



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1013612791

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RONALD ROMAN GONZALEZ	FECHA VISITA	05/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1013612791	FECHA INFORME	09/12/2025
DIRECCIÓN	CL 181 17B 86 AP 207	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	SAN ANTONIO NOROCCIDENTAL	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA		
IDENTIFICACIÓN	1125758225		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VELIZ MIJARES PATRICIA LOURDES				
NUM.	534 EscrituraDe	#NOTARIA	SETENTA Y SIETE	FECHA	18/03/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	008528452500102007				
CHIP	AAA0249AZE				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 813 DEL 07-05-2015 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VINA DEL MAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	153100	VRxM2	4880.46
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.516%				

M. INMOB.	Nº
50N-20758304	APTO 207

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la calle 181 gira por la calle cerrada 181A ubicado en el conjunto cerrado VINA DEL MAR, barrio san Antonio noroccidental.

Distribución del inmueble: cocina, zona de ropas, sala comedor, balcones, habitación principal, baño privado.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	Si	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	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 171,101,516

VALOR ASEGURABLE \$ COP 171,101,516


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe aportar copia simple de la ESCRITURA 534 DEL 18-03-2016 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTÁ D. C., Como complementación del caso, para dar correcta finalización y dejarla en sistema para cajahonor,

NOMBRES Y FIRMAS

  
CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA  
Perito Actuante  
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-12-09 09:00:00

  
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. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> <b>DECRETO 555 DE 2021</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	140UNDS/PH:1UND	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	37.28	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	31.37	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.37

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 181 17B 86 AP 207 | SAN ANTONIO NOROCCIDENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 813, fecha: 19/06/2015, Notaría: SETENTA Y SIETE y ciudad: BOGOTA D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI	Bueno
			Sardineles	SI	Bueno
			Vías Pavimentadas	SI	Bueno
			Transporte Público	Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	0-100	Alcantarillado	NO	NO
Asistencial	Bueno	0-100	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	8	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2015
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 207	31.37	M2	\$5,454,304.00	100.00%	\$171,101,516.48
TOTALES					100%	\$171,101,516
Valor en letras			Ciento setenta y un millones ciento un mil quinientos dieciséis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$171,101,516

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

**Jurídica:** ESCRITURA 835 DEL 22-05-2025 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0901 ACLARACIÓN A LA ESCRITURA PUBLICA # 534 DEL 18-03-2026 DE LA NOTARIA 77 DE BTA EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR EL TIPO Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA COMPARECIENTE SIENDO CÉDULA DE CIUDADANÍA.

**Garaje:** Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierto: 0 Parqueadero Comunal Cubierto: 70 Parqueadero Comunal Descubierto: 0 Parqueadero Visitante Cubierto: 0 Parqueadero Visitante Descubierto: 0 Número Pisos: 8 Total Parqueaderos: 70 El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 813, Fecha escritura: 19/06/2015, Notaría escritura: SETENTA Y SIETE, Ciudad escritura: BOGOTA D.C, Administración: 153.100, Total unidades: 140UNDS/PH:1UND, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

**Acabados:** PISOS ENCHAPADOS Y PAREDES ESTUCADAS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	San antonio norte, San antonio nor - occidental, San antonio noroccidental	3	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000		\$		\$	\$5,302,325.58	3107814960
2	MISMO CONJUNTO	7	\$234,000,000	0.95	\$222,300,000		\$		\$	\$5,598,086.12	3246892636
3	MISMO CONJUNTO	6	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$5,462,500.00	3028375092
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	48	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,302,325.58
2	10	46.45	39.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,598,086.12
3	8	46	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,462,500.00
	10									
									PROMEDIO	\$5,454,303.90
									DESV. STANDAR	\$148,050.52
									COEF. VARIACION	2.71%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,602,354.42	TOTAL	\$175,745,858.14
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,306,253.38	TOTAL	\$166,457,168.55
VALOR TOTAL	\$171,101,516.48			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-antonio-norte-bogota/193051998>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-verbenal-san-antonio-bogota/193002762>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-antonio-nor-occidental-bogota/193108090>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

