



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1136885942

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	DAVID CRISTOBAL ALJURE CANTILLO				FECHA VISITA	03/04/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1136885942				FECHA INFORME	04/04/2023	
DIRECCIÓN	CL 146F 73A 20 IN 14 AP 80, GR 25A				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	6 años	
BARRIO	CAMINOS DE SAN LORENZO				REMODELADO		
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	Propietario	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS						
IDENTIFICACIÓN	60394693						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	PAPAMIJA BEDOYA MAGDA ESTEFANY/PAPAMIJA RICARDO						
NUM.	2651 Escritura	NOTARIA	25	FECHA	15/10/2017		
ESCRITURA	Propiedad						
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca			
ESCRITURA							
CEDULA	009128220400000000						
CATASTRAL							
CHIP	AAA0259FSNX						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	TORRES DE GRANADA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	197000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,242446%						

M. INMOB.	N°
AP 803 INT 14	50N-20754864

OBSERVACIONES GENERALES					ACABADOS						
CL 146F 73A 20 IN 14 AP 80, GR 25A. <b>Salvedades:</b> 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.					Sala	CALIDAD	ESTADO				
					Comedor	Normal	Bueno.				
					Cocina	Normal	Bueno.				
					Baño	Normal	Bueno.				
					Piso	Normal	Bueno.				
					Techo	Normal	Bueno.				
					Muro	Normal	Bueno.				
					Carpintería	Normal	Bueno.				
DEPENDENCIAS					DOTACIÓN COMUNAL						
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3	Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1	Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	Si
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza		PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Zropas	0	BServ	0	Jardín	0	Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	2	Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI	ZonaVerde	Si	Shut	Si	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 268,937,350.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 268,937,350.00**

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA				NOMBRES Y FIRMAS			
FAVORABLE: Si							
Observación de Favorabilidad				<b>RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS</b> Perito Actuante C.C: 60394693 RAA: AVAL-60394693 RNA-4228			
El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14				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	15 torres
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.52	AREA	M2	53.22
AREA PRIVADA AP	M2	50.41	AVALUO	PESOS	178.113.000
AREA BALCON 1	M2	1.99	CATASTRAL 2021		
AREA BALCON 2	M2	0.82			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.22	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.41
AREA BALCONES MEDIDAS	M2	2.81			

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 146F 73A 20 IN 14 AP 80, GR 25A | CAMINOS DE SAN LORENZO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 824, fecha: 13/03/2014, Notaría: 40 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	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Regular	
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	8
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	CL 146F 73A 20 IN 14 AP 80, GR 25A

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	
Año de Construcción	2017

### Comentarios de estructura

Estructura con una vetustez de 6 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](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 803 INT 14	50.41	M2	\$5,335,000.00	100.00%	\$268,937,350.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$268,937,350.00</b>

### Valor en letras

Doscientos sesenta y ocho millones novecientos treinta y siete mil trescientos cincuenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$268,937,350.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

## Perspectivas de valoración:

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora:

12

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.

Existen construcciones cercanas, de tipología similar al objeto de avalúo.

## **SALVEDADES**

CL 146F 73A 20 IN 14 AP 80, GR 25A. **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.**

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

Escritura: 824, Fecha escritura: 13/03/2014, Notaría escritura: 40, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 197000, Total unidades: 15 torres, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura con una vetustez de 6 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Balcón: 2, 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 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	AP EN EL CONJUNTO	8	\$270,000,000	.97	\$261,900,000	1	\$0	1	\$0	\$5,195,397.74	3004103958
2	AP EN EL CONJUNTO	7	\$290,000,000	.97	\$281,300,000	1	\$0	1	\$0	\$5,580,242.02	3015258999
3	AP EN EL CONJUNTO	8	\$280,000,000	.97	\$271,600,000	1	\$0	1	\$0	\$5,387,819.88	3143313026
4	AP EN EL CONJUNTO	8	\$269,000,000	.97	\$260,930,000	1	\$0	1	\$0	\$5,176,155.52	3107853333
<b>Del inmueble</b>		<b>803</b>		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		59	50.41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,195,397.74
2		59	50.41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,580,242.02
3		53	50.41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,387,819.88
4		53	50.41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,176,155.52
<b>6 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,334,903.79</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$189,432.41</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.55%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,524,336.20	<b>TOTAL</b>	\$278,481,787.71
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,145,471.38	<b>TOTAL</b>	\$259,383,212.40
VALOR TOTAL	\$268,937,350.00			

