



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-82390172-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NELSON ENRIQUE PEÑA VILLARRAGA
NIT / C.C CLIENTE	82390172
DIRECCIÓN	CL 181A 7 28 IN 10 AP 302 GJ 147
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SAN ANTONIO NORTE
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/12/2025
FECHA INFORME	03/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JIMENEZ ALVAREZ ANDRES CAMILO			
NUM. ESCRITURA	2000 Escritura De #NOTARIA	NOVENA	FECHA	02/04/2013
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	008523292600203002			
CHIP	AAA0175PATO			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por: ESCRITURA 1904 DEL 01-07-2003 NOTARIA 35 DE BOGOTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIOS FONTANA DE CAPRI P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	300.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4.03			
0.6095%.				

M. INMOB.	N°
50N-20402119	APTO 302 INT 10
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20402140	GJ 147

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se ubica sobre la carrera 7 girando por la calle 181A en el conjunto cerrado EDIFICIOS FONTANA DE CAPRI P.H. El apartamento es el 302, es dúplex, teniendo el edificio piso 1 garajes, piso 2-3 apartamento, piso 4-5 apartamento y piso 6-7 es el nivel del apartamento 302 por ello se registra que está en el piso 6.

Distribución del inmueble: sala comedor, cocina, zona de ropa, habitación principal con baño privado, en el segundo piso hay tres habitaciones, un baño social y una sala secundaria, y en el tercer piso hay un estudio adaptado como habitación.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 311,154,104

VALOR ASEGURABLE \$ COP 311,154,104

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: 2025-12-03 21:39:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH:180UNDs
Garajes	Si tiene N°. 1
Tipo de Garaje	Privado

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	81.48	AVALUO	PESOS	178.886.000
AREA PRIVADA	M2	74.46	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	74.46	AREA PRIVADA VALORADA	M2	74.46

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 181A 7 28 IN 10 AP 302 | GJ 147 | SAN ANTONIO NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1904, fecha: 01/07/2003, Notaría: 35 y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	NO	Regular
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	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2003

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.

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	IN 10 AP 302	74.46	M2	\$3,843,058.00	91.97%	\$286,154,098.68
Area Privada	GJ 147	12.11	M2	\$2,064,410.00	8.03%	\$25,000,005.10
TOTALES					100%	\$311,154,104

Valor en letras

Trescientos once millones ciento cincuenta y cuatro mil ciento cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$311,154,104

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

SALVEDADES

El apartamento es el 302, es dúplex, teniendo el edificio piso 1 garajes, piso 2-3 apartamento, piso 4-5 apartamento y piso 6-7 es el nivel del apartamento 302 por ello se registra que está en el piso 6.

Entorno: VÍA DOBLE EN CONCRETO FLEXIBLE EN PROCESO DE RESTAURACIÓN. - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 1904, Fecha escritura: 01/07/2003, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 300.000, Total unidades: 1UND/PH:180UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO TIENE

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: PISOS ENCHAPADOS Y PAREDES ESTUCADAS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN. Pisos en cerámica, cocina semiintegral con piso en cerámica, paredes neñetadas estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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	Bogotá, USAQUÉN, Horizontes	5	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,870,000.00	3113678398
2	Bogotá, USAQUÉN, Horizontes	5	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,759,259.26	3163157240
3	Bogotá, USAQUÉN, Horizontes	5	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,870,000.00	3160263037
4	mismo conjunto	6	\$328,000,000	0.95	\$311,600,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,872,972.97	3165502173
Del inmueble		6-7		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,870,000.00
2	12	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,759,259.26
3	12	54.9	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,870,000.00
4	22	80	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,872,972.97
22 años										
								PROMEDIO	\$3,843,058.06	
								DESV. STANDAR	\$55,883.44	
								COEF. VARIACION	1.45%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,898,941.50	TOTAL	\$290,315,183.99
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,787,174.62	TOTAL	\$281,993,021.93
VALOR TOTAL	\$286,154,098.68			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-horizontes-bogota-3524014> 2-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-libabita-bogota-3523070> 3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-horizontes-bogota-3327305> 4-<https://www.facebook.com/groups/2288139971503262/posts/4122312248086016/>

DIRECCIÓN:

CL 181A 7 28 IN 10 AP 302 | GJ 147 | SAN ANTONIO NORTE |
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

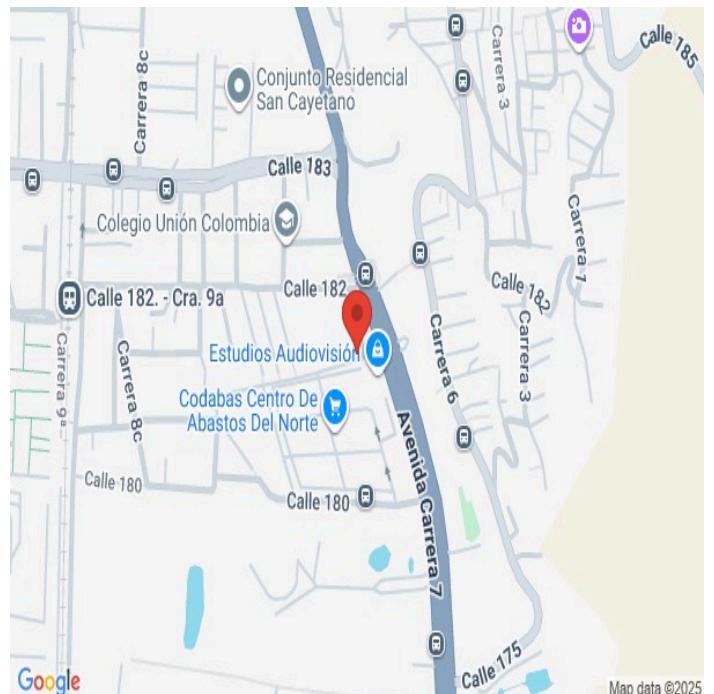
Latitud: 4.757969

Longitud: -74.026054

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45' 28.6884''

Longitud: 74° 1' 33.7944''



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS: General



FOTOS: General

Habitación 2



Closest hab. 2



Habitación 3



Closest hab. 3



Habitación 4



Closest hab. 4



Baño Social 1



Garaje



FOTOS: General



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-82390172-2



PIN de Validación: b1800ab9



<https://www.raa.org.co>



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura socio-territorial, 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 Avaluos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar el certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector como correo o 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: 2510296259123739879

Nro Matrícula: 50N-20402119

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-600795

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:20:49 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: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA SOBRE EL AREA DE 275.02 M2

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA

NIT# 8002556740 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-11-1999 Radicación: 1999-50N-6-66111

Doc: ESCRITURA 2561 DEL 27-10-1999 NOTARIA 32 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE 326.12 M2

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-11-1999 Radicación: 1999-50N-6-66111

Doc: ESCRITURA 2561 DEL 27-10-1999 NOTARIA 32 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO SERVIDUMBRE ACTIVA SOBRE LOS SALONES ADMINISTRACION Y COMPUTADORES QUE SON COMUNALES Y PARA USO DE LA COPROPIEDAD FONTANA DE CAPRI.

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-08-2002 Radicación: 2002-50N-6-50389

Doc: ESCRITURA 1860 DEL 30-07-2002 NOTARIA 35 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA

NIT# 8002556740

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-07-2003 Radicación: 2003-50N-6-50621

Doc: ESCRITURA 1904 DEL 01-07-2003 NOTARIA 35 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA SOBRE UN AREA DE 87.00M2 CON LINDEROS ESPECIALES A FAVOR DEL LOTE CON MATRICULA 536952 Y LOS INTERIORES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Y 8.

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA

NIT# 8002556740

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-07-2003 Radicación: 2003-50N-6-50621

Doc: ESCRITURA 1904 DEL 01-07-2003 NOTARIA 35 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS 561 DEL 11-03-1999, 2561 DEL 27-10-1999 Y 1860 DEL 30-07-2002, EN CUANTO SE ABREN 72 MATRICULAS PARA LOS BLOQUES 9, 10 Y 11.

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA

NIT# 8002556740 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510296259123739879

Nro Matrícula: 50N-20402119

Página 3 TURNO: 2025-50N-1-600795

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:20:49 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-01-2004 Radicación: 2004-50N-6-1824

Doc: ESCRITURA 3055 DEL 07-11-2003 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$66,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA - NOTA: POR ADQUIRIRSE MEDIANTE LA CONCESION DE UN SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR, SE OBLIGA A NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE DOS A/OS

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

DE: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA NIT# 8002556740

A: JIMENEZ RODRIGUEZ ANGEL MAURICIO CC# 3228723 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-01-2004 Radicación: 2004-50N-6-1824

Doc: ESCRITURA 3055 DEL 07-11-2003 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: JIMENEZ RODRIGUEZ ANGEL MAURICIO CC# 3228723 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-03-2009 Radicación: 2009-50N-6-22357

Doc: ESCRITURA 672 DEL 11-03-2009 NOTARIA 35 DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA CONSTRUCCION DE DOS LOCALES Y 31 PARQUEADEROS. SE MODIFICAN COEFICIENTES.

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

A: ZAFFIRO S.A. NIT# 9001008221 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-08-2011 Radicación: 2011-50N-6-68031

Doc: ESCRITURA 3563 DEL 08-07-2011 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ALVAREZ CAMARGO AURA VICTORIA CC# 23853888

A: JIMENEZ RODRIGUEZ ANGEL MAURICIO CC# 3228723 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-08-2011 Radicación: 2011-50N-6-68031

Doc: ESCRITURA 3563 DEL 08-07-2011 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ALVAREZ CAMARGO AURA VICTORIA CC# 23853888

DE: JIMENEZ RODRIGUEZ ANGEL MAURICIO CC# 3228723

A: ALVAREZ CAMARGO AURA VICTORIA CC# 23853888 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510296259123739879

Nro Matrícula: 50N-20402119

Página 5 TURNO: 2025-50N-1-600795

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:20:49 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

===== 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-1-600795

FECHA: 29-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE SNR



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510298872123739878

Nro Matrícula: 50N-20402140

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-600794

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:20:49 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

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 11-11-1999 Radicación: 1999-50N-6-66111

Doc: ESCRITURA 2561 DEL 27-10-1999 NOTARIA 32 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE 326.12 M²

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANÓNIMA.

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 11-11-1999 Radicación: 1999-50N-6-66111

Doc: ESCRITURA 2561 DEL 27-10-1999 NOTARIA 32 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO SERVIDUMBRE ACTIVA SOBRE LOS SALONES ADMINISTRACIÓN Y COMPUTADORES QUE SON COMUNALES Y PARA USO DE LA COPROPIEDAD FONTANA DE CAPRI.

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANÓNIMA.

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 02-08-2002 Radicación: 2002-50N-6-50389

Doc: ESCRITURA 1860 DEL 30-07-2002 NOTARIA 35 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANÓNIMA

NIT# 8002556740

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 02-07-2003 Radicación: 2003-50N-6-50621

Doc: ESCRITURA 1904 DEL 01-07-2003 NOTARIA 35 DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA SOBRE UN AREA DE 87.00M² CON LINDEROS ESPECIALES A FAVOR DEL LOTE CON MATRÍCULA 536952 Y LOS INTERIORES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Y 8.

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANÓNIMA

NIT# 8002556740

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 02-07-2003 Radicación: 2003-50N-6-50621

Doc: ESCRITURA 1904 DEL 01-07-2003 NOTARIA 35 DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0347 ADICIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURAS 561 DEL 11-03-1999, 2561 DEL 27-10-1999 Y 1860 DEL 30-07-2002, EN CUANTO SE ABREN 72 MATRÍCULAS PARA LOS BLOQUES 9, 10 Y 11.

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

A: SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANÓNIMA

NIT# 8002556740 X

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 13-01-2004 Radicación: 2004-50N-6-1824

Doc: ESCRITURA 3055 DEL 07-11-2003 NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$66,200,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA - NOTA: POR ADQUIRIRSE MEDIANTE LA CONCESIÓN DE UN SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA FAMILIAR, SE OBLIGA A NO ENAJENAR EN EL TÉRMINO DE DOS A/OS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510298872123739878

Nro Matrícula: 50N-20402140

Página 4 TURNO: 2025-50N-1-600794

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:20:49 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: ALVAREZ CAMARGO AURA VICTORIA

CC# 23853888

A: JIMENEZ ALVAREZ ANDRES CAMILO

CC# 1020724877 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 15-10-2013 Radicación: 2013-50N-6-78387

Doc: ESCRITURA 1091 DEL 27-05-2013 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP 672 11-03-09 NOT 35 BTA EN CUANTO DE DESAFECTA ZONAS PRI VADAS PARQUEADEROS 122,123,125,126,178 Y 185 LOS VUELVE COMUNES, ABRE 6 MATRÍCULAS DEL INTERIOR 12 Y MODIFICA LOS COEFICIENTES

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

A: ZAFFIRO S.A.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-50N-3-9489 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCIÓN 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-1-600794 FECHA: 29-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ


AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

← Comprobante de pago

⌚ Pago realizado



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para
Los Ros*** Con** In**

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
02 de diciembre de 2025 a las 12:27 p. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M08222909

¿Desde dónde se hizo el envío?
313 278 0332

Seguro de Envío a Colombia
VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-82390172-2

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-82390172-2
	Hash documento:	5ecb1d4b7c
	Fecha creación:	2025-12-03 22:16:02

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 678242	
<p>Puntos: Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.32.2.179 2025-12-03 21:39:00</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>