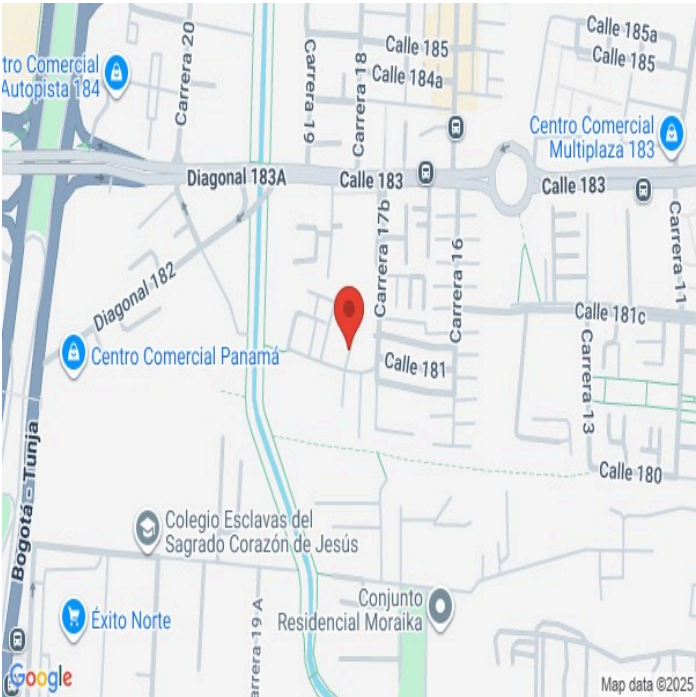
CL 181 17B 86 AP 207 | SAN ANTONIO NOROCCIDENTAL |  
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

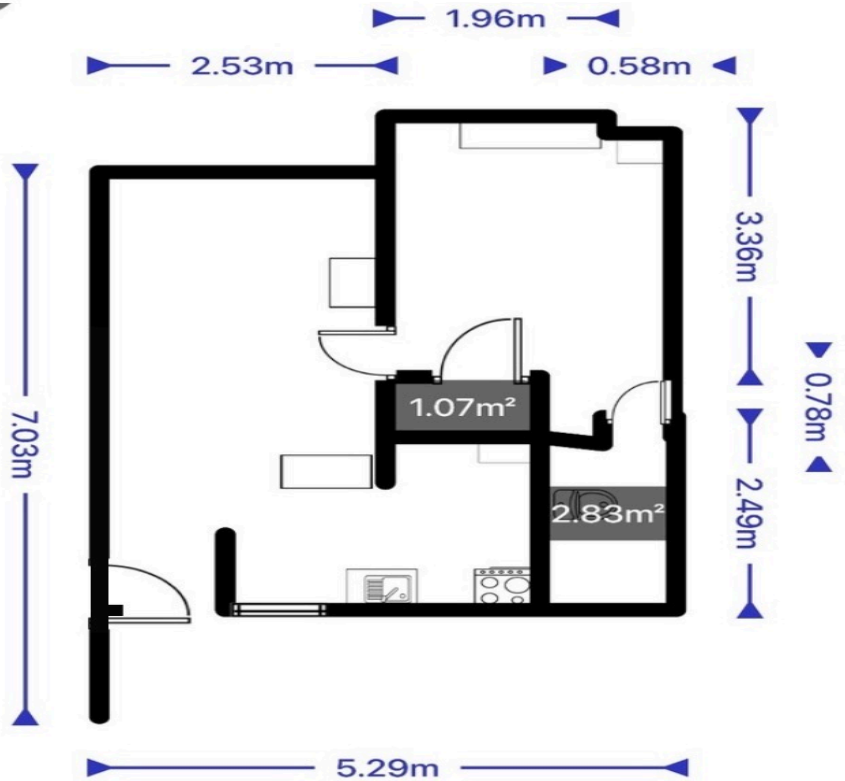
Latitud: 4.7581127  
Longitud:-74.0393684

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45´ 29.2062´´  
Longitud:74° 2´ 21.7242´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 31.37

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



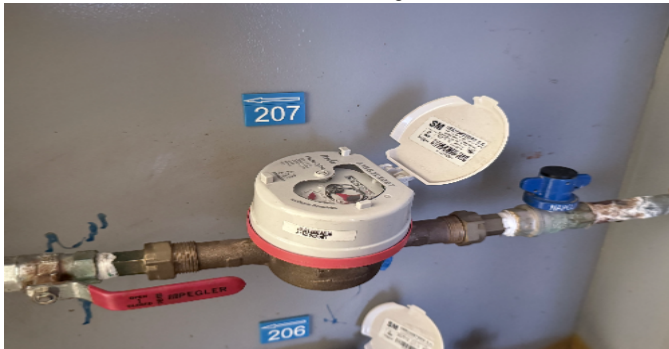
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



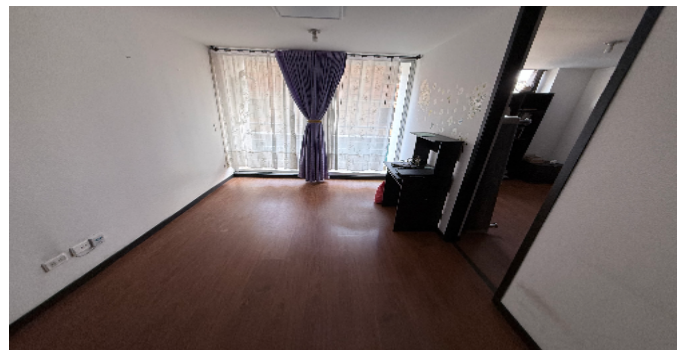
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



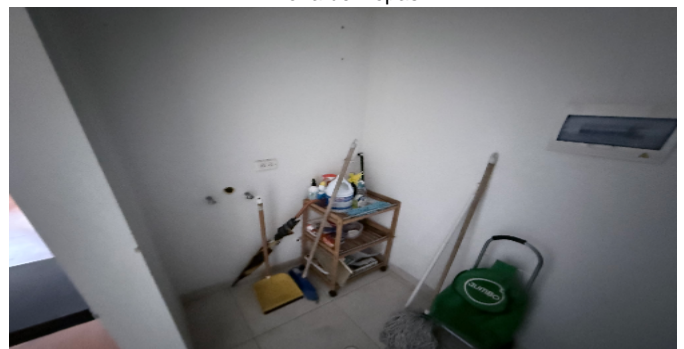
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS: General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ





## FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Sauna-CJ



Sauna-CJ



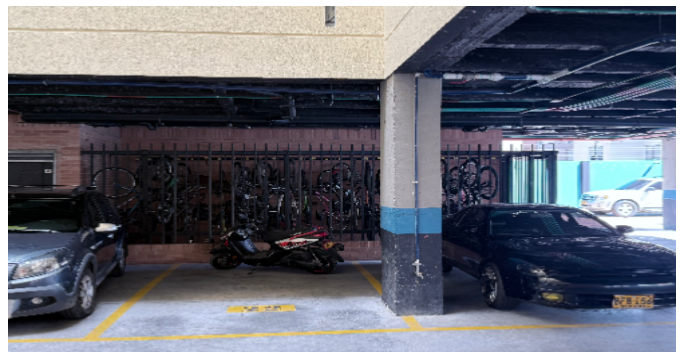
Salón Social-CJ



Sauna-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

AAA0249AZEAA

Ver Datos

Ordenamiento Territorial (32)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal  
Bogotá D.C. Año 2018

Área de planeamiento (6)

Catastro (14)

Entidad territorial (5)

Nomenclatura (3)

Censo equipamiento comunal en propiedad horizontal. Bogotá D.C. Año 2018 (1 de 2)

