, pavimentada en concreto flexible.

Propiedad horizontal: Escritura: 97, Fecha escritura: 20/01/2004, Notaría escritura: 34, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 340000, Total unidades: 1UND/PH:104UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos enchapados y paredes estucadas en buen estado de conservación.

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	Colina Campestre, Bogota, Bogota, d.c	3	\$575,000,000	0.95	\$546,250,000	2	\$	1	\$	\$6,137,640.45	3142022270
2	Colina Campestre, Bogota, Bogota, d.c.	7	\$595,000,000	0.95	\$565,250,000	3	\$	1	\$	\$6,280,555.56	3103213338
3	Colina Campestre, Bogota, Bogota, d.c.	12	\$557,000,000	0.95	\$529,150,000	1	\$	1	\$	\$5,879,444.44	3108033073
4	KR 55 149 20	7	\$720,000,000	0.95	\$684,000,000	2	\$	1	\$	\$5,700,000.00	3182152607
5	Colina Campestre	5	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$	1	\$	\$5,553,846.15	3103196294
Del inmueble		4		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	97	89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,137,640.45
2	15	98	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,280,555.56
3	16	98	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,879,444.44
4	21	129	120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,700,000.00
5	20	67	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,553,846.15
	21									
									PROMEDIO	\$5,910,297.32
									DESV. STANDAR	\$300,420.69
									COEF. VARIACION	5.08%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,210,718.01	TOTAL	\$541,388,288.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,609,876.63	TOTAL	\$489,012,945.88
VALOR TOTAL	\$515,200,589.49			

Observaciones:

Enlaces:

[1.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/192203171#](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/192203171#)

[2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/192856855](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/192856855)

[3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/192999913](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/192999913)

[4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/191284922](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/191284922)

[5.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/10240182](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-colina-campestre-bogota/10240182)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 55 149 20 IN 1 AP 403 | VICTORIA NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

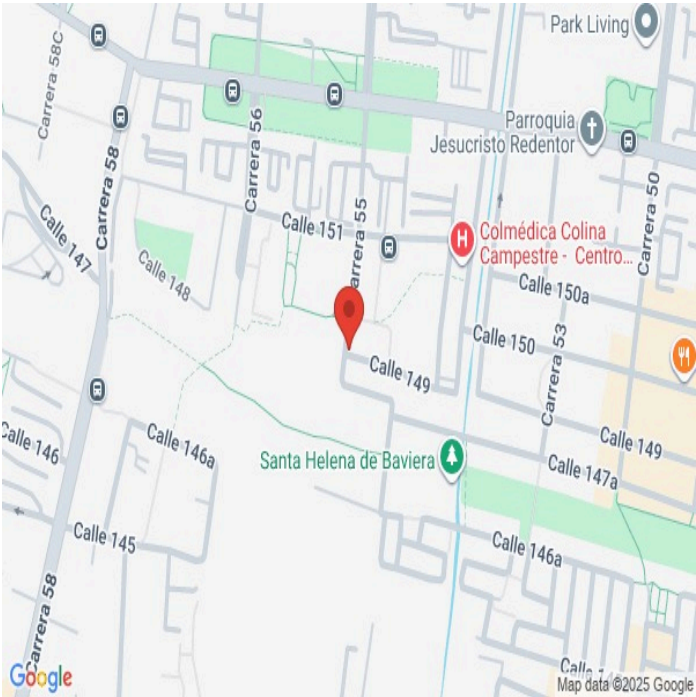
Latitud: 4.732807

Longitud:-74.058203

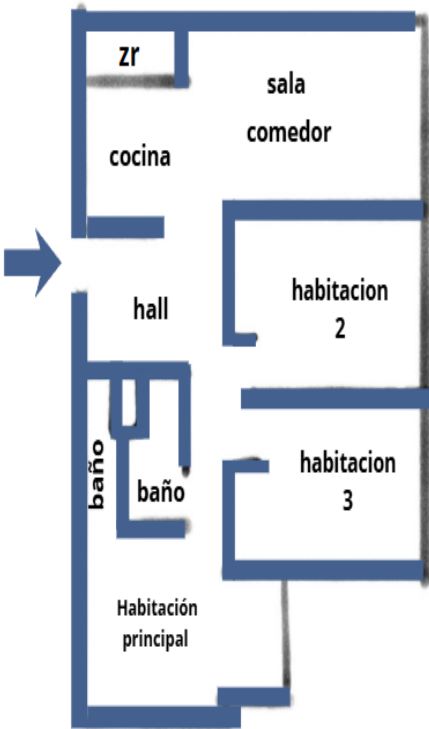
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43´ 58.1052´´

