


**INFORME DE AVALUO LRLEAS-1106394197**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	CLARA MERCEDES CAMPOS TRIANA
NIT / C.C CLIENTE	1106394197
DIRECCIÓN	CARRERA 73B 146F-50, INT 12 AP 304
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SUBA, LA COLINA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
IDENTIFICACIÓN	60394693

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	28/04/2023
FECHA INFORME	02/05/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Comercial

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	RAMIREZ VERGARA ANGIE CAROLINA				
NUM.	233 EscrituraDe	#NOTARIA	25	FECHA	03/02/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	009128200201203004				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0223XEXR				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	LIMONAR PARQUE RESIDENCIAL ETAPA II P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100.000	VRxM2	2.09
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3223				

M. INMOB.	Nº
IN 12 AP 304	50N-20636052

**OBSERVACIONES GENERALES**

Apartamento ubicado en CARRERA 73B 146F-50, int 12. **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.
Carpintería	Normal	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	comunales	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	NO
Integral	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 204,912,509.26**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 204,912,509.00**
**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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**
**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Comercial
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	22
Garajes	Si tiene <b>No.</b> comunales
Tipo de Garaje	Comunales

Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021  
 INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.94	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	47.78	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	121.916.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.78	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.78

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 73B 146F-50, INT 12 AP 304 | SUBA, LA COLINA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4390 , fecha: 02/09/2010, Notaría: 48 y ciudad: BOGOTÁ.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	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	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 73B 146F-50, INT 12 AP 304

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	2011

Comentarios de estructura

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 INT 12	47.78	M2	\$4,288,667.00	100.00%	\$204,912,509.26
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$204,912,509.26</b>

Valor en letras

Doscientos cuatro millones novecientos doce mil quinientos nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$204,912,509.26**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

15

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

Sí existen construcciones nuevas en el sector.

### SALVEDADES

**General:** Apartamento ubicado en CARRERA 73B 146F-50, int 12. **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.

**Jurídica:**

CERTIFICADO: [https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050213058242Certificado%20de%20Tradicion%20y%20libertad%20\(4\).pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050213058242Certificado%20de%20Tradicion%20y%20libertad%20(4).pdf) ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/867320230428203909esc.pdf>

**Garaje:** En el conjunto se rifa anualmente el garaje, esto de acuerdo a la información dicha en visita. De acuerdo a la escritura de propiedad horizontal, # 4390, ( se adjunta captura) cuenta con 46 parqueaderos comunales, de los cuales 35 son de residentes y 11 de visitantes.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4390 , Fecha escritura: 02/09/2010, Notaría escritura: 48, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 100.000, Total unidades: 22, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Zonas verdes: Sí, Shut: Sí, Citófono: Sí, Bomba eyectora: Sí, Biciclétero: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** 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 MISMO CONJUNTO	4	\$220,000,000	.97	\$213,400,000		\$0		\$0	\$4,466,303.89	3188449218
2	AP EN EL MISMO CONJUNTO	3	\$210,000,000	.97	\$203,700,000		\$0		\$0	\$4,263,290.08	3107870068
3	AP EN EL MISMO CONJUNTO	6	\$205,000,000	.97	\$198,850,000		\$0		\$0	\$4,161,783.17	3108541174
4	AP EN EL MISMO CONJUNTO	6	\$210,000,000	.97	\$203,700,000		\$0		\$0	\$4,263,290.08	3144026292
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	52.94	47.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,466,303.89
2	12	52.94	47.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,263,290.08
3	12	52.94	47.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,161,783.17
4	12	52.94	47.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,263,290.08
	12 años									
									PROMEDIO	\$4,288,666.81
									DESV. STANDAR	\$127,726.72
									COEF. VARIACION	2.98%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,416,393.53	TOTAL	\$211,015,282.76
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,160,940.08	TOTAL	\$198,809,717.13
VALOR TOTAL	\$204,912,509.26			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10964\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10964_archivopdflinks.html)

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-plan-boquila/10061749>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casablanca/hogita/7805792>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 73B 146F-50, INT 12 AP 304 | SUBA, LA COLINA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.7387600

Longitud: -74.0705562

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 19.536''

Longitud: 74° 4' 14.001''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## .OTROS ANEXOS.

garajes

ARTICULO 8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O CONJUNTO: LA PRIMERA (1) ETAPA DEL Inmueble o Conjunto "LIMONAR -PARQUE RESIDENCIAL", ubicada en parte del señalado Globo de terreno, se distingue actualmente con la



