



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEASING-33376187

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	CLARA FABIOLA SANCHEZ ARGUELLO	FECHA VISITA	17/02/2023			
NIT / C.C CLIENTE	33376187	FECHA INFORME	20/02/2023			
DIRECCIÓN	CL 145 13A 60 AP 102	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda			
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	29 años			
BARRIO	CEDRITOS	REMODELADO				
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCUPANTE	Propietario			
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento			
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda			
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS					
IDENTIFICACIÓN	60394693					
ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	DIAZ DE BARBOSA ISABEL / BARBOSA RODRIGUEZ EDGAR DAVID	M. INMOB.	N°			
NUM.	513 Escritura De	#NOTARIA	24	FECHA	11/03/94	
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO			AP 102	50N-20114479
Ciudad	Bogotá D.C.					
ESCRITURA						
CEDULA	AAA0110RKXS					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0110RKXS					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL PALATINO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150.000	VRxM2	1.29	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	17.38%					

OBSERVACIONES GENERALES					ACABADOS						
casa/Apartamento-duplex ubicado en CL 145 13A 60 Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.					DETALLE	CALIDAD	ESTADO				
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3	Sala	Normal	Bueno.			
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1	Comedor	Normal	Bueno.			
Cocina	Semilnt	AlcServ.	1	Terraza		Cocina	Normal	Bueno.			
Zropas	0	BServ	1	Jardín	0	Baño	Normal	Bueno.			
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0	Piso	Normal	Bueno.			
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	NO	Techo	Normal	Bueno.			
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	SI	Muro	Normal	Bueno.			
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO	Carpintería	Normal	Bueno.			
IntegralAla	NO										
Vivienda											
DEPENDENCIAS					DOTACIÓN COMUNAL						
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3	Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1	Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
Cocina	Semilnt	AlcServ.	1	Terraza		PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Zropas	0	BServ	1	Jardín	0	Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0	Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	NO	ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	SI	Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO						
IntegralAla	NO										
Vivienda											

VALOR COMERCIAL \$ COP 513,774,548.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 411,019,638.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA				NOMBRES Y FIRMAS			
FAVORABLE: Si							
Observación de Favorabilidad				RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS Perito Actuante C.C: 60394693 RAA: AVAL-60394693 RNA-4228			
El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing				Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma			

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	6
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Decreto 555 de 29 de Diciembre de 2021

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	116.15		AREA	M2	120.40	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	10.97		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	387.456.000	
AREA TOTAL PRIVADA	M2	127.12					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	127		AREA PRIVADA VALORADA	M2	127.12	
AREA LIBRE MEDIDA	M2	-		AREA LIBRE PRIVADA	M2	10.97	
				AREA PRIVADA	M2	116.15	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 145 13A 60 AP 102 | CEDRITOS | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1583 , fecha: 30/07/92, Notaría: 24A y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
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	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	CL 145 13A 60 AP 102

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

Comentarios de estructura

Estructura con una vetustez de 29 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP/CASA 102	127.12	M2	\$4,041,650.00	100.00%	\$513,774,548.00
TOTALES					100%	\$513,774,548.00

Valor en letras Quinientos trece millones setecientos setenta y cuatro mil quinientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$513,774,548.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

casa/Apartamento-duplex ubicado en CL 145 13A 60 **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados. Nota: Información tomada de los documentos suministrados.

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escritura: 1583, Fecha escritura: 30/07/92, Notaría escritura: 24A, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 150.000, Total unidades: 6, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0

Estructura con una vetustez de 29 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CASA EN EL CONJUNTO	2	\$560,000,000	.97	\$543,200,000	2	\$0		\$0	\$4,277,165.35	3132524850
2	CASA EN EL SECTOR	2	\$521,000,000	.97	\$505,370,000	2	\$0		\$0	\$4,075,564.52	3123051169,3 112284460
3	CASA EN EL SECTOR	2	\$560,000,000	.97	\$543,200,000	2	\$0		\$0	\$3,772,222.22	3214682189
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	29		127	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,277,165.35
2	30		124	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,075,564.52
3	20		144	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,772,222.22
	29 años									
								PROMEDIO	\$4,041,650.70	
								DESV. STANDAR	\$254,174.16	
								COEF. VARIACION	6.29%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,295,824.85	TOTAL	\$546,085,255.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,787,476.54	TOTAL	\$481,464,017.82
VALOR TOTAL	\$513,774,548.00			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10588_archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/creditos/bogota/7614758>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/creditos/bogota/4948337>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-las-acacias-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/10278-M3184157>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 145 13A 60 AP 102 | CEDRITOS | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

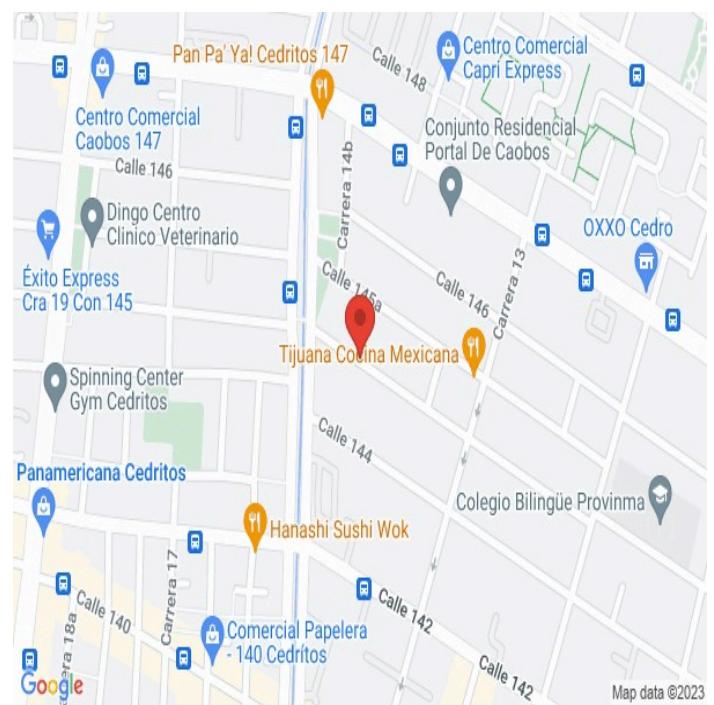
Latitud: 4.7259609

Longitud: -74.0401599

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 33.459''

Longitud: 74° 2' 24.576''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

OTROS ANEXOS.

GARAJES

Impresión Nacional-Oficio



-3-

AB 35109254

NOTARIA VENTUARO
SANTO DOMINGO

noventa centímetros (0.90 mts.) y un metro noventa centímetros (1.90 mts.) con fachada común que lo separa del vacío sobre circulación peatonal y vehicular común y con el vacío sobre escaleras del apartamento que se alinea.

dadera. Dentro de los linderos de este apartamento y a nivel del 2o. piso hay machones de 0.15 x 0.15 mts., de propiedad común. NADIR: Con placa común que lo separa del 1er. piso y del vacío sobre antejardín común. CENIT: Con cubierta común. DEPENDENCIAS: 1ER. PISO: Hall, baño de emergencia, sala-comedor, cocina - ropa alcoba y baño de servicio, garaje con capacidad para estacionamiento de 2 vehículos, patio y parte

de la escalera que lo comunica con su 2o. nivel. 2o. PISO: Hall de alcobas, estar, 2 alcobas con closet, baño, alcoba principal con vestier y baño privado y parte de la escalera.

NOTA: Dentro de los linderos del apartamento existen elementos indispensables para su estabilidad, independencia y funcionamiento (muros, columnas, ductos), cuyas áreas sumadas al área privada construida del apartamento dan un área total construida de 125.63 M², más el área privada libre de 10.97 M², dan un área privada total de 136.60 mts. A este inmueble le corresponde la Matrícula Inmobiliaria No. 060-0020114479 y la Cédula Catastral Número en Mayor Extensión No. UG 145 26

B. PARAGRAFO.- No obstante la mención de su cabida y linderos, la venta del (los) inmueble (s) descrito (s) se hace como cuerpo cierto. TERCERA: Que el Conjunto Residencial PORTALES DEL PALATINO - PROPIEDAD HORIZONTAL del cual hace (n) parte el (los) inmueble (s) objeto de esta venta se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la Ley 182 de 1.948 y su Decreto reglamentario número 1.365 de 1986 y elevado su Reglamento de Propiedad a Escritura Pública número mil quinientos ochenta y tres

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

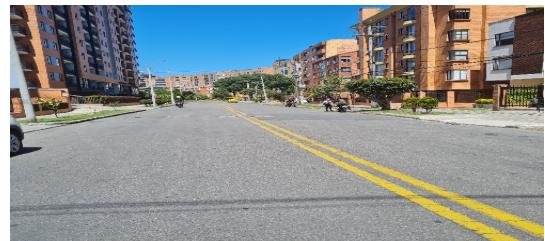
NOTARIA VENTUARO
SANTO DOMINGO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Citofono



Citofono



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas

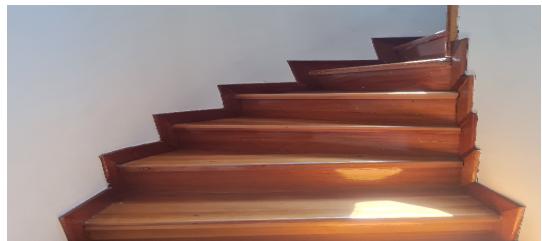


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Escalera



Estudio



Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest 1



Habitación 2



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garajes Comunales-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes Comunales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

----- **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 recibido del 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 valorar 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 LRLEASING-33376187



PIN de Validación: a56509dc



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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 ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a56509dc



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a56509dc



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a56509dc

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2

Teléfono: 3246813964

Correo Electrónico: ruthvdj1@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693.

El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a56509dc



PIN DE VALIDACIÓN

a56509dc

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230124122670928343

Nro Matrícula: 50N-20114479

Página 1 TURNO: 2023-29588

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 03:56:41 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

CÍRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTÁ ZONA NORTE DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: USAQUÉN VEREDA: USAQUÉN

FECHA APERTURA: 21-09-1992 RADICACIÓN: 1992-44579 CON: SIN INFORMACIÓN DE: 06-11-1992

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0110RKXS COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APTO 102. SITUADO PARTE EN EL PRIMER PISO Y PARTE EN EL SEGUNDO PISO. CON UNA CUBIERTA EN EL 1. PISO DE 58.69 M². ÁREA LIBRE DE 10.97 M². ÁREA CUBIERTA DEL 2. PISO DE 57.46 M². PARA UN TOTAL DE ÁREA PRIVADA DE 127.12 M². DENTRO DE LOS LINDEROS DEL APTO EXISTEN ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA SU ESTABILIDAD, INDEPENDENCIA Y FUNCIONAMIENTO DANDO UN ÁREA TOTAL PRIVADA DE 136.60 M². SUMADOS TODAS SUS ÁREAS. SU ALTURA LIBRE ES DE 2.20 MTS EN EL 1. PISO Y VARIABLE ENTRE 2.25 MTS Y 4.15 MTS EN EL 2. PISO. SU COEFICIENTE ES DE 17.38% SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESC. 1583 DEL 30-07-92 NOT 24A. DE BTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

I.G. CONSTRUCTORES LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA EL GIMNACIO SEGUN ESC. 1505 DEL 29-07-91 NOT 24A. DE BTA. .ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A NEIRA CASTRO CARLOS SEGUN ESC. 2577 DEL 2-12-88 NOT 24A. DE BTA. .ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A FERNANDEZ VDA DE MURILLO MARIA CRISTINA SEGUN ESC. 4612 DEL 15-11-62 NOT 9A. BTA..REGISTRADA AL FOLIO 050-0024741.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 145 13A 60 AP 102 (DIRECCIÓN CATASTRAL)

1) CALLE 145 27-10 APARTAMENTO 102 PISO 1 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES DEL PALATINO.

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

50N - 24741

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 29-05-1992 Radicación: 1992-26587

Doc: ESCRITURA 893 del 05-05-1992 NOT 24A. de STAFEDEBTA.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA EN MAYOR EXTENSIÓN.

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

DE: I.G. CONSTRUCTORES LTDA

X

A: CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA".

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 28-08-1992 Radicación: 1992-44579



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230124122670928343

Nro Matrícula: 50N-20114479

Página 2 TURNO: 2023-29588

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 03:56:41 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

Doc: ESCRITURA 1583 del 30-07-1992 NOT 24A. de STAFEDEBTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: I.G. CONSTRUCTORES LTDA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-03-1994 Radicación: 1994-14150

Doc: ESCRITURA 229 del 08-02-1994 NOTARIA 24 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA MAYOR EXTENSION

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

A: I.G. CONSTRUCTORES LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-03-1994 Radicación: 1994-18808

Doc: ESCRITURA 513 del 11-03-1994 NOTARIA 24 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$55,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVANTA

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

DE: I.G. CONSTRUCTORES LTDA.

A: BARBOSA RODRIGUEZ EDGAR DAVID CC# 19200340 X

A: DIAZ DE BARBOSA ISABEL CC# 41574317 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-03-1994 Radicación: 1994-18808

Doc: ESCRITURA 513 del 11-03-1994 NOTARIA 24 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: BARBOSA RODRIGUEZ EDGAR DAVID CC# 19200340 X

DE: DIAZ DE BARBOSA ISABEL CC# 41574317 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-01-2002 Radicación: 2002-914

Doc: ESCRITURA 3824 del 18-12-2001 NOTARIA 24 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. (ANTES CORPORACION DAVIVIENDA)

A: BARBOSA RODRIGUEZ EDGAR DAVID X

A: DIAZ DE BARBOSA ISABEL X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230124122670928343

Nro Matrícula: 50N-20114479

Página 3 TURNO: 2023-29588

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 03:56:41 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 007 Fecha: 14-07-2015 Radicación: 2015-49976

Doc: OFICIO 14835 del 12-05-2015 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RESOLUCIÓN 337 16 FEBRERO DE 2015

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-08-1993

DIRECCIONES.DIR_EJE X

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NÚMERO 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.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 30-04-1994

NOMBRE DAVID INCLUIDO VALE T.C. 3052/94

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 30-04-1994

NOMBRE DAVID INCLUIDO VALE T.C. 3052/94

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-29588 FECHA: 24-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA