



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 Estrato 4
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	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BUIRAGO GARZON MARCO TULIO				
NUM.	980 EscrituraDe	#NOTARIA	48	FECHA	10/03/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	008510127800102003				
CATASTRAL					
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
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	2
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
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	24	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	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	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.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: decreto 555 de 2021</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1UND/PH:24UNDS	
Garajes	Si tiene <b>No. 24</b>	
Tipo de Garaje	ComÃºn uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	---
AREA PRIVADA	M2	55.81			

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	0-100	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

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	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	6-9 metros
Nº de Pisos	7	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	82	Año de Construcción	2007
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación			

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

**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 ropas: 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 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	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
Del inmueble		2		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	18									
									PROMEDIO	\$5,749,246.71
									DESV. STANDAR	\$76,140.47
									COEF. VARIACION	1.32%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,825,387.17	TOTAL	\$325,114,858.22
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,673,106.24	TOTAL	\$316,616,059.18
VALOR TOTAL	\$320,865,475.07			

Observaciones:
Enlaces: <div>1.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/193090773">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/193090773</a>2.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192913382">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192913382</a>3.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192444359">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cedritos-bogota/192444359</a></div>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

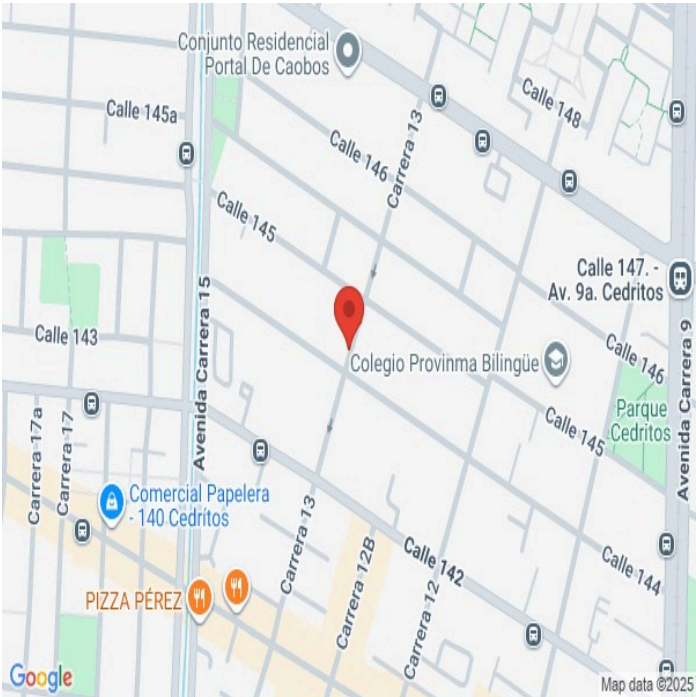
KR 13 144 15 AP 203 | ACACIAS USAQUEN | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

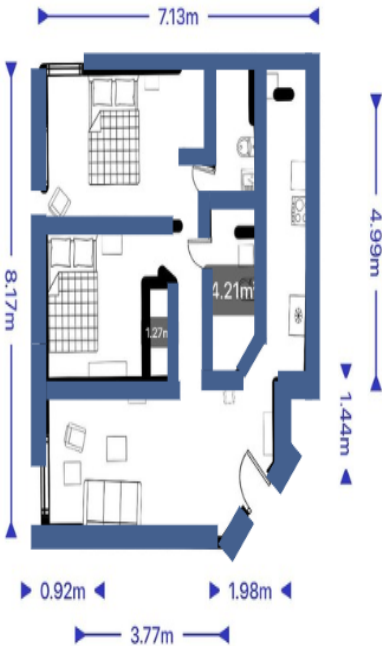
Latitud: 4.724358  
Longitud:-74.038454

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43´ 27.6882´´  
Longitud:74° 2´ 18.4344´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 55.81

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

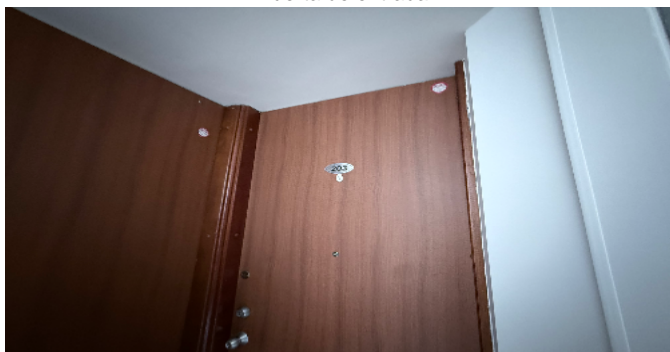
Nomenclatura del Conjunto



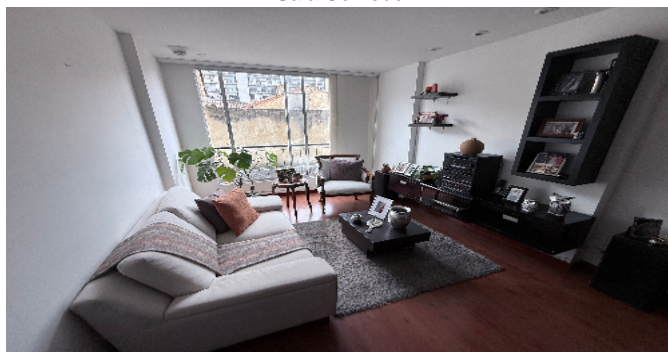
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



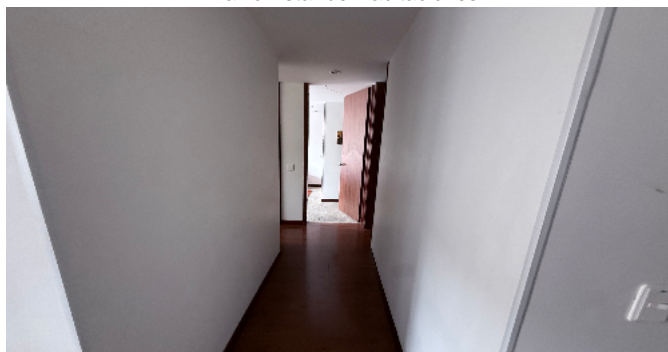
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS: General

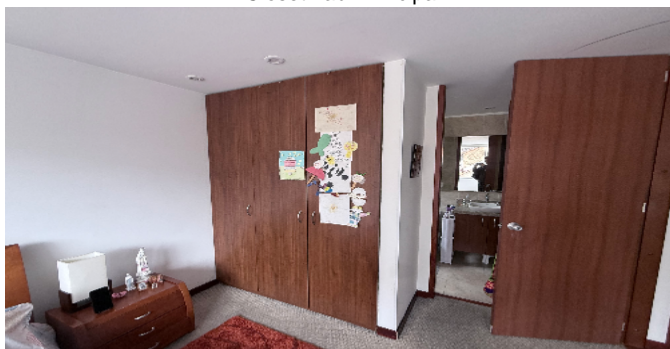
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



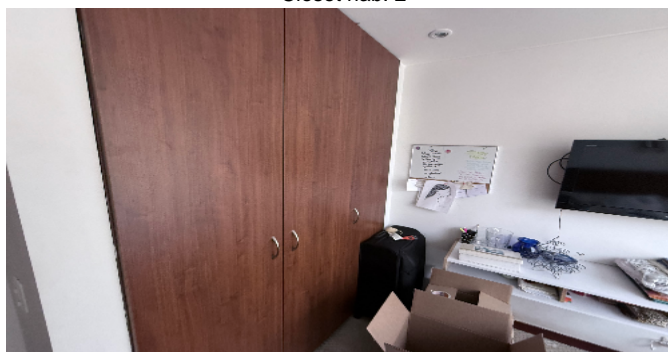
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



Deposito





## FOTOS: General

Deposito



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



## FOTOS: General

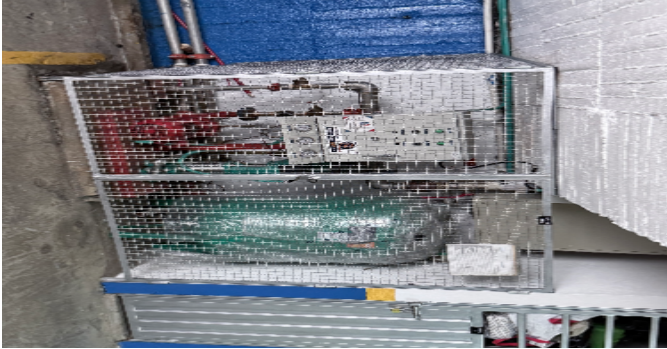
Otras Zonas Sociales-CJ



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 puntos 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 --- **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 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 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-7554827



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: 2511127151124463524

Nro Matrícula: 50N-20526097

Pagina 1 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

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

FECHA APERTURA: 07-09-2007 RADICACIÓN: 2007-78902 CON: ESCRITURA DE: 28-08-2007

CODIGO CATASTRAL: 008510127800102003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0202YUSK

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2578 de fecha 24-08-2007 en NOTARIA 8 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 203 con area de 55.81 M2. AREA PRIVADA con coeficiente de 5.34% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE TALLER DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA. SEGUN ESCRITURA 1951 29-06-2007 NOTARIA 8 BOGOTA. TALLER DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCCIONES PROINT LIMITADA EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA 205 29-01-2007 NOTARIA 8 BOGOTA. REGISTRADA EL 05-02-2007 EN EL FOLIO 050N-20022265. CONSTRUCCIONES PROINT LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDEZPORRAS ENRIQUE, HERNANDEZ BALLESTEROS ENRIQUE Y PROMOTORAMANZUR LTDA SEGUNESC 2897 DE 23 DE MAYO DE 1.989 NOT 4 DEBOGOTA REGISTRADA A LOS FOLIOS 0500566199/200 ESTOSADQUIRIERON POR COMPRA A VARELA GALINDO GERMAN SEGUN ESC539 DE 15 DE FEBRERO DE 1.988 NOT31 DE BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON CELIS DE RAMIREZ ROSA ELVIRA SEGUN ESC 3203 DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 1.976 NOT 14 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A CARRILLO HERNANDEZ JOSE EUSEBIO SEGUNESC 4067 DE 31 DE AGOSTO DE 1.974 NOT14 DE BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A VARELA DE CARRILLO ABRAHAM Y SANCHEZ ISABEL SEGUNESC 739 DE 5 DE MARZO DE 1.974 NOT 14 D BOGOTA. ESTOSADQUIRIERON POR COMPRA A PAEZ GONZALO SEGUNESC 6361 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1.957 NOT 2 DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

- 1) CARRERA 13 #144-15 APARTAMENTO 203 EDIFICIO ARPOLIS XIII P.H.
- 2) KR 13 144 15 AP 203 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20022265

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-07-2007 Radicación: 2007-50N-6-63360

Doc: ESCRITURA 1951 DEL 29-06-2007 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

X



**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**

Pagina 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 EDIFICIO 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**

Pagina 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 COMPRAVENTA

**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: JUNIDAD 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

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

**Nro Matrícula: 50N-20526097**

Pagina 4 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

**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 BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 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 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-1-626478**

**FECHA: 12-11-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**AURA ROCIO 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 Nómina**

\*\*\*\* 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.

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA</b> Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 211371	
<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	



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>