39

Nº 4390

nomenclatura urbana "CARRERA 73 B NUMERO 146E-50" Sector de Suba de la ciudad de Bogotá Distrito Capital Dicho Inmueble denominado Inmueble o Conjunto "LIMONAR -PARQUE RESIDENCIAL", se desarrolla por Etapas sucesivas de Construcción. La presente PRIMERA

(1) ETAPA, consta de ciento sesenta y ocho (168) Unidades Privadas o Apartamentos, distribuidas en dos (2) edificaciones que conforman siete (7) Interiores o Edificios denominados Números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que se construyen en seis (6) pisos con sus respectivas áreas comunes y comunes de uso exclusivo que comparten con las Etapas posteriores del Conjunto. -----

Las Áreas comunes de uso exclusivo consisten en las zonas libres que se asignan a los Apartamentos del Primer piso de cada Interior. -----

Las áreas o bienes comunes que se localizan en esta PRIMERA (1) ETAPA y que comparten con las futuras o posteriores Etapas son en general los siguientes, según se consigna en planos: -----

PRIMER PISO: Cuarenta y seis (46) parqueaderos comunes de los cuales 35 son

PRIMER PISO: Cuarenta y seis (46) parqueaderos comunes de los cuales 35 son para residentes y 11 son para visitantes (incluyen 1 de discapacitados), circulaciones vehiculares y peatonales, accesos, puntos fijos de hall y escaleras de cada Interior, edificación para basuras, medidores, dependencias de portería, administración, primer nivel del Edificio Comunal, muros, ductos y elementos estructurales comunales; zonas libres de zonas verdes, recreativas y antejardín. -----

PISOS SUPERIORES (SEGUNDO A SEXTO PISO): Puntos fijos de hall y escaleras de cada Interior, en todos los pisos, muros ductos y elementos estructurales comunales, segundo nivel de Edificio Comunal con terrazas. -----

Lote de terreno parte para la Primera (1) Etapa y Cubiertas comunales a cualquier nivel. -----



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



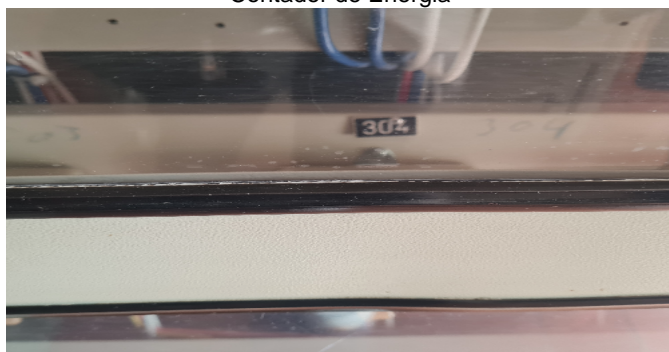
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Closet linos



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Baño Privado



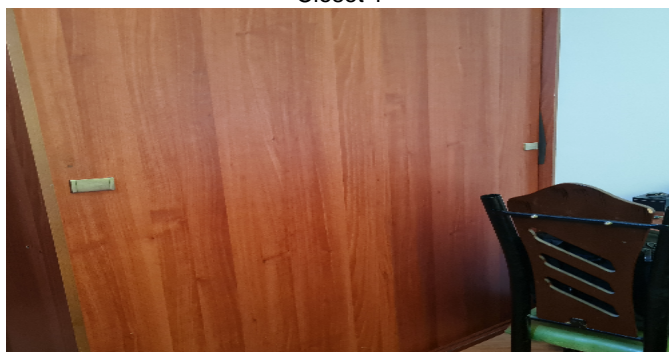


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Closet 1



Baño Social 1



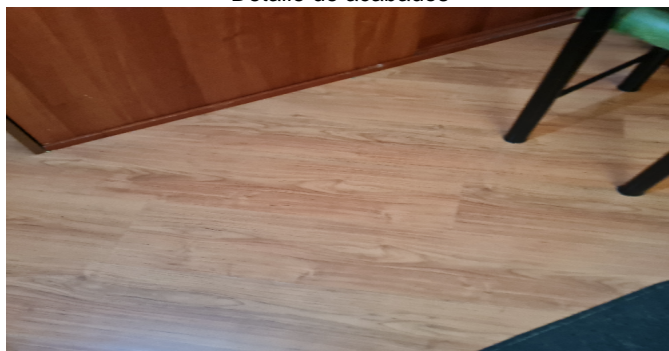
Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garajes ComunesCJ





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Saln SocialCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ





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 --- **Eta**

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1106394197**



PIN de Validación: bcc10b16



## 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 avaluador 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: bcc10b16



## 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: bcc10b16



## 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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: bcc10b16



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: bcc10b16



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bcc10b16**

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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal