



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-7554827

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAIME ALFREDO ROMERO MONTOYA
NIT / C.C CLIENTE	7554827
DIRECCIÓN	KR 13 144 15 AP 203
SECTOR	Urbano <b>Estrato 4</b>
BARRIO	ACACIAS USAQUEN
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/11/2025
FECHA INFORME	18/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BUITRAGO GARZON MARCO TULIO			
NUM. ESCRITURA	980 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	48	FECHA 10/03/2016
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	008510127800102003			
CHIP	AAA0202YUSK			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por: ESCRITURA 2578 DEL 24-08-2007 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO ARPOLIS XIII P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	4800000	VRxM2 86006.09
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.34%			

M. INMOB.	N°
50N-20526097	APTO 203
<b>MATRICULA</b>	<b>NRO. GARAJE</b>
Común uso exclusivo	2
<b>MATRICULA</b>	<b>NRO. DEPOSITO</b>
Común uso exclusivo	15

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la carrera 13 en el edificio arpolis XIII  
**Distribución del inmueble:** Sala, comedor, cocina, zona de ropas, hall, habitación auxiliar, baño social y habitación principal con 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.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 320,865,475

VALOR ASEGURABLE \$ COP 320,865,475

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

## NOMBRES Y FIRMAS


 CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA  
 Perito Actuante  
 C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-11-15 20:22:00


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

## 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:24UNDs
Garajes	Si tiene N°. 24
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	59	AVALUO	PESOS	-.---
AREA PRIVADA	M2	55.81	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.81	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.81

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 13 144 15 AP 203 | ACACIAS USAQUEN | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2578, fecha: 28/08/2007, Notaría: 8 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	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	NO	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	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	7
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2007

**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 203	55.81	M2	\$5,749,247.00	100.00%	\$320,865,475.07
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$320,865,475</b>
Valor en letras	Trescientos veinte millones ochocientos sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y cinco Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$320,865,475</b>	
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**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

**Entorno:** Vía doble pavimentada con concreto flexible en buen estado de conservación.**Propiedad horizontal:** Escritura: 2578, Fecha escritura: 28/08/2007, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 4800000, Total unidades: 1UND/PH:24UNDS, Nro. Pisos: 7, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Piso enchapado y pared estucada en buen estado de conservación. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, 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 valuaria 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	Cedritos, Bogotá, Bogotá, d.c.	1	\$349,000,000	0.95	\$331,550,000	1	\$		\$	\$5,816,666.67	3175132386
2	Cedritos, Bogotá, Bogotá, d.c.	2	\$358,000,000	0.95	\$340,100,000	1	\$		\$	\$5,764,406.78	3102040761
3	Cedritos, Bogotá, Bogotá, d.c.	3	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$		\$	\$5,666,666.67	3125277618
	<b>Del inmueble</b>	<b>2</b>				<b>1</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	62	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,816,666.67
2	30	62	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,764,406.78
3	30	62	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,666,666.67
	<b>18</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$5,749,246.71
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$76,140.47
									<b>COEF. VARIACION</b>	1.32%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,825,387.17	<b>TOTAL</b>	\$325,114,858.22
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,673,106.24	<b>TOTAL</b>	\$316,616,059.18
VALOR TOTAL	\$320,865,475.07			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/193080773>2-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192913382>3-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192444359>

**DIRECCIÓN:**

KR 13 144 15 AP 203 | ACACIAS USAQUEN | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

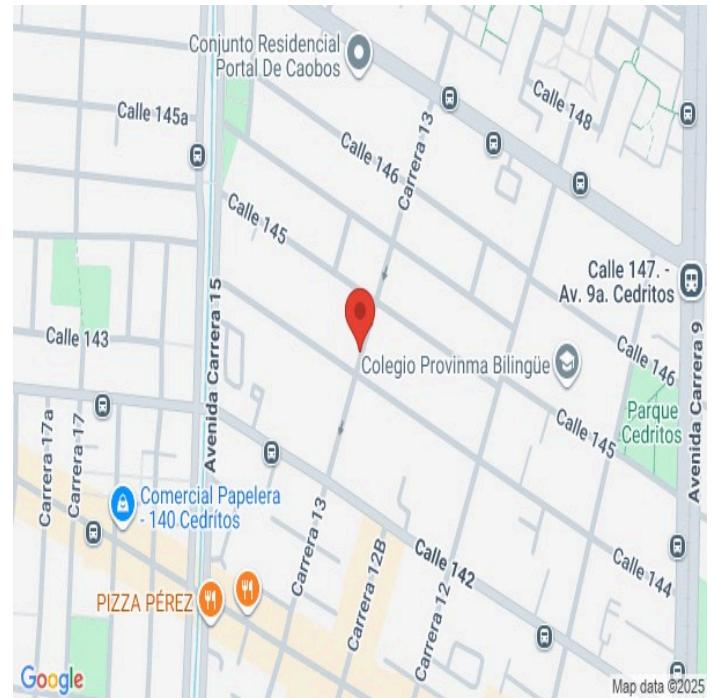
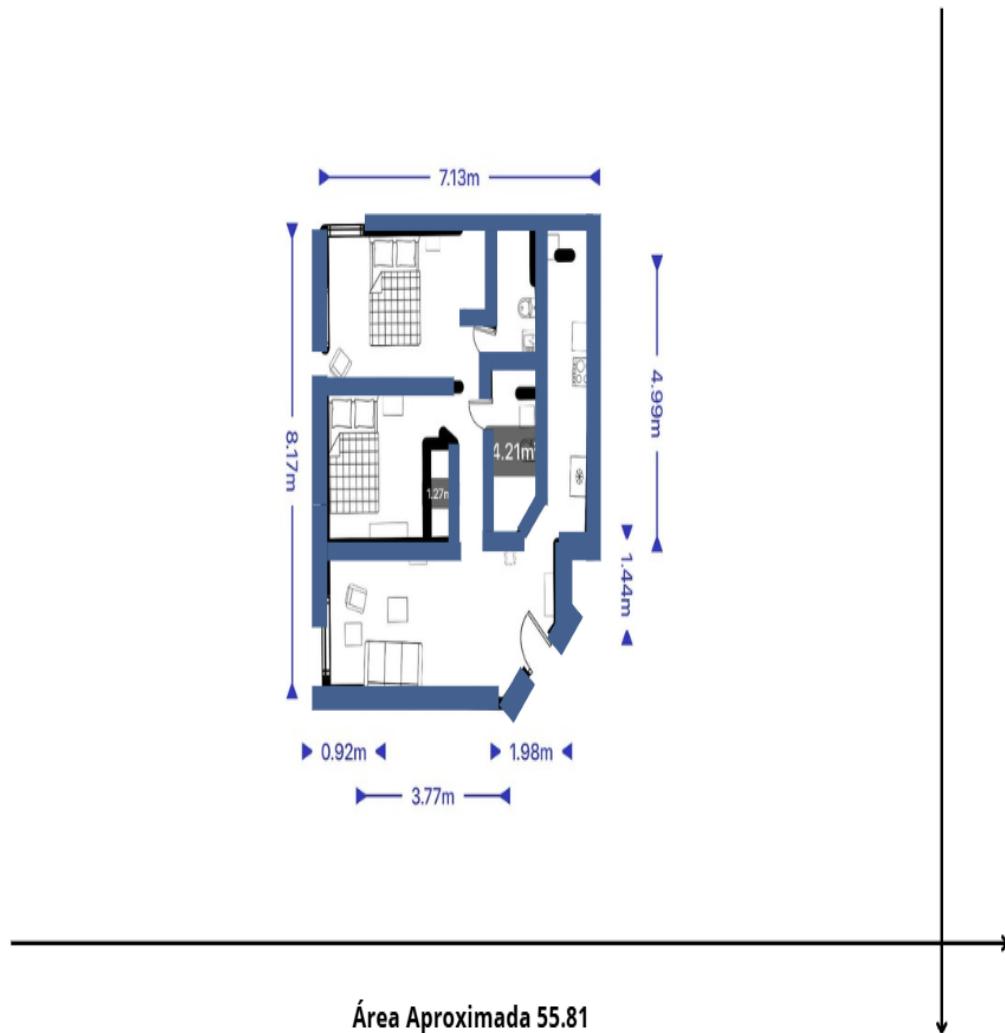
**Latitud:** 4.724358

**Longitud:** -74.038454

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 43' 27.6882''

**Longitud:** 74° 2' 18.4344''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom



Private bathroom 1



Bedroom 2



closet



Social bathroom



Storage



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

## APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS TRES (203).

Tiene un área privada de cincuenta y cinco metros cuadrados con ochenta y un decímetros cuadrado (55.81 mtrs. 2), un área construida de cincuenta y nueve metros cuadrados (59.000 mtrs.2), su coeficiente de copropiedad es de cinco punto treinta y cuatro por ciento (5.34%) y sus linderos son: Del punto número uno (1) al punto numero dos (2) en línea quebrada en doce centímetros (0.12 mtrs), noventa centímetros (0.90 mtrs.), tres metros ochenta y nueve centímetros (3.89 mtrs.), seis centímetros (0.06 mtrs), ochenta y ocho centímetros (0.88 mtrs.), muro y columna comunes al medio con salón de juegos área común; del punto dos (2) al punto tres



## 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 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 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-7554827**



PIN de Validación: b5560acd



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



**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 **Avaluador** 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: b5560acd



**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 Avaluos 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 J. M. SALCEDO PIZARRO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO J. M. SALCEDO PIZARRO 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**

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: 2511127151124463524**

**Nro Matrícula: 50N-20526097**

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-626478

Impreso el 12 de Noviembre de 2025 a las 11:26:22 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: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A**

**NIT# 8600358275**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-08-2007 Radicación: 2007-50N-6-78902

Doc: ESCRITURA 2578 DEL 24-08-2007 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NOTA: FIDUCIARIA BOGOTA OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO EDIFICO ARPOLIS XIII-FIDUBOGOTA S.A.

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDUBOGOTA S.A.**

**X NIT. 8300558977**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-50N-6-29744

Doc: ESCRITURA 729 DEL 25-03-2008 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8,490,600

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA

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

**DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A**

**NIT# 8600358275**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. - FIDUBOGOTA S.A.**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-50N-6-29744

Doc: ESCRITURA 729 DEL 25-03-2008 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$117,000,000

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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. - FIDUBOGOTA S.A.**

**A: RODRIGUEZ TORRES GLORIA EDITH**

**CC# 41527442 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-04-2008 Radicación: 2008-50N-6-29744

Doc: ESCRITURA 729 DEL 25-03-2008 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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: RODRIGUEZ TORRES GLORIA EDITH**

**CC# 41527442 X**

**A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A**

**NIT# 8600358275**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-10-2009 Radicación: 2009-50N-6-81290

Doc: ESCRITURA 5650 DEL 01-10-2009 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$37,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

**DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A**

**NIT# 8600358275**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511127151124463524**

**Nro Matrícula: 50N-20526097**

Página 3 TURNO: 2025-50N-1-626478

Impreso el 12 de Noviembre de 2025 a las 11:26:22 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: RODRIGUEZ TORRES GLORIA EDITH**

**CC# 41527442**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-10-2009 Radicación: 2009-50N-6-86257**

Doc: ESCRITURA 5258 DEL 09-10-2009 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$134,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: RODRIGUEZ TORRES GLORIA EDITH

**CC# 41527442**

**A: RIVEROS RAMOS CAMILO ANDRES**

**CC# 80237418 X**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-10-2009 Radicación: 2009-50N-6-86257**

Doc: ESCRITURA 5258 DEL 09-10-2009 NOTARIA 45 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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: RIVEROS RAMOS CAMILO ANDRES

**CC# 80237418 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-02-2013 Radicación: 2013-50N-6-13125**

Doc: ESCRITURA 867 DEL 26-01-2013 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$91,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA

**NIT# 8600313437 CESIONARIA DE**

**BANCOLOMBIA**

**A: RIVEROS RAMOS CAMILO ANDRES**

**CC# 80237418**

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-07-2015 Radicación: 2015-50N-6-50315**

Doc: OFICIO 1380 DEL 12-05-2015 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RESOLUCION 337 16 FEBRERO DE 2015

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

DE: )UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-05-2016 Radicación: 2016-50N-6-35292**

Doc: OFICIO 24254 DEL 24-05-2016 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO SE AUTORIZA EL REGISTRO DE LA E.P.NO. 0980 DE 10 DE MARZO DE 2016. NOTARIA 48 DE BOGOTA. REF. 2016ER5385



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511127151124463524

Nro Matrícula: 50N-20526097

Página 4 TURNO: 2025-50N-1-626478

Impreso el 12 de Noviembre de 2025 a las 11:26:22 AM

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

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

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

A: BUITRAGO GARZON MARCO TULIO

CC# 19362772

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-05-2016 Radicación: 2016-50N-6-35294

Doc: ESCRITURA 980 DEL 10-03-2016 NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA USO EXCLUSIVO GARAJE 2 Y DEPOSITO 15.

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

DE: RIVEROS RAMOS CAMILO ANDRES

CC# 80237418

A: BUITRAGO GARZON MARCO TULIO

CC# 19362772 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

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

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 DIRECCIÓN 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-1-626478 FECHA: 12-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

12:05



## Transacción exitosa



Número de comprobante

**7f93a30f-0ea8-457c-b6c1-78f3b5897c1b**

Día: 12/11/2025 Hora: 12:05 PM

Origen

**Cuenta de ahorros Nómima**

\*\*\*\* 7407



**Llave Bancolombia**

**0087263820**

LOS ROSALES CONST IN

Valor

**\$300.000,00**



Costo de la transacción:

**\$0,00**

Enviar dinero a una llave ¡es gratis y siempre llega de inmediato!



Compartir  
comprobante



ARCHIVO: LRHIPO-7554827

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-7554827
	<b>Hash documento:</b>	5351252d2f
	<b>Fecha creación:</b>	2025-11-18 18:08:12

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 211371	
<p><b>Puntos:</b> Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.69.235.38   2025-11-15 20:22:00</p>	

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>