Observaciones:

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10832\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10832_archivopdflinks.html)

2 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-plan/bogota/7959639>

3 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-plan/bogota/7727893>

4 -<https://www.fincaraiz.com.co/detalle/7762742>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 146F 73A 20 IN 14 AP 80, GR 25A | CAMINOS DE SAN LORENZO | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

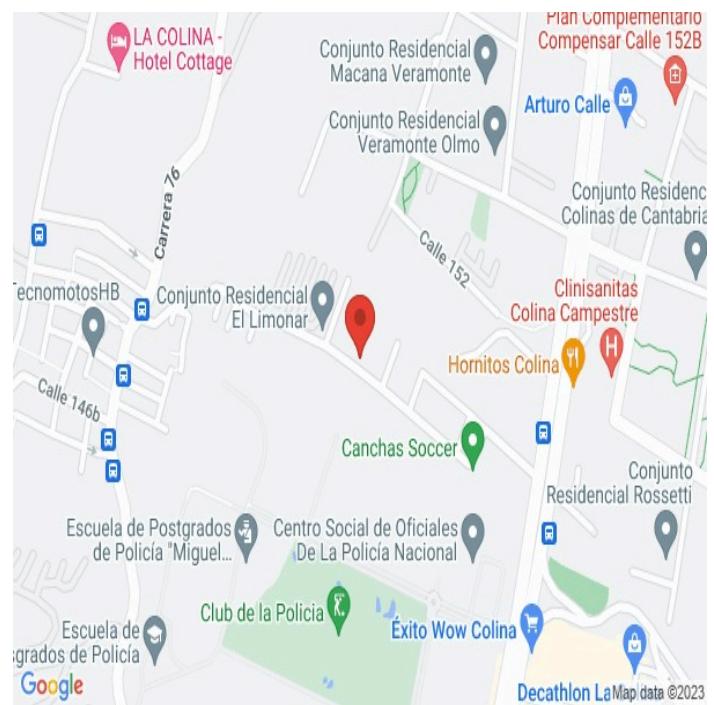
**Latitud:** 4.7383150

**Longitud:** -74.0696912

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 44' 17.934''

**Longitud:** 74° 4' 10.8876''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



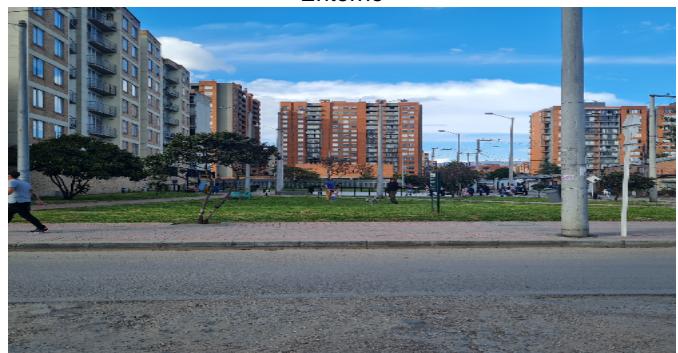
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



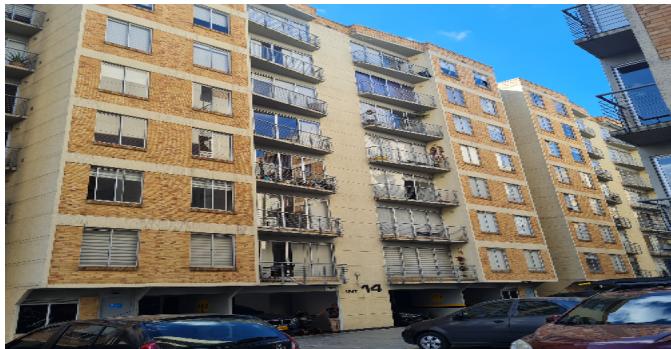
Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto

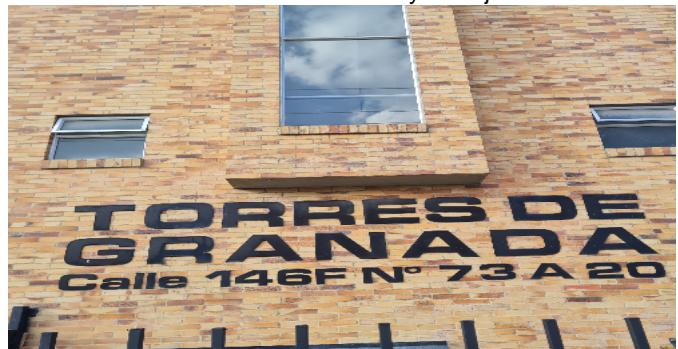


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



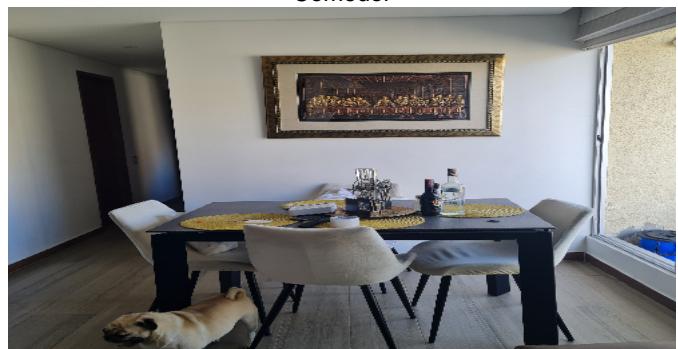
Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



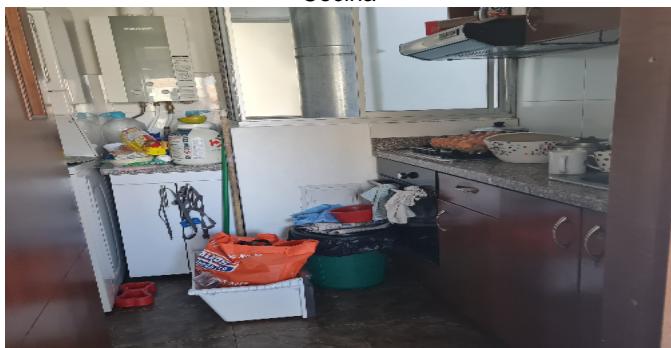
Puerta de entrada



Comedor



Cocina



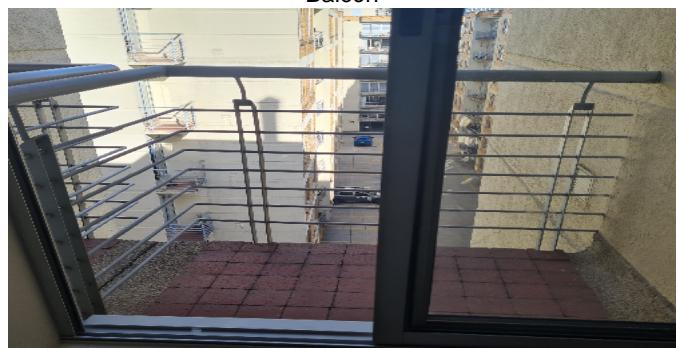
Zona de Ropas



Balcón



Balcón



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Conexion habitación principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Conexion habitación 2