Longitud:74° 3´ 29.5308´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 87.17mts2

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



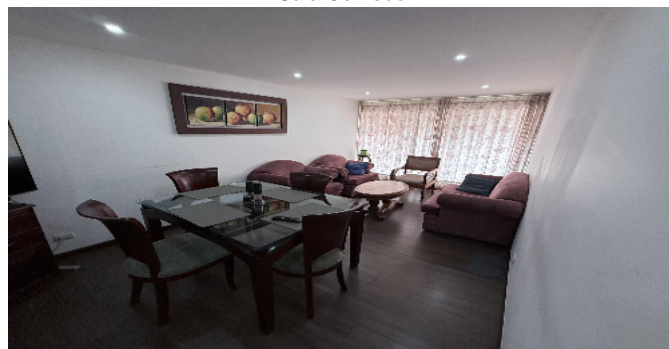
Nomenclatura del Conjunto



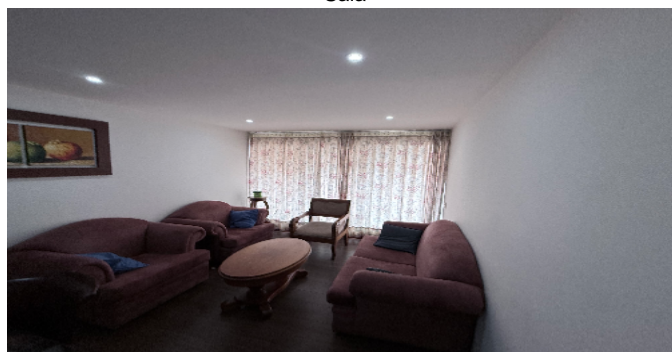
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas

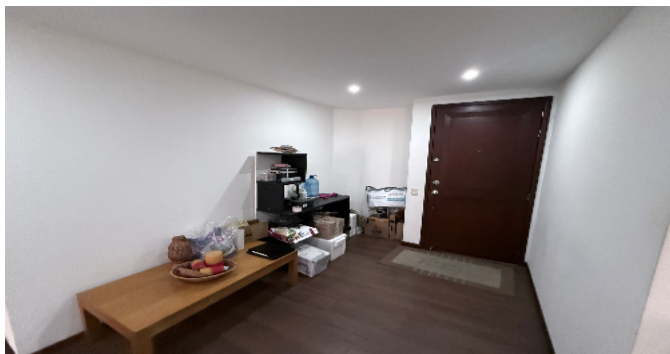


Zona de Ropas



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



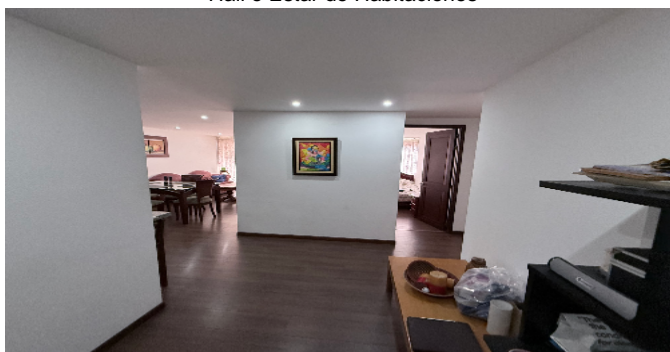
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



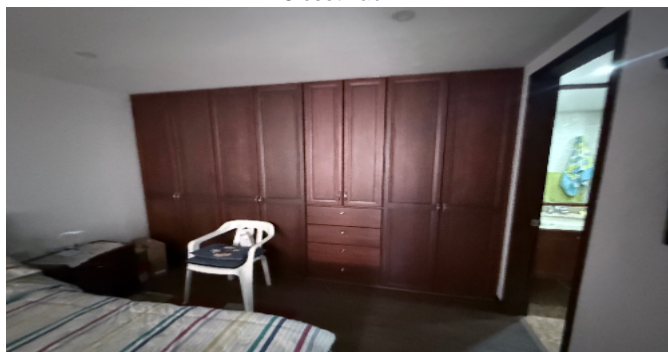
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Closet hab. 1



FOTOS: General

Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



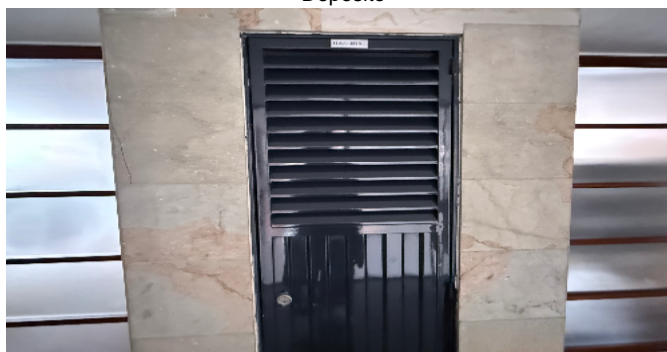
Closet hab. 3



Baño Social 1



Deposito



Garaje



Garaje



FOTOS: General

Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



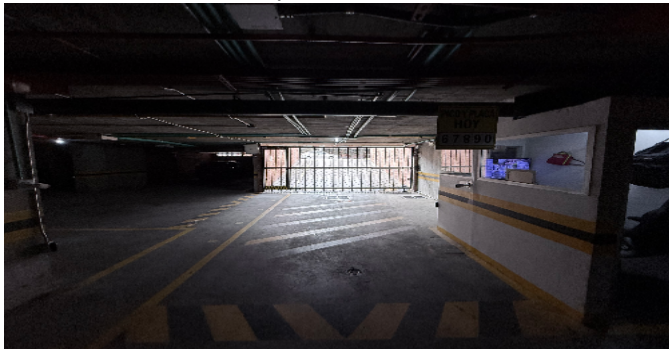
Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-6774148



PIN de Validación: b5560acd



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 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: b5560acd



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



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 en 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

b5560acd

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 diecinueve (19) días del mes de Octubre 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: 2510135244122800224

Nro Matrícula: 50N-20416412

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-566220

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 09:42:13 AM

**"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: 04-02-2004 RADICACIÓN: 2004-7620 CON: ESCRITURA DE: 03-02-2004

CODIGO CATASTRAL: 009104300400104003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0202BHMS

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 97 de fecha 20-01-2004 en NOTARIA 34 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 403 INTERIOR 1 - con area de 94.70 M2 TOTAL CONSTRUIDA Y 86.26 M2 TOTAL PRIVADA con coeficiente de 1.50% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESC. REFORMA DE REGLAMENTO 879 DEL 29-03-2005 NOT. 34 DE BOGOTA. AREA TOTAL CONST 95.70M2.TOTAL PRIV 87.17M2. COEFICIENTE 0.6727%. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESTA MISMA ESC. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6-07-84..

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A CENTRAL DE INVERSIONES S.A. SEGUN ESCRITURA 372 DEL 03-03-2003 NOTARIA 39 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BANCO CAFETERO S.A. SEGUN ESCRITURA 2144 DEL 28-11-2000 NOTARIA 39 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE CONFLUIR S.A. SEGUN ESCRITURA 3478 DEL 23-08-2000 NOTARIA 31 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20315608. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA ALIANZA S.A. SEGUN ESCRITURA 8243 DEL 30-12-96 NOTARIA 6 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-20287569. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO DE CONSTRUCTORA RODRIGUEZ NUEVA ERA S.A. SEGUN ESCRITURA 5354 DEL 8-09-95 NOTARIA 6 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20227741. ESTA ADQUIRIO POR A BANCO CENTRAL HIPOTECARIO SEGUN ESCRITURA 2082 DEL 26-06-92 NOTARIA 34 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20116511. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA SEGUN ESCRITURA 635 DEL 30-05-77 NOTARIA 16 DE BOGOTA. REGISTRADA EN LOS FOLIOS 050-92659 Y 344780. ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE CORPORACION DE FERIAS Y EXPOSICIONES S.A. SEGUN ESCRITURA 924 DEL 5-03-1974 NOTARIA 2 DE BOGOTA....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 145 #44-90 APARTAMENTO 403 INTERIOR 1 - EDIFICIO PINAR DE LA COLINA P.H.
- 2) CARRERA 46 B #145-20 APARTAMENTO 403 INTERIOR 1 - CONJUNTO PINAR DE LA COLINA 1 ETAPA 1 P.H.
- 3) KR 55 149 20 IN 1 AP 403 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20315608

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-02-2004 Radicación: 2004-50N-6-7620

Doc: ESCRITURA 97 DEL 20-01-2004 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2510135244122800224

Nro Matrícula: 50N-20416412

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-566220

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 09:42:13 AM

**"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: IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-04-2004 Radicación: 2004-50N-6-25066

Doc: ESCRITURA 402 DEL 19-02-2004 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,000,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA.

NIT# 8600594767 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-04-2005 Radicación: 2005-50N-6-24395

Doc: ESCRITURA 0879 DEL 29-03-2005 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.97 DEL 20-01-04 ENGLOBANDO APTS.503,603,703,903,1003 Y 1203 CON LOS 04.EN EL PISO 12 SE CONSTRUYE ALTILLO.CORRIGE NUMERACION DE LOS APTS Y AREA Y LINDEROS.ACTUALIZA COEFICIENTES Y CONSTRUYE ETAPA 2 INTERIOR 2

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

A: IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA.

NIT# 8600594767 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-04-2005 Radicación: 2005-50N-6-24395

Doc: ESCRITURA 0879 DEL 29-03-2005 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 97 DEL 20-01-04 SE ENGLOBAN LOS APTS. 1103 Y 1104

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

A: IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA.

NIT# 8600594767 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-04-2005 Radicación: 2005-50N-6-24398

Doc: ESCRITURA 957 DEL 01-04-2005 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ADICION ESCRITURAS 97 DEL 20-01-04 Y 879 DEL 29-03-05 ARTICULO 14 EN RELACION A LA PROPIEDAD DE LOS BIENES ELECTRICOS Y USO EXCLUSIVO A CODENSA S.A. E.S.P. Y COEFICIENTES DEL INTERIOR 2

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

A: IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA.

NIT# 8600594767 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-04-2005 Radicación: 2005-50N-6-24399

Doc: ESCRITURA 1016 DEL 06-04-2005 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 879 DEL 20-03-05 EN CUANTO A LAS MATRICULAS DEL INTERIOR 1.Y COEFICIENTES DEL INTERIOR 2

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2510135244122800224

Nro Matrícula: 50N-20416412

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-566220

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 09:42:13 AM

**"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

A: IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA.

NIT# 8600594767 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-08-2005 Radicación: 2005-50N-6-61477

Doc: ESCRITURA 2209 DEL 11-07-2005 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$128,319,161

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA.

NIT# 8600594767

A: ARIZA PATIÑO MANUEL ANTONIO

CC# 3131240 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-08-2005 Radicación: 2005-50N-6-61477

Doc: ESCRITURA 2209 DEL 11-07-2005 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ARIZA PATIÑO MANUEL ANTONIO

CC# 3131240 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-08-2005 Radicación: 2005-50N-6-61477

Doc: ESCRITURA 2209 DEL 11-07-2005 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: IZQUIERDO Y LA ROTA ARQUITECTOS LTDA.

NIT# 8600594767

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-05-2006 Radicación: 2006-50N-6-36240

Doc: ESCRITURA 950 DEL 05-04-2006 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES *CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR*

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

A: ARIZA PATIÑO MANUEL ANTONIO

CC# 3131240 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-05-2006 Radicación: 2006-50N-6-36240

Doc: ESCRITURA 950 DEL 05-04-2006 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$128,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA *CON EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE # P-34 INTERIOR 1 Y DEL DEPOSITO # 11 INTERIOR 1*

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

DE: ARIZA PATIÑO MANUEL ANTONIO

CC# 3131240



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

Certificado generado con el Pin No: 2510135244122800224

Nro Matrícula: 50N-20416412

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-566220

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 09:42:13 AM

"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

A: TORO DE QUINTERO BIRMAH GLADYS

CC# 23603568 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-50N-3-12443 Fecha: 08-09-2025

GAG TURNO C2025-12443 VENTANA DE CANCELACION CORREGIDA SEGUN LEY 1579 DE 2012 ART 59

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-50N-3-4657 Fecha: 15-05-2009

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-566220

FECHA: 13-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

Transacción exitosa



Número de comprobante
ff0e51d8-7467-4ac4-9af5-d054814ce5a7

Día: 27/10/2025 Hora: 03:36 PM

Origen

Cuenta de ahorros Nómina

**** 1632



Llave Bancolombia

0087263820

LOS ROSALES CONST IN

Valor

\$300.000,00

Costo de la transacción:

\$0,00






ARCHIVO: LRCAJA-6774148
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-6774148
	Hash documento:	5b3b0e44cd
	Fecha creación:	2025-10-30 21:33:56

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 948254	
Puntos: Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.104.71.210 2025-10-30 16:02:00	



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>

