



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRLEAS-80758387

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAVIER JIMÉNEZ GAONA			FECHA VISITA	16/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	80758387			FECHA INFORME	17/03/2023
DIRECCIÓN	CL 146 NO. 21 - 60 AP 304, USO EXC GR 31 Y 32 DP 11			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	EL CEDRITO			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Desocupado
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	GIORGI GUTIERREZ ALBERTO JOSE ALEJANDRO Y OTROS			
NUM. ESCRITURA	2998 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	48	FECHA 15/07/2022
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	146 T33 1811			
CHIP	AAA0112JWMR			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO IMARA PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	450.000	VRxM2 5.43
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	3.356			

M. INMOB.	N°
AP 304	50N-20210098

### OBSERVACIONES GENERALES

CALLE 146 NO. 21 - 60 APTO 304, USO EXC GARAJES 31 Y 32 DEPOSITO 11- PROPIETARIOS: GIORGI GUTIERREZ ALBERTO JOSE ALEJANDRO, GIORGI GUTIERREZ CARMEN ALICIA , GIORGI GUTIERREZ CLAUDIA LUISA ,GIORGİ GUTIERREZ MARIA MARGARITA ,GIORGİ GUTIERREZ MARTHA HELENA , GIORGI GUTIERREZ OLGA LUCIA.

**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.

### 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

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 433,916,529.61**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 433,916,530.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

### NOMBRES Y FIRMAS

  
**RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS**  
 Perito Actuante  
 C.C: 60394693  
 RAA: AVAL-60394693 RNA-4228

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	39
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Decreto 555 de 29 de Diciembre de 2021

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	85.83		AREA	M2	82.90	
AREA PRIVADA	M2	82.90		AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	275.512.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	82.90		AREA PRIVADA VALORADA	M2	82.90	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 146 NO. 21 - 60 AP 304, USO EXC GR 31 Y 32 DP 11 | EL CEDRITO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 41, fecha: 10/01/1995, Notaría: 36 y ciudad: BOGOTA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	400-500	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	
Amoblamiento Urbano			
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	
NO	Si	SI	
Impacto Ambiental			
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:
NO	NO	NO	NO
			Aguas servidas:
			NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 146 NO. 21 - 60 AP 304, USO EXC GR 31 Y 32 DP 11

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1995

#### Comentarios de estructura

Estructura con una vetustez de 28 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.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	AP 304	82.90	M2	\$5,234,216.28	100.00%	\$433,916,529.61
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$433,916,529.61</b>

Valor en letras Cuatrocientos treinta y tres millones novecientos dieciseis mil quinientos veintinueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$433,916,529.61**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	14
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Se observan construcciones cercanas en la zona.

SALVEDADES

CALLE 146 NO. 21 - 60 APTO 304, USO EXC GARAJES 31 Y 32 DEPOSITO 11 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.

El edificio cuenta con un semisótano para parqueaderos y espacio para garajes en el primer piso y fuera del edificio. El apartamento cuneta con dos garajes comunes de uso exclusivo # 31 y 32 y depósito # 11 común de uso exclusivo.

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

Escrutina: 41, Fecha escritura: 10/01/1995, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 450.000, Total unidades: 39, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura con una vetustez de 38 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 1, Zona ropas: 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 **Lev 388 de 1997: se utiliza el siguiente (s) método(s)**:

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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	AP EN EL SECTOR	3	\$380,000,000	.97	\$368,600,000	2	\$0		\$0	\$5,342,028.99	3103102644
2	AP EN EL SECTOR	3	\$470,000,000	.97	\$455,900,000	1	\$0	1	\$0	\$5,492,771.08	3182095892-
3	AP EN EL SECTOR	5	\$450,000,000	.97	\$436,500,000	2	\$0	1	\$0	\$4,867,848.78	3142455985
<b>Del inmueble</b>		<b>304</b>		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	69	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,342,028.99
2	8	95.15	83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,492,771.08
3	20	89.67	89.67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,867,848.78
	<b>28 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,234,216.28</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$326,112.95</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.23%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,560,329.23	<b>TOTAL</b>	\$460,951,293.30
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,908,103.34	<b>TOTAL</b>	\$406,881,766.47
VALOR TOTAL		\$433,916,529.61		

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10758\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10758_archivopdflinks.html)

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-bogota-los-cedritos-2-habitaciones-2-banos-2-garajes614-M4010478>

2.-<https://www.linceariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cedritos/bogota/6098635>

3.-<https://www.linceariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cedritos/bogota/10038002>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 146 NO. 21 - 60 AP 304, USO EXC GR 31 Y 32 DP 11 | EL CEDRITO | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

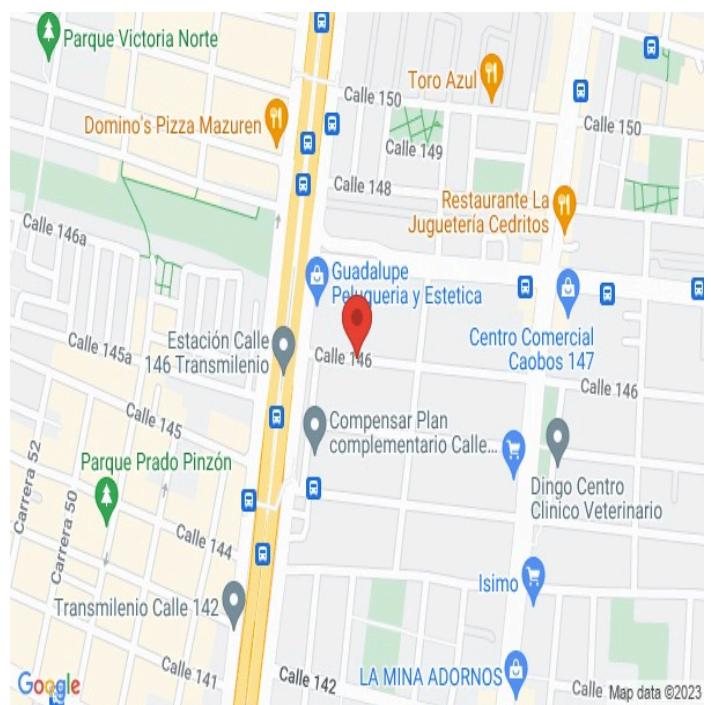
**Latitud:** 4.728689

**Longitud:** -74.048853

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 43' 43.2804''

**Longitud:** 74° 2' 55.8702''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Closet hab. Principal



Baño Privado



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

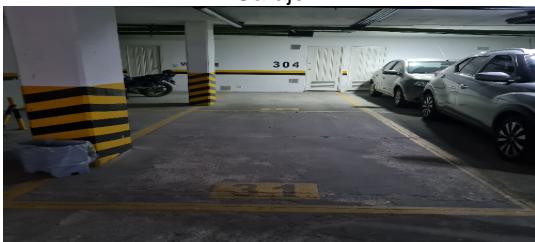
Deposito



Deposito



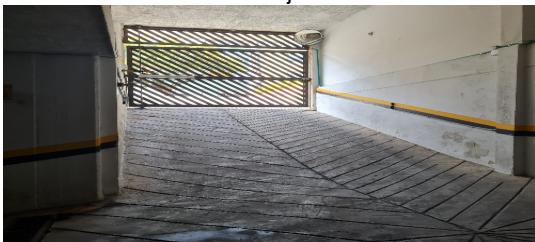
Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



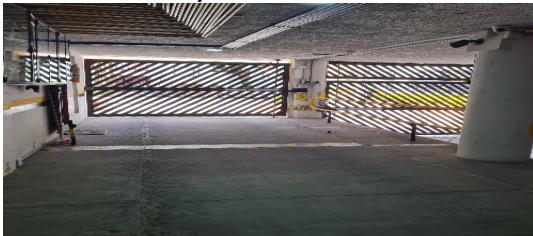
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

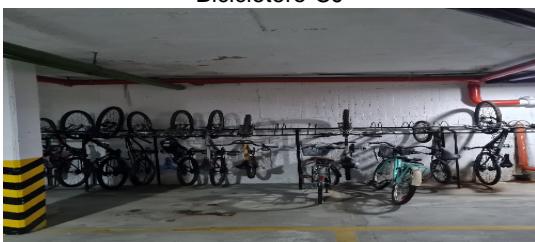
Salón Social-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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 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 LRLEAS-80758387**



PIN de Validación: b7490ac8



<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: b7490ac8

## 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: b7490ac8

## 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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: b7490ac8

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: b7490ac8



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b7490ac8**

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 Marzo 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230226584672842866

Nro Matrícula: 50N-20210098

Página 2 TURNO: 2023-99562

Impreso el 26 de Febrero de 2023 a las 07:28:49 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: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INVERSIONES A-COSTRUIR LIMITADA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-11-1995 Radicación: 1995-76876

Doc: ESCRITURA 4631 del 26-10-1995 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES A. CONSTRUIR LTDA.

NIT# 8001011011

A: ALVAREZ DE FABREGA CARMEN ISABEL

CC# 23169562 X

A: FABREGA COLLAZOS RAFAEL ROBINSON

CC# 5588692 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-11-1995 Radicación: 1995-76876

Doc: ESCRITURA 4631 del 26-10-1995 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$49,350,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ALVAREZ DE FABREGA CARMEN ISABEL

CC# 23169562 X

DE: FABREGA COLLAZOS RAFAEL ROBINSON

CC# 5588692 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-03-1996 Radicación: 1996-15716

Doc: ESCRITURA 441 del 12-02-1996 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$376,933,286

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

A: INVERSIONES A. CONSTRUIR LTDA.

NIT# 8001011011

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-12-1999 Radicación: 1999-71602

Doc: OFICIO 3363 del 22-09-1999 JUZG.24 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

A: ALVAREZ DE FABREGA CARMEN ISABEL

X

A: FABREGA COLLAZOS RAFAEL ROBINSON

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-05-2000 Radicación: 2000-28112



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230226584672842866**

**Nro Matrícula: 50N-20210098**

Página 3 TURNO: 2023-99562

Impreso el 26 de Febrero de 2023 a las 07:28:49 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 última página

Doc: ESCRITURA 0590 del 21-03-2000 NOTARIA 55 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO CON CERTIFICACION DEL JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO SOBRE LA NO EXISTENCIA DE REMANENTES Y AUTORIZACION DEL ACREDOR HIPOTECARIO SEGUN ARTS.1521 DEL C.C.

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

DE: ALVAREZ DE FABREGA CARMEN ISABEL CC# 23169562

DE: FABREGA COLLAZOS RAFAEL ROBINSON CC# 5588692

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS HOY AV VILLAS X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-09-2000 Radicación: 2000-50108

Doc: OFICIO 2632 del 14-08-2000 JUZGADO 24 CIVIL CIRCUITO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL -CANCELACION MEDIDA CAUTELAR -

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

A: ALVAREZ DE FABREGA CARMEN ISABEL

A: FABREGA COLLAZOS RAFAEL ROBINSON

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-10-2000 Radicación: 2000-57281

Doc: ESCRITURA 3266 del 06-10-2000 NOTARIA 55 de BOGOTA VALOR ACTO: \$59,760,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A NIT# 8600358275

A: GUTIERREZ DE GIORGI MARIA LUISA CC# 20029212 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-10-2000 Radicación: 2000-59438

Doc: ESCRITURA 2874 del 08-09-2000 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$49,350,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CANCELACION GRAVAMEN.

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS QUIEN ABSORVIO A AHORRAMAS NIT: 860.035.827-5

A: ALVAREZ DE FABREGA CARMEN ISABEL

A: FABREGA COLLAZOS RAFAEL ROBINSON

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-11-2000 Radicación: 2000-65623

Doc: ESCRITURA 2617 del 07-11-2000 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA-CONSTITUCION GRAVAMEN HIPOTECARIO-





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230226584672842866

Nro Matrícula: 50N-20210098

Página 5 TURNO: 2023-99562

Impreso el 26 de Febrero de 2023 a las 07:28:49 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

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 15-04-1996

ANOTACION INCLUIDA VALE POR OMITIRSE EN LA FECHA DE SU REGISTRO T.LC. 2278/96

Anotación Nro: 14

Nro corrección: 1

Radicación: C2022-10916

Fecha: 07-12-2022

EN PERSONAS SE INCLUYE PRIMER NOMBRE PARA JOSE ALEJANDRO DE ACUERDO A ESCRITURA.CORREC104/C2022-10916.(ART.59 LEY 1579/2012).

Anotación Nro: 14

Nro corrección: 2

Radicación: C2022-14607

Fecha: 13-12-2022

PRIMER APELLIDO PARA ALBERTO JOSE ALEJANDRO CORREGIDO CONFORME ESCRITURA.CORREC104/C2022-14607.(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: 2023-99562

FECHA: 26-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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