Vetustez: 2015  
Parqueadero Privado Cubierto: 0  
Parqueadero Privado Descubierta: 0  
Parqueadero Comunal Cubierta: 70  
Parqueadero Comunal Descubierta: 0  
Parqueadero Visitante Cubierta: 0  
Parqueadero Visitante Descubierta: 0  
Número Pisos: 8  
Total Parqueaderos: 70  
Deposito Privado: 0  
Número Sotanos: 1  
Número Semisotanos: 0  
Portería: 1  
Cerramiento: SI  
Cerramiento Cual: MURO

Acercar a   Cómo llegar   Compartir

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1013612791



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:

<div>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</div> <div><b>Alcance</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul></div> <div><div>Fecha de inscripción</div><div>10 Feb 2025</div><div>Régimen</div><div>Régimen Académico</div></div>	
<div>Categoría 2 Inmuebles Rurales</div> <div><b>Alcance</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul></div> <div><div>Fecha de inscripción</div><div>10 Feb 2025</div><div>Régimen</div><div>Régimen Académico</div></div>	
<div>Categoría 6 Inmuebles Especiales</div> <div><b>Alcance</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul></div> <div><div>Fecha de inscripción</div><div>10 Feb 2025</div><div>Régimen</div><div>Régimen Académico</div></div>	



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 en la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**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: 2512014255125488857

Nro Matrícula: 50N-20758304

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-661402

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 11:11:19 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-06-2015 RADICACIÓN: 2015-42340 CON: ESCRITURA DE: 19-06-2015

CODIGO CATASTRAL: 008528452500102007COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0249AZE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 207 VIS CON AREA DE PRIV 31,37 M2-CONS 37,28 M2 CON COEFICIENTE DE 0,516% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.813 DE FECHA 07-05-2015 EN NOTARIA SETENTA Y SIETE 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:**

CONSTRUCTORA MMVR, ADQUIRIO LOS INMUEBLES CON MATRICULA 20067467 Y 20067468 EN LA SIGUIENTE FORMA: EL INMUEBLE CON MATRICULA 20067467, POR COMPRA A CREDITRANS S.A.S. ANTES CREDITRANS LTDA. POR ESCRITURA 1278 DE 13-06-2012 DE LA NOTARIA 77 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19-06-2012. LA ANTERIOR, ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD UNIVERSAL AUTOMOTORA DE TRANSPORTES S. S.A. POR ESCRITURA 2808 DE 31-10-2006 DE LA NOTARIA 58 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20-11-2006. LA ANTERIOR, ADQUIRIO POR COMPRA A CORTES PARRA FLORESMILDO, POR ESCRITURA 1355 DE 31-05-2001 DE LA NOTARIA 58 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-08-2001. EL ANTERIOR, ADQUIRIO POR COMPRA A VASQUEZ VASQUEZ ENRIQUE SANTIAGO, POR ESCRITURA 2588 DE 17-04-1991 DE LA NOTARIA 6 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 30-05-1991. Y EL INMUEBLE CON MATRICULA 20067468, LO ADQUIRIO CONSTRUCTORA MMVR LTDA. POR COMPRA A INVERSIONES GONPA Y CIA. S. EN C. Y LLANO CAMOITA S. EN C. POR ESCRITURA 592 DE 30-03-2012 DE LA NOTARIA 77 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20-04-2012. LAS ANTERIORES, ADQUIRIERON POR COMPRA A PEREZ RICAURTE LUIS ALFREDO, POR ESCRITURA 7286 DE 10-10-1991 DE LA NOTARIA 6 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-10-1991....D.A.G.R.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 181 #17B-86 APTO 207 VIS

2) CL 181 17B 86 AP 207 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20677095

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-09-2013 Radicación: 2013-50N-6-73121

Doc: ESCRITURA 2163 DEL 18-09-2013 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA MMVR LTDA.

