



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1056075097

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN CARLOS GALINDO REYES	FECHA VISITA	26/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1056075097	FECHA INFORME	27/11/2025
DIRECCIÓN	CL 160 55C 51 CA 46	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	CANTAGALLO	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA		
IDENTIFICACIÓN	1125758225		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LOPEZ ACEVEDO DARIO / VARGAS FERNANDEZ MARY LUZ				
NUM.	2536 EscrituraDe	NOTARIA	SESENTA Y TRES	FECHA	29/11/2012
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	009103043500101046				
CHIP	AAA0182FSUZ				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por ESCRITURA 2499 DEL 09-07-2004 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACION CASAS DE MANZANEDA 2 P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	260.000	VRxM2	4.56
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.186%				

M. INMOB.	Nº
50N-20428870	IN 46
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	17

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la calle 161 detrás del golf course en la agrupación casas de manzanera 2

Distribución del inmueble: sala comedor, cocina, zona de ropas, 2 baños sociales, 2 habitaciones auxiliares, estudio, habitación principal y baño privado. Garaje común de uso exclusivo # 17.

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	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	1	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					
Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 276,955,647

VALOR ASEGURABLE \$ COP 276,955,647

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-27 10:57:00


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DE 2021
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	78	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.57	AVALUO	PESOS	164.265.000
AREA PRIVADA	M2	57	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.57	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 160 55C 51 CA 46 | CANTAGALLO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2499, fecha: 09/07/2004, Notaría: 30 y ciudad: Bogota d.c.

SECTOR

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	79	Año de Construcción	2004
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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	Casa Esquinera		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CA 46	57	M2	\$4,858,871.00	100.00%	\$276,955,647.00
TOTALES					100%	\$276,955,647
Valor en letras			Doscientos setenta y seis millones novecientos cincuenta y cinco mil seiscientos cuarenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$276,955,647

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: Via doble pavimentada en concreto flexible en buen estado de conservación.
Propiedad horizontal: Escritura: 2499, Fecha escritura: 09/07/2004, Notaría escritura: 30, Ciudad escritura: Bogota d.c, Administración: 260.000, Total unidades: 78, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si,Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Pisos enchapados y paredes estucadas en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	mismo conjunto	3	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$		\$	\$5,000,000.00	3164465487
2	barrio Cantalejo	3	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	1	\$		\$	\$4,826,612.90	6017868754
3	barrio Cantalejo	3	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$		\$	\$4,750,000.00	6017868754
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	63.57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,000,000.00
2	20	70	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,826,612.90
3	21	72	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,750,000.00
	21 años									
									PROMEDIO	\$4,858,870.97
									DESV. STANDAR	\$128,083.71
									COEF. VARIACION	2.64%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,986,954.68	TOTAL	\$284,256,416.65
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,730,787.26	TOTAL	\$269,654,873.55
VALOR TOTAL	\$276,955,647.00			

Observaciones:

Enlaces:

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4766-bdb962a4b6aa-8b4d-25d2bdf7-a5d5?page=1&pos=2&l_sec=1&l_pvid=e964499a-66fb-4598-898c-396c7ba5e3eb&hd=false3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7101-2c7b5fdeb609-85d8-194f999-9271?page=1&pos=1&l_sec=1&l_pvid=e964499a-66fb-4598-898c-396c7ba5e3eb&hd=false

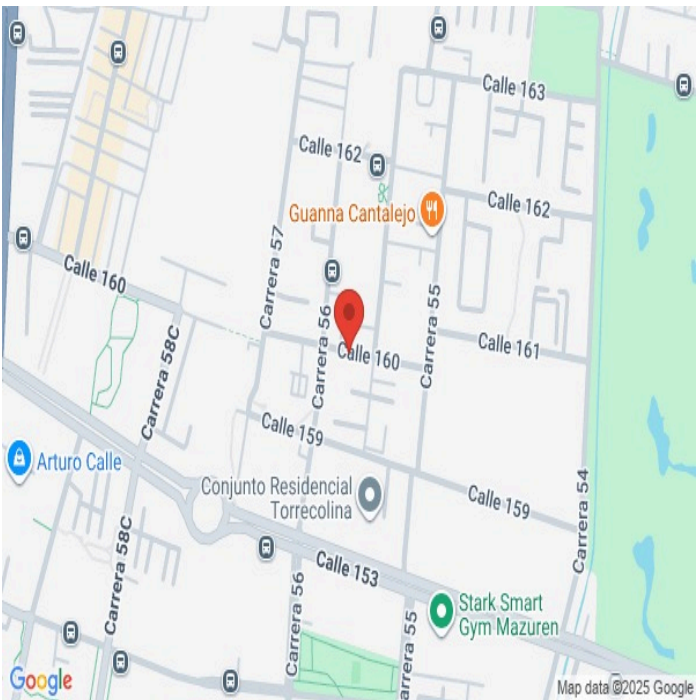
DIRECCIÓN:
CL 160 55C 51 CA 46 | CANTAGALLO | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

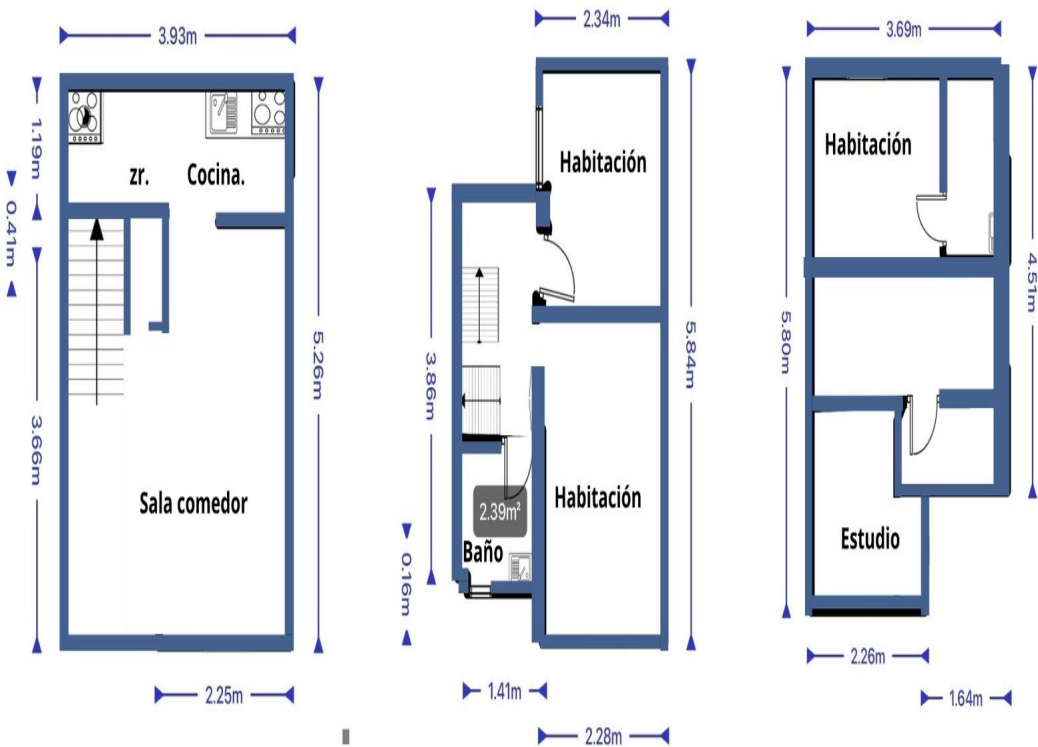
Latitud: 4.742689
Longitud:-74.058569

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44´ 33.6804´´
Longitud:74° 3´ 30.8484´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 57

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



FOTOS: General

Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS: General

Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General




CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO


No. Referencia 25011892089

401

Factura
Número:

2025001041819028003

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0182FSUZ

2. DIRECCIÓN CL 160 55C 51 CA 46

3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20428870

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	9395118	DARIO LOPEZ ACEVEDO	50,00 %	PROPIETARIO	CL 160 55C 51 CA 46	BOGOTÁ, D.C.
CC	46376155	MARY LUZ VARGAS FERNANDEZ	50,00 %	PROPIETARIO	KR 70G 125A 32	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
164.265.000	61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	3	0,00	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	19. IMPUESTO AJUSTADO		
493.000	157.000	336.000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		336.000		336.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		34.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		302.000		336.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	34.000	34.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	336.000	370.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

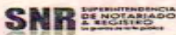
PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

Areas o Documentos

Notaría 63

Bogotá D. C.

Vigilada por la



Superintendencia
de Notariado
y Registro

Pág. 10

Los muros del baño de la primera (1) planta por ser estructurales no pueden ser modificados. -----

A este inmueble se le asigna el goce y uso exclusivo del parqueadero de uso común numero diecisiete (17). -----

Coefficiente de copropiedad: Uno punto doscientos setenta y cinco por ciento (1.275%). -----

A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-20428870** y la Cédula Catastral número **009103043500101046.** -----

PARÁGRAFO.- PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

Que la AGRUPACION CASAS DE MANZANEDA 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa se encuentra(n) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública número dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2499) de fecha nueve (9) de julio de dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaria Treinta (30) del Círculo de Bogotá D.C., y reformado mediante escritura pública número cuatro mil cuatrocientos cuatro (4404) de fecha veintitrés (23) de noviembre de dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaria Treinta (30) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1056075097



PIN de Validación: b1100ab9



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: b1f00ab9



<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 VENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO VENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación de la 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

b1f00ab9

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 veinticinco (25) días del mes de Noviembre 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: 2511237667125045976

Nro Matrícula: 50N-20428870

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-644427

Impreso el 23 de Noviembre de 2025 a las 01:40:40 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

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

FECHA APERTURA: 14-07-2004 RADICACIÓN: 2004-51575 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2004

CODIGO CATASTRAL: **009103043500101046**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0182FSUZ

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2499 de fecha 09-07-2004 en NOTARIA 30 de BOGOTA D.C. CASA 46 con area de TOT 63.57 M2 PRIV CONST 57.00 M2 con coeficiente de 1.275% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESC. REFORMA DE REGLAMENTO 4404 DEL 23-11-2004 NOT. 30 DE BOGOTA. EL COEFICIENTE ACTUAL DE GASTOS ES 1.186%... .Ubicación geográfica anterior del predio: : SUBA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

D & B CONSTRUCCIONES S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A MESA DIAZ ALBERTO SEGUN ESCRITURA 1795 DEL 19-05-2004 NOTARIA 30 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A GUZMAN VARGAS JAIME ALBERTO SEGUN ESCRITURA 387 DEL 29-07-75 NOTARIA 18 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A OSPINA NAVIA MARIANO SEGUN ESCRITURA 3231 DEL 22-05-73 NOTARIA 6 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PARCELACION CANTALEJO SEGUN ESCRITURA 6315 DEL 26-10-1962 NOTARIA 5 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 24-11-1962 EN EL FOLIO 050-152048....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 54 #159-82 CASA 46 AGRUPACION CASAS DE MANZANEDA 2 P.H.

2) CALLE 160 #53 A-51 CASA 46 CONJUNTO CASAS DE MANZANEDA 2 P.H.

3) CL 160 55C 51 CA 46 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20427658

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-07-2004 Radicación: 2004-50N-6-50749

Doc: ESCRITURA 2392 DEL 01-07-2004 NOTARIA 30 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: D & B CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8000209438 X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

NIT# 8909133414

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-2004 Radicación: 2004-50N-6-51575



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

Certificado generado con el Pin No: 2511237667125045976

Nro Matrícula: 50N-20428870

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-644427

Impreso el 23 de Noviembre de 2025 a las 01:40:40 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

Doc: ESCRITURA 2499 DEL 09-07-2004 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

A: D & B CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8000209438 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-11-2004 Radicación: 2004-50N-6-92294

Doc: ESCRITURA 4404 DEL 23-11-2004 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EN CUANTO QUE SE ADICIONAN 8 ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS COMUNES-USO ESACLUSIVO PARA RESIDENTES.

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

A: D & B CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8000209438 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-11-2004 Radicación: 2004-50N-6-92294

Doc: ESCRITURA 4404 DEL 23-11-2004 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - DIRECCION NUEVA: SEGUN CERTIFI. CATASTRO ANEXO CALLE 160 NO. 53 A-51

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

A: D & B CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8000209438 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-05-2005 Radicación: 2005-50N-6-37784

Doc: ESCRITURA 1521 DEL 10-05-2005 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$40,850,000

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

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

DE: D & B CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8000209438

A: LOZANO ESCOBAR RUBEN DARIO

CC# 17132891 X

A: NARIÑO DE LOZANO MELBA

CC# 41364908 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-05-2005 Radicación: 2005-50N-6-37784

Doc: ESCRITURA 1521 DEL 10-05-2005 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$12,750,000

Se cancela anotación No: 1

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.

NIT# 8909133414

A: D & B CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8000209438

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-05-2005 Radicación: 2005-50N-6-37784

Doc: ESCRITURA 1521 DEL 10-05-2005 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511237667125045976

Nro Matrícula: 50N-20428870

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-644427

Impreso el 23 de Noviembre de 2025 a las 01:40:40 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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: LOZANO ESCOBAR RUBEN DARIO

CC# 17132891 X

DE: NARIÑO DE LOZANO MELBA

CC# 41364908 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y DE SUS HIJOS PRESENTES Y FUTUROS

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-02-2007 Radicación: 2007-50N-6-19451

Doc: ESCRITURA 71 DEL 17-02-2007 NOTARIA 77 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES *CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA
INEMBARGABLE*

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

DE: LOZANO ESCOBAR RUBEN DARIO

CC# 17132891 X

DE: NARIÑO DE LOZANO MELBA

CC# 41364908 X

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LSO QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-04-2007 Radicación: 2007-50N-6-36449

Doc: ESCRITURA 231 DEL 16-04-2007 NOTARIA 77 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$41,000,000

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: LOZANO ESCOBAR RUBEN DARIO

CC# 17132891

DE: NARIÑO DE LOZANO MELBA

CC# 41364908

A: VARGAS FERNANDEZ ANA YIB

CC# 46364933 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-12-2012 Radicación: 2012-50N-6-92311

Doc: ESCRITURA 2536 DEL 29-11-2012 NOTARIA SESENTA Y TRES DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$65,000,000

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: VARGAS FERNANDEZ ANA YIB

CC# 46364933

A: LOPEZ ACEVEDO DARIO

CC# 9395118 X

A: VARGAS FERNANDEZ MARY LUZ

CC# 46376155 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-08-2016 Radicación: 2016-50N-6-56740

Doc: OFICIO 5660686981 DEL 11-08-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511237667125045976

Nro Matrícula: 50N-20428870

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-644427

Impreso el 23 de Noviembre de 2025 a las 01:40:40 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-01-2018 Radicación: 2018-50N-6-3177

Doc: OFICIO 5660017521 DEL 22-01-2018 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2005-50N-3-2410 Fecha: 01-04-2005

DIRECCION CORREGIDA VALE. ART.35 DL.1250/70 C2005-2410 R.Z.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-50N-3-14452 Fecha: 07-12-2010

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-1-644427

FECHA: 23-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

25 noviembre 2025

Hora

09:09 a.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Avalúo Juan Carlos Galindo

Número de operación

10714692824928645310378618088349121

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•6792

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-1056075097
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1056075097
	Hash documento:	c2175c7ab8
	Fecha creación:	2025-11-27 15:17:28

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 684868	
Puntos: Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.98.69.177 2025-11-27 10:57:00	



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>

