



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052412517

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN DAVID AVENDAÑO GUECHA
NIT / C.C CLIENTE	1052412517
DIRECCIÓN	CALLE 122 #45 A - 25 Y CALLE 121 NO. 45 A - 30 APARTAMENTO 204 A-TORRE A EDIFICIO HABITAT - ART PH
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	La Alhambra
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/11/2025
FECHA INFORME	30/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART-FIDUBOGOTA				
NUM.	5637	#NOTARIA	VEINTISIETE	FECHA	06/08/2025
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
CHIP	S/I				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	ESCRITURA 5637 DEL 06-08-2025 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO HABITAT - ART PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	380.000	VRxM2	10.97
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.444%				

M. INMOB.	N°
50N-20972078	APARTAMENTO 204 A-TORRE A
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	P28
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	12

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Sobre la calle 122 en el edificio HabitatArt
Distribución del inmueble: sala comedor, baño social, cocina, zona de ropas, habitación principal y baño privado.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 391,800,613

VALOR ASEGURABLE \$ COP 391,800,613


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores y servicio de energía y agua.

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-29 19:24:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DE 20221
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartaestudio	
Total unidades de vivienda	32UND/PH:1UND	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	ComÃn uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38.53	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	34.65	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.65	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.65

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 122 #45 A - 25 Y CALLE 121 NO. 45 A - 30 APARTAMENTO 204 A-TORRE A EDIFICIO HABITAT - ART PH | La Alhambra | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5637, fecha: 06/08/2025, Notaría: VEINTISIETE 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	

	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	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
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: 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	Interior A 204	34.65	M2	\$11,307,377.00	100.00%	\$391,800,613.05
TOTALES					100%	\$391,800,613
Valor en letras			Trescientos noventa y un millones ochocientos mil seiscientos trece Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$391,800,613

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

Garaje: El depósito en visita registra el 204A, pero en compraventa registra DP 12.

Entorno: VÍA PAVIMENTADA EN CONCRETO FLEXIBLE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Propiedad horizontal: Escritura: 5637, Fecha escritura: 06/08/2025, Notaría escritura: VEINTISIETE, Ciudad escritura: BOGOTA D.C, Administración: 380.000, Total unidades: 32UND/PH:1UND, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: PISOS ENCHAPADOS Y PAREDES ESTUCADAS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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	EDIFICIO HABITAT - ART PH	3	\$403,570,000	1	\$403,570,000	1	\$	1	\$	\$11,368,169.01	315 3045517
2	EDIFICIO HABITAT - ART PH	3	\$403,570,000	1	\$403,570,000	1	\$	1	\$	\$11,368,169.01	315 3045517
3	EDIFICIO HABITAT - ART PH	3	\$403,570,000	1	\$403,570,000	1	\$	1	\$	\$11,368,169.01	315 3045517
4	zona	3	\$445,000,000	1	\$445,000,000	1	\$		\$	\$11,125,000.00	3006777830
Del inmueble		2		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	39.23	35.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,368,169.01
2	0	39.23	35.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,368,169.01
3	0	39.23	35.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,368,169.01
4		43	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,125,000.00
	0 años									
									PROMEDIO	\$11,307,376.76
									DESV. STANDAR	\$121,584.51
									COEF. VARIACION	1.08%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$11,428,961.26	TOTAL	\$396,013,507.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$11,185,792.25	TOTAL	\$387,587,701.55
VALOR TOTAL	\$391,800,613.05			

Observaciones:

Enlaces:

4.-<https://www.fincanriz.com.co/anartaestudio-en-venta-en-el-batán-bogotá/192903989>

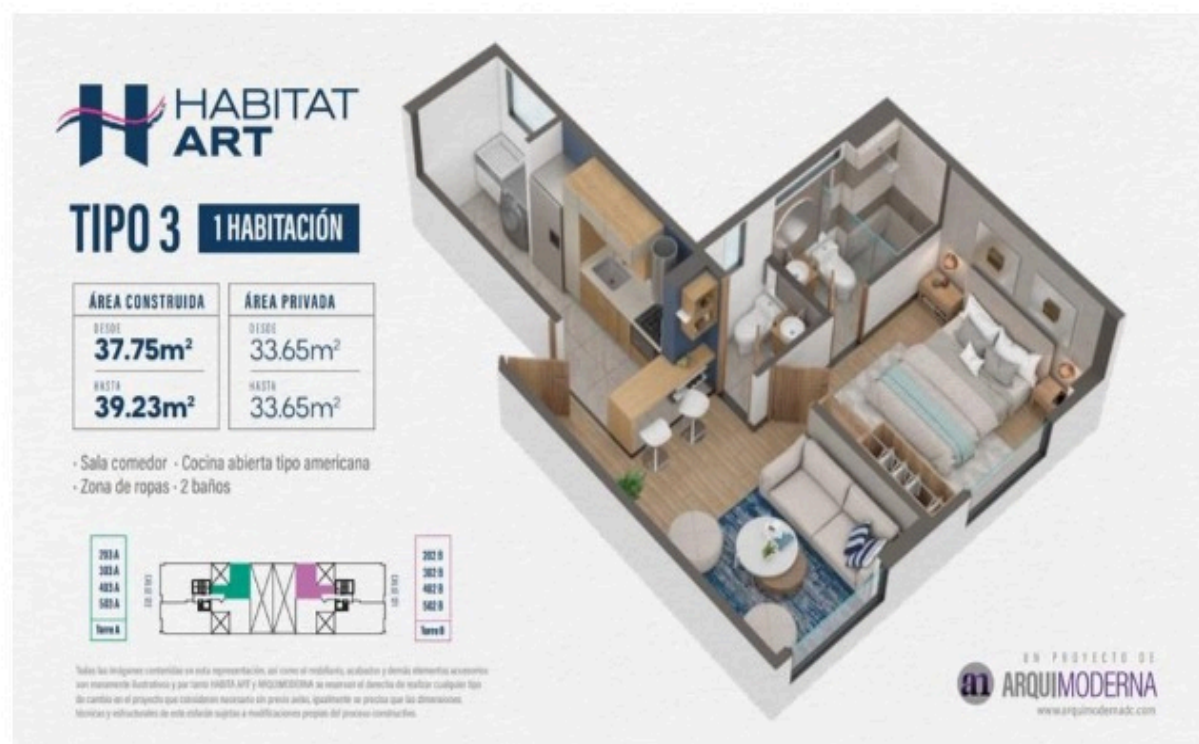
APARTAMENTO TIPO 3 - 203 A - UNA ALCOBA

DESCRIPCIÓN: UNA ALCOBA CON CLOSET
BAÑO PRIVADO, ZONA SOCIAL, COCINA
TIPO AMERICANO, LAVANDERIA Y BAÑO SOCIAL

ÁREA CONSTRUIDA: 39.23 M2.

VALOR: \$403.570.000.00

**INCLUYE UN PARQUEADERO INDEPENDIENTE Y
UN DEPÓSITO:**



**EL VALOR DEL INMUEBLE PUEDE VARIAR SIN
PREVIO AVISO Y ESTÁ SUJETO A DISPONIBILIDAD**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 122 #45 A - 25 Y CALLE 121 NO. 45 A - 30
APARTAMENTO 204 A-TORRE A EDIFICIO HABITAT - ART PH |
La Alhambra | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

