



## QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1074131442

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YEISSON OSWALDO ROMERO GUTÍRREZ
NIT / C.C CLIENTE	1074131442
DIRECCIÓN	KR 52 165 58 IN 7 AP 301 IN 7 PRIMERA
SECTOR	ETAPA
BARRIO	Urbano
CIUDAD	BRITALIA
DEPARTAMENTO	Bogotá D.C.
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA 1125758225

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/11/2025
FECHA INFORME	18/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DAZA ZUNIGA JESUS JAVIER				
NUM. ESCRITURA	4731 Escritura De NOTARIA Propiedad	6	FECHA	15/08/2003	
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL	009102144800103001				
CHIP	AAA0175UYRJ				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por: ESCRITURA 5475 DEL 11-09-2003 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA V.P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	3632.19
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.622%				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
50N-20372362	APARTAMENTO 301 IN 7

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** Por la calle 165 gira por la carrera 52 ubicado en el conjunto residencial la estancia V

**Distribución del inmueble:** Sala comedor, cocina, zona de ropa, estudio, habitación auxiliar, baño social, habitación principal y baño de la habitación principal.

**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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

## Normal

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 227 955 419

VALOR ASEGURABLE \$ COP 227.955.419

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

## FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar. Especificación: Hipoteca, anotación 001, de acuerdo a la nota 3 del certificado de tradición, cancelan una hipoteca, pero resultaron referenciando cancelación de la nota 2, probablemente es un error, pero la nota de hipoteca 1 está abierta, se debe cancelar.

**CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA**  
Perito Actuante  
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225  
**Firmado electrónicamente en AvalSign.**  
Fecha: 2025-11-16 11:17:00

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:480UNDs
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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	55.85	AVALUO	PESOS	156.418.000
AREA PRIVADA	M2	52.31	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.31	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.31

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 52 165 58 IN 7 AP 301 IN 7 PRIMERA ETAPA | BRITALIA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1894, fecha: 30/04/2002, Notaría: 6 y ciudad: BOGOTA D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## 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	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	77	Año de Construcción	2002
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	Apartamento Interior		

Oficina: CI 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	IN 7 APTO 302	52.31	M2	\$4,357,779.00	100.00%	\$227,955,419.49
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$227,955,419</b>
Valor en letras	Doscientos veintisiete millones novecientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos diecinueve Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

## SALVEDADES

**Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 001. de acuerdo a la nota 3 del certificado de tradición, cancelan una hipoteca, pero resultaron referenciando cancelación de la nota 2, probablemente es un error, pero la nota de hipoteca 1 está abierta, se debe cancelar-

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1894, Fecha escritura: 30/04/2002, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 190000, Total unidades: 1UND/PH:480UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: Na

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos enchapados y paredes estucadas en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, cocina semi-integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, 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	mismo conjunto	1	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,201,923.08	3124965820
2	mismo conjunto	1	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,201,923.08	3144262325
3	San cipriano, Granada norte, Britalia	3	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000		\$		\$	\$4,669,491.53	3134788992
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	22	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,201,923.08
2	22	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,201,923.08
3	30	62	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,669,491.53
	<b>23 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,357,779.23</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$269,950.77</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.19%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,627,730.00	<b>TOTAL</b>	\$242,076,556.32
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,087,828.46	<b>TOTAL</b>	\$213,834,306.72
VALOR TOTAL	\$227,955,419.49			

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-cipriano-bogota/192658110#>2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-suba-bogota/192855597>3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-cipriano-bogota/10478166>

**DIRECCIÓN:**

KR 52 165 58 IN 7 AP 301 IN 7 PRIMERA ETAPA | BRITALIA |  
Bogotá D.C. | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