X NIT. 8300642224



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

**Certificado generado con el Pin No: 251201425512548857**

**Nro Matrícula: 50N-20758304**

Pagina 2 TURNO: 2025-50N-1-661402

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 11:11:19 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

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-06-2015 Radicación: 2015-50N-6-42340

Doc: ESCRITURA 813 DEL 07-05-2015 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO VI/A DEL MAR

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

**A: CONSTRUCTORA MMVR SAS ANTES LTDA**

**X NIT.8300642224**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-06-2015 Radicación: 2015-50N-6-42341

Doc: ESCRITURA 1130 DEL 17-06-2015 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EP 813 DE 07-05-2015 NOT 77 BTA EN CUANTO A MODIFICAR TABLA DE COEFICIENTES EXCLUYENDO BIENES DE USO EXCLUSIVO

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

**A: CONSTRUCTORA MMVR SAS ANTES LTDA**

**X NIT.8300642224**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-08-2015 Radicación: 2015-50N-6-61335

Doc: ESCRITURA 1281 DEL 06-07-2015 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESC. 813 DE 07-05-2015 NOT. 77, EN CUANTO A LA CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA.

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

**A: CONSTRUCTORA MMVR S.A.S NIT. 830.064.222-4**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-50N-6-21868

Doc: ESCRITURA 534 DEL 18-03-2016 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: CONSTRUCTORA MMVR SAS**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-50N-6-21868

Doc: ESCRITURA 534 DEL 18-03-2016 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$86,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CONSTRUCTORA MMVR S.A.S.**

**A: VELIZ MIJARES PATRICIA LOURDES**

**CE# 403574**

**X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512014255125488857**

**Nro Matrícula: 50N-20758304**

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-661402

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 11:11:19 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: 08-04-2016 Radicación: 2016-50N-6-21868

Doc: ESCRITURA 534 DEL 18-03-2016 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VELIZ MIJARES PATRICIA LOURDES

CE# 403574

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-50N-6-21868

Doc: ESCRITURA 534 DEL 18-03-2016 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VELIZ MIJARES PATRICIA LOURDES

CE# 403574

X

**A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 01-08-2023 Radicación: 2023-50N-6-46347

Doc: CERTIFICADO 799 DEL 04-07-2023 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA MEDIANTE E.P. 1138 DE 29/06/2023 NOT. 77

BTA

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: VELIZ MIJARES PATRICIA LOURDES**

**CE# 403574**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-06-2025 Radicación: 2025-50N-6-36385

Doc: ESCRITURA 835 DEL 22-05-2025 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA PUBLICA # 534 DEL 18-03-2026 DE LA NOTARIA 77 DE BTA EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR EL TIPO Y NUMERO DE IDENTIFICACION DE LA COMPARECIENTE SIENDO CEDULA DE CIUDADANIA

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

**A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.**

**A: VELIZ MIJARES PATRICIA LOURDES**

**CC# 2000009439 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-06-2025 Radicación: 2025-50N-6-36385

Doc: ESCRITURA 835 DEL 22-05-2025 NOTARIA 77 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512014255125488857**

**Nro Matrícula: 50N-20758304**

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-661402

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 11:11:19 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: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: VELIZ MIJARES PATRICIA LOURDES

CE# 403574 X

**A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-50N-3-11712 Fecha: 30-11-2016  
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.  
Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-50N-3-9400 Fecha: 07-07-2025  
SE INCLUYE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD,VALE.CORREC104/C2025-9400.(ART.59 LEY 1579/2012).

**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-1-661402**

**FECHA: 01-12-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**

REGISTRADOR PRINCIPAL



4:30

4G 35 %



### Los Rosales Const In ya recibió tu dinero

04/dic/2025 - 04:30 p. m. - IP 191.156.236.35

No. de comprobante

11582614672086290643887780262767748

Valor de tu transferencia

**\$300.000,00**



Desde

Cuenta de Ahorros \*\*\*\* 9779

Hacia

Los Rosales Const In

0087263820

Bancolombia

Mensaje

Pago peritaje Ronald Roman

Costo

Gratis



[Guardar en Mis contactos](#)

**Compartir comprobante**



**Nueva transferencia**






ARCHIVO: LRCAJA-1013612791  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1013612791
	Hash documento:	ae2bb7c3a5
	Fecha creación:	2025-12-09 09:38:09

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA</b> Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 697955	
<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 186.84.89.122   2025-12-09 09:00:00	



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>