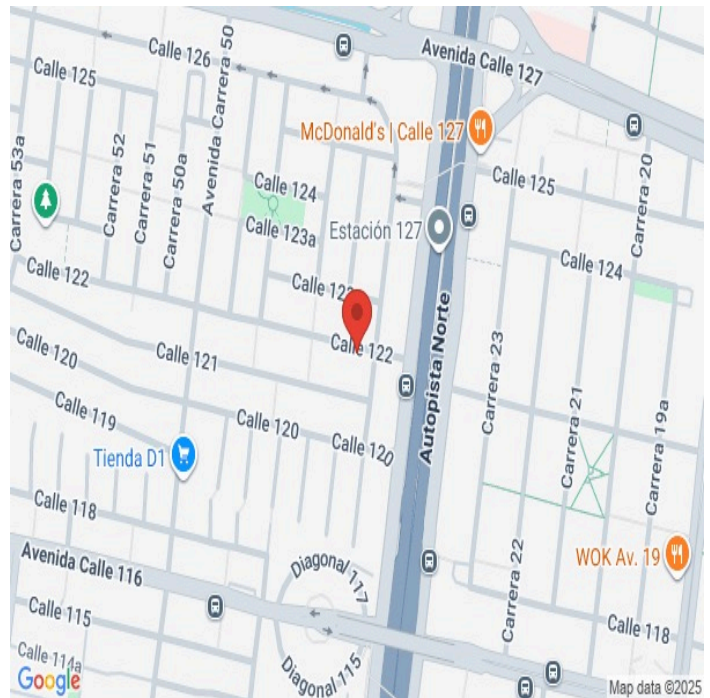
Latitud: 4.7030344

Longitud:-74.0558781

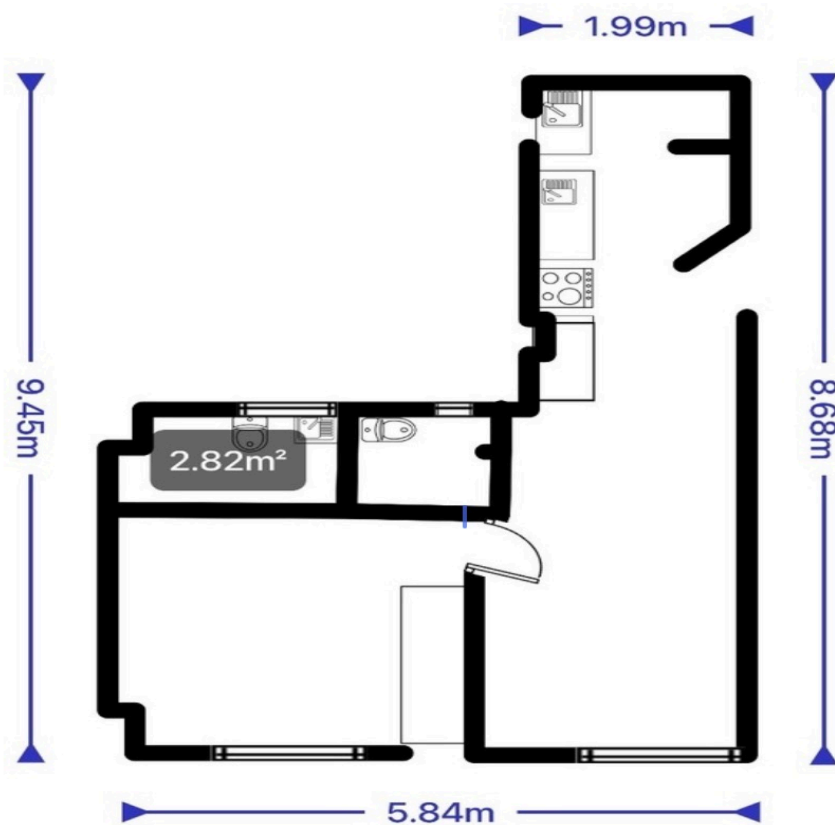
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 10.9218"

Longitud:74° 3' 21.1608"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 34.65

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



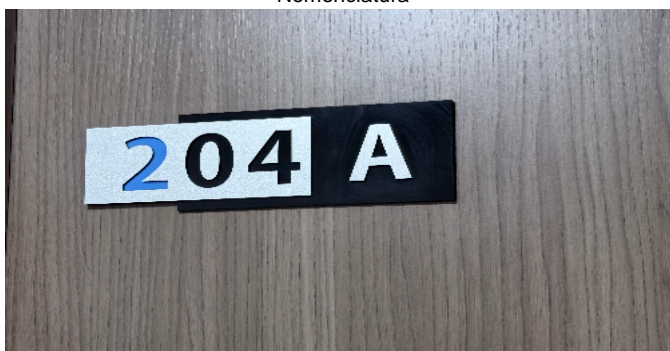
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto

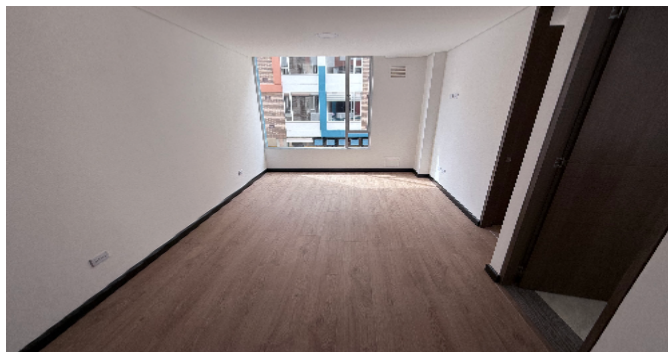


FOTOS: General

Puerta de entrada



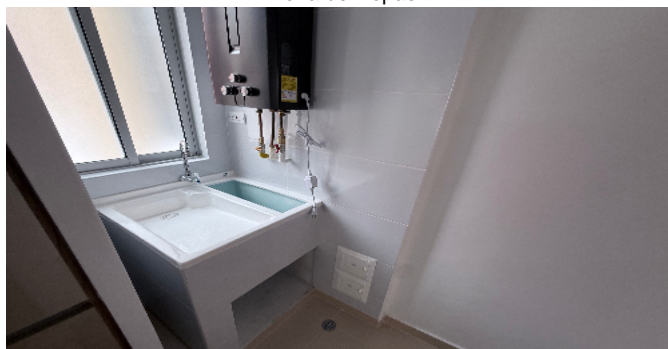
Sala Comedor



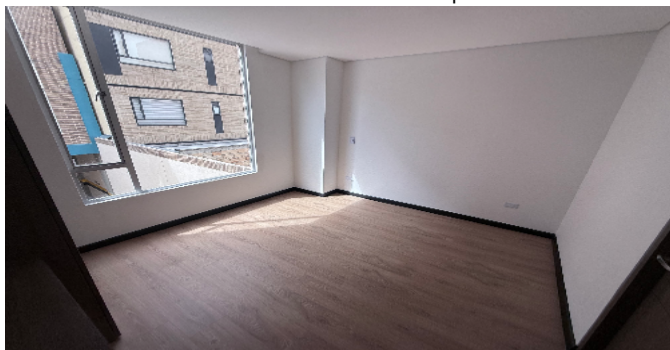
Cocina



Zona de Ropas



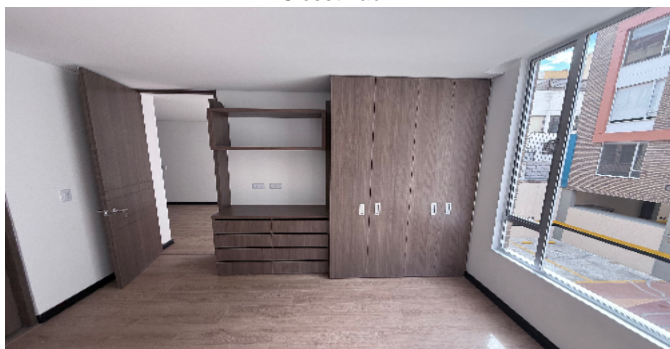
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Closet hab. 1



Baño Social 1



FOTOS: General

Deposito



Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



FOTOS: General

Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

cada uno de los COMPRADORES de unidades de vivienda resultantes del PROYECTO y que éstos manifiesten el conocimiento previo y total que tienen de dicho contrato, así como la obligación del FIDEICOMITENTE de expresar su condición de enajenador de vivienda en los términos de la ley 1796 de 2.016. D.- Se acuerda que : para que la FIDUCIARIA, como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART- FIDUBOGOTÁ S.A** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** puedan otorgar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, EL COMPRADOR debe encontrarse plenamente a paz y salvo con las obligaciones adquiridas en este Contrato. La escritura de venta será suscrita por la Fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART- FIDUBOGOTÁ S.A.**, en los términos y condiciones establecidos en el contrato de fiducia. Con los anteriores antecedentes y el conocimiento que se da al COMPRADOR de la totalidad del contrato de Fiducia Mercantil mencionado anteriormente, se consignan las cláusulas especiales de éste contrato de promesa de compraventa, así: **PRIMERA: OBJETO. “EL PROMITENTE VENDEDOR”** se obliga a vender a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** y ésta se obliga a comprar el derecho de dominio y posesión plena que tiene y ejerce sobre el **APARTAMENTO 204 A GARAJE 28 DEPOSITO 12** de uso exclusivo del apartamento, del “EDIFICIO HABITAT ART”, ubicado en la Calle 122 No 45 A- 25 Y Calle 121 No 45 A - 30 del Urbanización EL BATAN, área urbana de la ciudad de Bogotá según nomenclatura actual, inscrito bajo los folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-669631 y 50N-292846 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, códigos catastral AAA0121MBFZ Y AAA0121LZOE. de acuerdo con las escrituras públicas número Cuatro Mil Novecientos Setenta y Tres (4973) del Diez (10) de

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:** 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 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-1052412517



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

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura económica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>10 Feb 2025</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	10 Feb 2025	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
10 Feb 2025	Régimen Académico				
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">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. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>10 Feb 2025</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	10 Feb 2025	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
10 Feb 2025	Régimen Académico				
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>10 Feb 2025</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	10 Feb 2025	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
10 Feb 2025	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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar el 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 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

Bogotá, diciembre 01 de 2025

Señor:

Cesar Jimenez

Ciudad

INSTALACION DE EMDIODRES DEFINITIVOS HABITAT ART

Arquimoderna D.C. S.A.S., identificada con NIT **901.162.408-4**, gestora y constructora del proyecto **Edificio HABITAT ART**, ubicado en la Calle 122 N.º 45A-25, manifiesta que se están adelantando todos los trámites necesarios para las **conexiones e instalaciones de los medidores de energía y agua** correspondientes a las treinta y dos (32) unidades de vivienda del proyecto.

Informamos que dichos procesos se ejecutarán oportunamente; sin embargo, **dependen estrictamente de las empresas prestadoras de los servicios públicos**, las cuales han indicado que la instalación podría realizarse **en un periodo que se extiende hasta marzo del próximo año**, o antes, en caso de que se adelanten los procedimientos internos de dichas entidades.

Esperamos que dentro de este plazo se logre resolver la instalación de los medidores de manera satisfactoria.

Cordialmente;



JAIME HUMBERTO CARO HERNADEZ

C.C. 6.776.505 de Tunja

Representante Legal ARQUIMODERNA DC S.A.S



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

Certificado generado con el Pin No: 2511274188125277898

Nro Matrícula: 50N-20972078

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-653681

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 09:33:54 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 25-08-2025 RADICACIÓN: 2025-54448 CON: ESCRITURA DE: 21-08-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 204 A-TORRE A CON AREA DE A.PRIVADA:34.65 MTS2 A.CONSTRUIDA: 38.53 MTS2 CON COEFICIENTE DE 2.444% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5637 DE FECHA 06-08-2025 EN NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-20944612 QUE FUE ADQUIRIDO POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART - FIDUBOGOTA QUIEN REALIZO ENGLOBE, E.P. 2806 DEL 02-05-2024 NOT 27 DE BTA; DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON F.M.I. 50N-292846, 50N-669631 ADQUIRIDOS ASI; */50N-292846: ADQUIRIDO POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 8001423837 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART - FIDUBOGOTA POR COMPRAVENTA A AVELLALBAN INVERSIONES S.A.S., E.P. 4973 DEL 10-06-2022 NOT 27 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR APOORTE A SOCIEDAD ESTE Y OCHO MAS DE MARIO ALBERTO AVELLANEDA ALBA Y SANTIAGO AVELLANEDA ALBA, E.P. 3677 DEL 30-10-2012 NOT 44 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA ESTE Y OTRO A LUIS FELIPE APONTE LAGOS, E.P. 1738 DEL 20-10-2011 NOT 75 DE BTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA ESTE Y OTRO A PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA.-PROVITEC LTDA. EN LIQUIDACION, E.P. 571 DEL 07-04-2011 NOT 26 DE BTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A ADGAR GERMAN AGUIRRE PRECIADO, E.P. 1093 DEL 23-07-2008 NOT 22 DE BTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A BLANCA ESTEBAN DE ECHEVERRI, CLEMENCIA ECHEVERRI DE ESTEBAN, MARGARITA CLAUDIA ECHEVERRI DE RICAURTE, ANDREA ECHEVERRI GUTIERREZ Y ADRIANA MARCELA ACHEVERRI GUTIERREZ, E.P. 4643 DEL 22-12-1994 NOT 22 DE BTA; */50N-669631: ADQUIRIDO POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 8001423837 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART - FIDUBOGOTA POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ARQUIMODERNA DC S.A.S., 7034 DEL 31-10-2023 NOT 27 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A AVELLALBAN INVERSIONES S.A.S EN LIQUIDACION, E.P. 6385 DEL 12-10-2021 NOT 27 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR APOORTE A SOCIEDAD ESTE Y OCHO MAS DE MARIO ALBERTO AVELLANEDA ALBA Y SANTIAGO AVELLANEDA ALBA, E.P. 3677 DEL 30-10-2012 NOT 44 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA ESTE Y OTRO A LUIS FELIPE APONTE LAGOS, E.P. 1738 DEL 20-10-2011 NOT 75 DE BTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA ESTE Y OTRO A PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA.-PROVITEC LTDA. EN LIQUIDACION, E.P. 571 DEL 07-04-2011 NOT 26 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A ANA JUDITH DEVIA MENDOZA, E.P. 5274 DEL 16-11-2007 NOT 28 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JULIA ANTONIA MENDOZA VDA DE DEVIA, E.P. 1923 DEL 23-07-1982 NOT 3 DE BTA. **WBM**

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 122 #45 A - 25 Y CALLE 121 NO. 45 A - 30 APARTAMENTO 204 A-TORRE A EDIFICIO HABITAT - ART PROPIEDAD HORIZONTAL"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511274188125277898

Nro Matrícula: 50N-20972078

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-653681

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 09:33:54 AM

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

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

50N - 20944612

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-10-2024 Radicación: 2024-50N-6-69966

Doc: ESCRITURA 8266 DEL 17-10-2024 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART-FIDUBOGOTA

X NIT. 830.055.897-7

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-08-2025 Radicación: 2025-50N-6-54448

Doc: ESCRITURA 5637 DEL 06-08-2025 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO HABITAT-ART-PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART-FIDUBOGOTA

X NIT.8300558977

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

100 100 100

• • •



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

Certificado generado con el Pin No: 2511274188125277898

Nro Matrícula: 50N-20972078

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-653681

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 09:33:54 AM

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

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

=====

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-1-653681

FECHA: 27-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

27 noviembre 2025

Hora

02:14 p.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Número de operación

39030286732631779872380765784749023

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•0204

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-1052412517
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1052412517
	Hash documento:	8beaea0d3f
	Fecha creación:	2025-11-30 15:25:53

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 378974	
Puntos: Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.98.69.177 2025-11-29 19:24:00	



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>