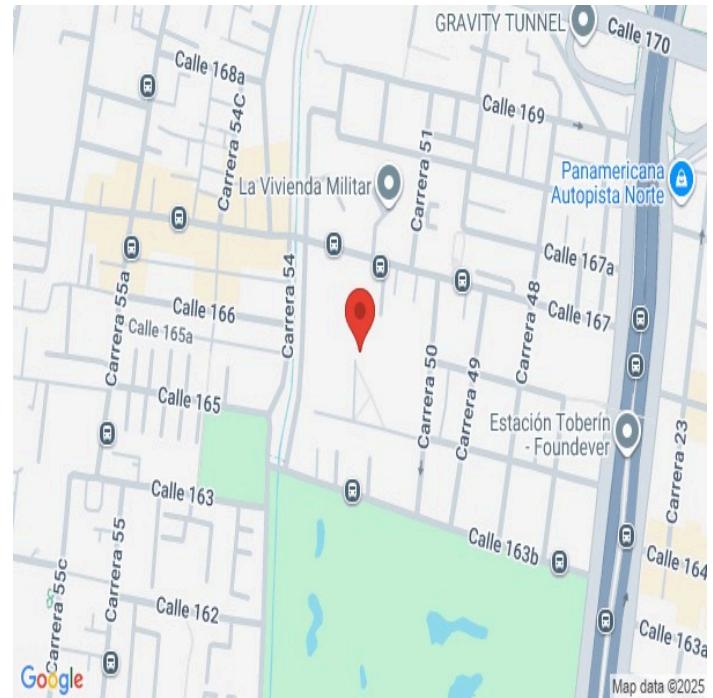
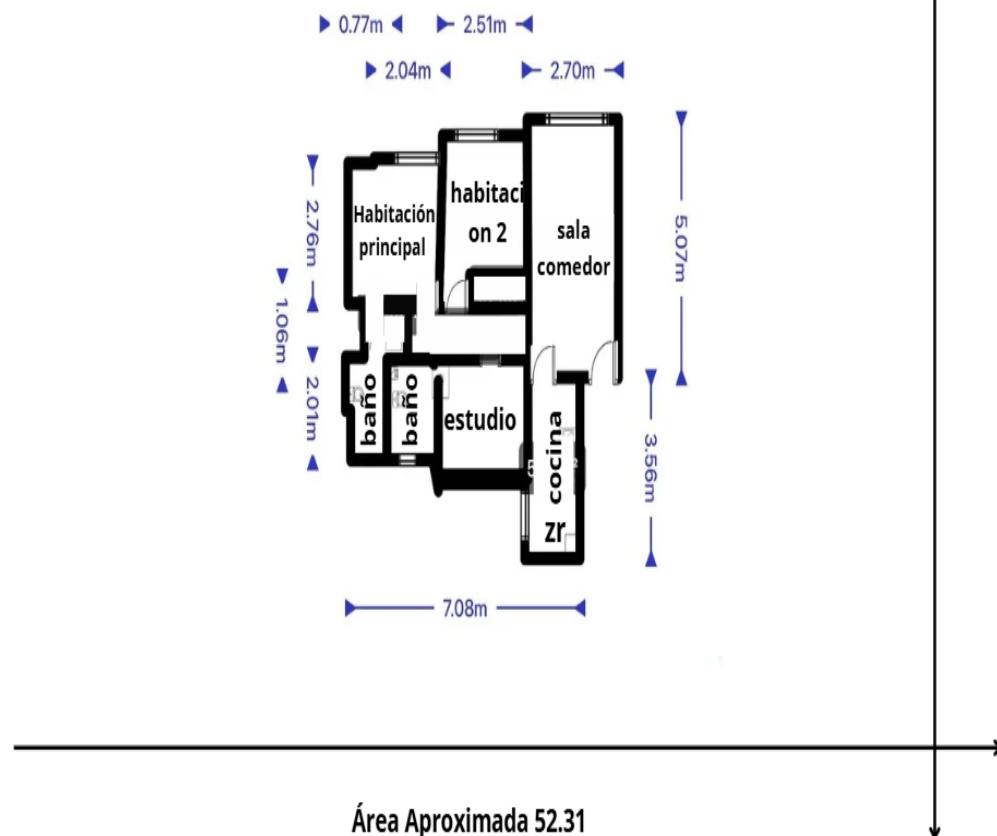
**Latitud:** 4.747691

**Longitud:** -74.052206

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 44' 51.687''

**Longitud:** 74° 3' 7.941''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General

Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS: General

Closest hab. 2



Garajes Comunales-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Indices Norma

Residencial LA ESTANCIA V, predio demarcado en la nominación Bogotá con el número 165-57/58 de la Carrera 49. Su uso es el de vivienda y consta de Sala-comedor, cocina-ropas, hall de alcobas, un baño, dos alcobas con closet y alcoba principal con closet y con baño. Área privada o de propiedad horizontal de CINCUENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y UNO (52.31 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Área total construida del apartamento: CINCUENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y CINCO (55.85 m<sup>2</sup>) metros cuadrados; su altura libre es de 2.20 mts y está comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto A al punto B en distancia de 5.10 mts, muro común de por medio con área privada del apartamento No. 302 del mismo interior que se alindera. Del punto B al punto C en linea quebrada y distancias sucesivas de 2.24 mts, 0.10 mts, 0.45 mts, 1.10 mts, 0.20 mts, 0.90 mts, 2.30 mts, 0.42 mts, 2.09 mts, 0.10 mts y 0.70 mts, columnas y muros comunes de fachada de por medio con vacío sobre áreas comunes del edificio. Distancia entre el punto C y el punto A en linea quebrada y distancias sucesivas de 0.70 mts.

## Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE  
2025



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia 25010965661  
Factura Número: 2025001041809763772

401

CÓDIGO QR:



## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0175UYRJ	2. DIRECCIÓN KR 52 165 58 IN 7 AP 301	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20372362
---------------------	---------------------------------------	----------------------------------------

## B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO CC	5. N. IDENTIFICACIÓN 79719865	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL JESÚS JAVIER DAZA ZÚÑIGA	7. % COPROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN CL 162 55 40 AP 903	10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C.

## 11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA	12. AVALUO CATASTRAL 156.418.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 469.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 469.000			

## D. PAGO CON DESCUENTO

20. VALOR A PAGAR	VP	469.000	469.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	47.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	422.000	469.000

## E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	47.000	47.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	469.000	516.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

## 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-1074131442



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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura urbana 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 JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia en 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 PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510281774123635521**

**Nro Matrícula: 50N-20372362**

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-551353

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 01:48:21 PM

#### "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: CONSTRUCTORA M.V.C. LTDA.

NIT# 8000028426 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-08-2003 Radicación: 2003-50N-6-64234

Doc: ESCRITURA 4612 DEL 11-08-2003 NOTARIA 6 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. (ANTES CONAVI CORPORACION)

A: CONSTRUCTORA M.V.C. LTDA.

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-09-2003 Radicación: 2003-50N-6-69322

Doc: ESCRITURA 4731 DEL 15-08-2003 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$40,350,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: CONSTRUCTORA M.V.C. LTDA.

NIT# 8000028426

A: DAZA ZUÑIGA JESUS JAVIER

CC# 79719865 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 04-09-2003 Radicación: 2003-50N-6-69322

Doc: ESCRITURA 4731 DEL 15-08-2003 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DAZA ZUÑIGA JESUS JAVIER

CC# 79719865 X

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O LOS QUE LLEGAREN A TENER

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-09-2003 Radicación: 2003-50N-6-74174

Doc: ESCRITURA 5475 DEL 11-09-2003 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCR.1894/2002 NOT.6/BTA., LA CUAL SE REFORMA SEGUN LA LEY 675/2001, INCLUYENDO LA SEGUNDA ETAPA PREVISTA EN Dicha ESCRITURA.-

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ESTANCIA V" PROPIEDAD HORIZONTAL

A: CONSTRUCTORA M.V.C. LTDA.

NIT# 8000028426

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-08-2006 Radicación: 2006-50N-6-66873

Doc: ESCRITURA 4892 DEL 03-08-2006 NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCR 1894 DEL 30-04-2002 Y ESCR 5475 DEL 11-09-2003 NOT 6 DE BOGOTA EN DESCRIPCION DE AREA Y LINDEROS LO REFERENTE AL CENIT DE LOS APTOS 501-502-503-504 INTERIORES 14-15-16 Y 17





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510281774123635521

Nro Matrícula: 50N-20372362

Página 4 TURNO: 2025-50N-1-551353

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 01:48:21 PM

**"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

\*\*\*

**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-1-551353

FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP



El Registrador: AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

**TRANSFERIR****OPERACIÓN EXITOSA****Fecha****12 noviembre 2025****Hora****07:55 p.m.****Tipo de operación****Envío por Bre-B****Concepto****Avalúo****Número de operación****87460568144021063711784234528536259**

---

**ORIGEN****CUENTA DE AHORROS LIBRETON****• 8285**

---

**VALOR****Valor transferido****\$300.000,00****Comisión****0 IVA incluido****Más impuesto GMF**

---

**DESTINO****Tipo de llave****Código de comercio****Llave que recibe****0087263820**



ARCHIVO: LRCAJA-1074131442

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>	LRCAJA-1074131442
	<b>Hash documento:</b>	944146be90
	<b>Fecha creación:</b>	2025-11-18 17:51:26

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 660680	
<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   2025-11-16 11:17:00</p>	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