Habitación 3



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

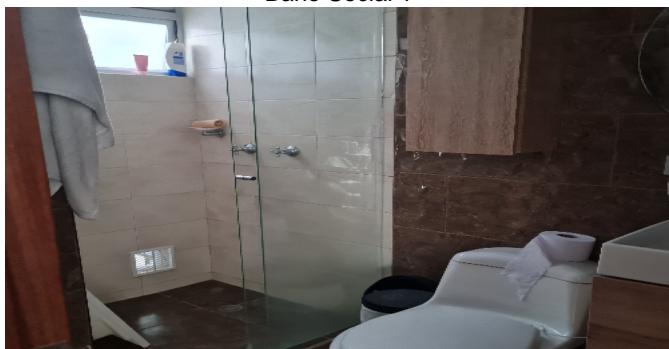
✓ Closet 3



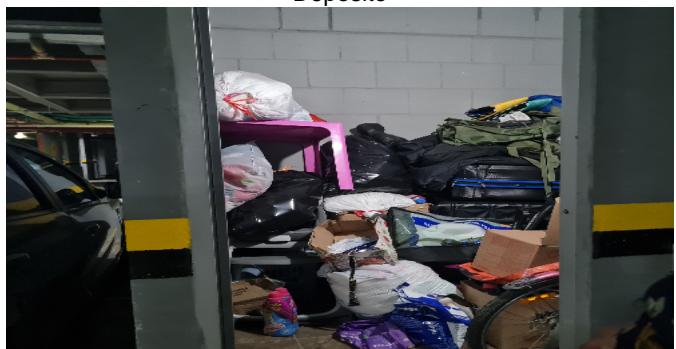
## Baño Social 1



## Baño Social 1



## Deposito



## Deposito



## Garaje



## Garaje



Shut de BasurasCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



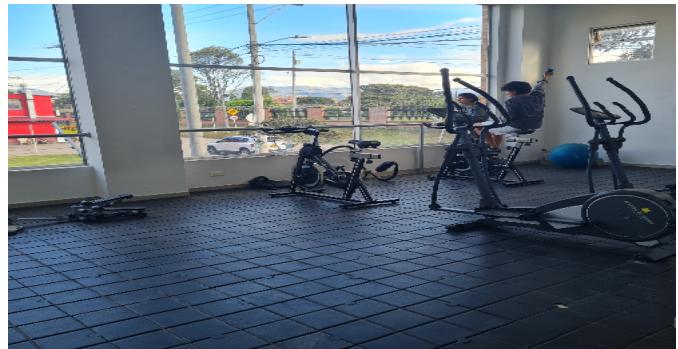
Garajes ComunalesCJ



Saln SocialCJ



GimnasioCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



# 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 LRCAJA-1136885942**



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



<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: b7490ac8



<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: 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: 230130858471216515

Nro Matrícula: 50N-20754864

Página 2 TURNO: 2023-40081

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 11:57:00 AM

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

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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPAS 1, 2 Y 3. RESTA UN AREA PARA EL DESARROLLO DE OTRAS ETAPAS DE 4.268,62M2

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

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-05-2015 Radicación: 2015-34386

Doc: ESCRITURA 1934 del 11-05-2015 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONA ETAPAS 4 Y 5;MODIF ART 85; ADICION A ARTS 7,8 Y 10

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

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-01-2016 Radicación: 2016-2849

Doc: ESCRITURA 3857 del 02-09-2015 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESC. 824 DE 13-03-2014 NOT. 40- SE MODIFICAN ARTICULOS 88-89 DEL CONVENIO CODENSA Y PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA.

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

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-01-2016 Radicación: 2016-2852

Doc: ESCRITURA 5869 del 18-12-2015 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESC. 3857 DE 02-09-2015, EN EL SENTIDO DE CITAR LA TOTALIDAD DE LAS MATRICULAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y A CITAR CORRECTAMENTE FOLIO MATRIZ.

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

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-05-2017 Radicación: 2017-35410

Doc: ESCRITURA 1819 del 02-05-2017 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$54,441,261

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.

NIT 8909039370

A: CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

NIT# 9004272470 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-05-2017 Radicación: 2017-35410





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230130858471216515

Nro Matrícula: 50N-20754864

Página 4 TURNO: 2023-40081

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 11:57:00 AM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-40081      FECHA: 30-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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