



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1056075097

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	JUAN CARLOS GALINDO REYES
NIT / C.C CLIENTE	1056075097
DIRECCIÓN	CL 160 55C 51 CA 46
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CANTAGALLO
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

FECHA VISITA	26/11/2025
FECHA INFORME	27/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	N°
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 ropa, 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.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	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 ASEGUARABLE \$ 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.	
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

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	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		
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: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Esquina

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

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

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES****Entorno:** Vía doble pavimentada 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, Bicicletero: 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 ropa: 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 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	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
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
	<b>21 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,858,870.97</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$128,083.71</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.64%</b>

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

Observaciones:

Enlaces:

2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4766-bdb962a4b6aa-8b4d-25d29d7-a5d5?page=1&pos=2&l\\_sec=1&l\\_pvrid=e964499a-66fb-4598-898c-396c7ba5e3eb&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4766-bdb962a4b6aa-8b4d-25d29d7-a5d5?page=1&pos=2&l_sec=1&l_pvrid=e964499a-66fb-4598-898c-396c7ba5e3eb&hd=false)3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7101-2c7b5ffeb609-85d8-194f999-9271?page=1&pos=1&l\\_sec=1&l\\_pvrid=e964499a-66fb-4598-898c-396c7ba5e3eb&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7101-2c7b5ffeb609-85d8-194f999-9271?page=1&pos=1&l_sec=1&l_pvrid=e964499a-66fb-4598-898c-396c7ba5e3eb&hd=false)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

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

**COORDENADAS (DD)**

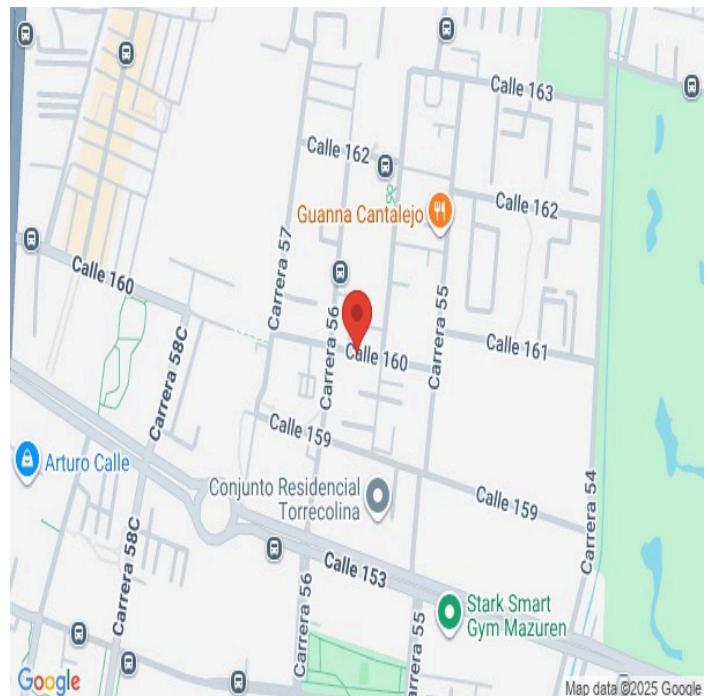
**Latitud:** 4.742689

**Longitud:** -74.058569

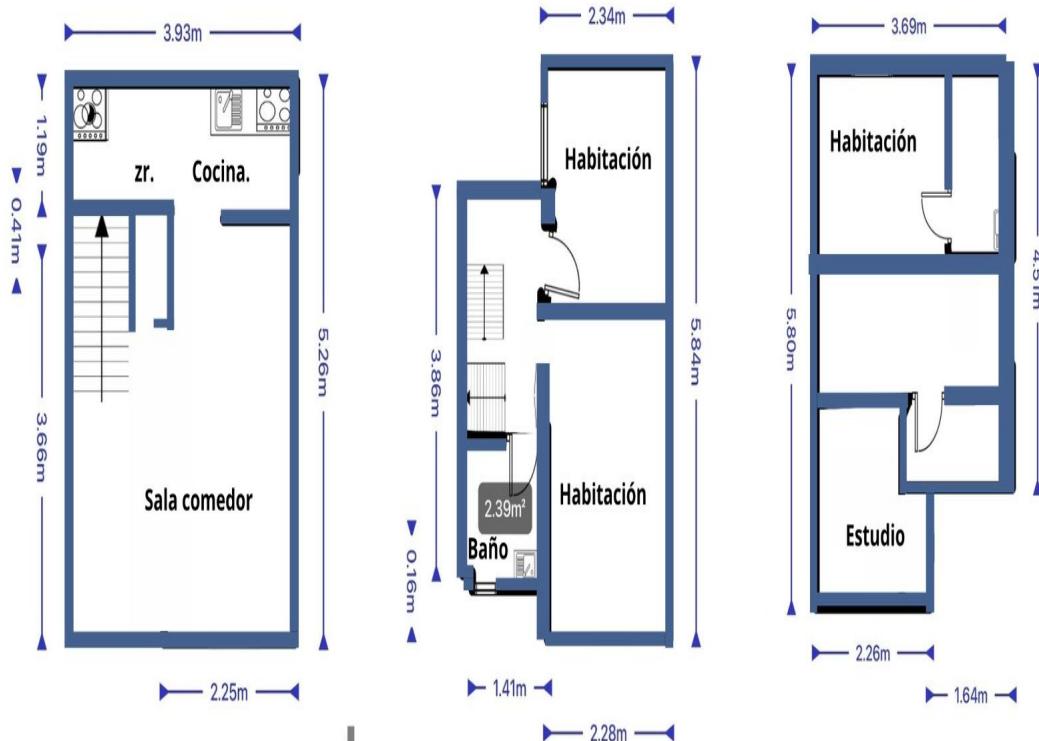
**COORDENADAS (DMS)**

**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 Energía



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 Comunales-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS: General



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE  
2025FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 25011892089

401

Factura Número: 2025001041819028003

CÓDIGO QR:



## A. IDENTIFICACION 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	BOGOTA, D.C.
CC	46376155	MARY LUZ VARGAS FERNANDEZ	50,00 %	PROPIETARIO	KR 70G 125A 32	BOGOTA, D.C.

## 11. OTROS

## C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL <b>164.265.000</b>	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 493.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	157.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	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
<b>E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		34.000		34.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		336.000		370.000

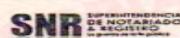
## F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

## Areas o Documentos

Notaría 63  
Bogotá D. C.

Vigilada por la



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 uso exclusivo del parqueadero de uso común numero diecisiete (17).

Coeficiente 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(las) 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 --- **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 sufren 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 LRCAJA-1056075097**



PIN de Validación: b1f00ab9



<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 Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1f00ab9



**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 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 con 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**

Página 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 PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511237667125045976

Nro Matrícula: 50N-20428870

Página 4 TURNO: 2025-50N-1-644427

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

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 BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 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: BOGOTÁ

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.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1056075097
	<b>Hash documento:</b>	c2175c7ab8
	<b>Fecha creación:</b>	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	
<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 186.98.69.177   2025-11-27 10:57:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

