



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80842599

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | | ANTECEDENTES | | |
|-------------------|------------------------------------|-----------|--|--|------------------|---|--|
| CLIENTE | CAMILO ANTONIO BARRAGAN BAENA | | | | FECHA VISITA | 27/06/2023 | |
| NIT / C.C CLIENTE | 80842599 | | | | FECHA INFORME | 30/06/2023 | |
| DIRECCIÓN | KR 62 165A 88 IN 4 AP 103, Y GS 92 | | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| SECTOR | Urbano | Estrato 4 | | | EDAD (AÑOS) | 12 años | |
| BARRIO | COLINA | | | | REMODELADO | | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | | | | OCCUPANTE | | |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | | | | TIPO DE INMUEBLE | | |
| PROPOSITO | Hipotecario | | | | USO ACTUAL | | |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | | | |
| VALUADOR | RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS | | | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 60394693 | | | | | | |

| ASPECTOS JURIDICOS | | | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|---------|--------------|------------|--|--|
| PROPIETARIO | MUSTAFA RODRIGUEZ MABEL ELISA, MUSTAFA RODRIGUEZ MARIA CLARA, : NIETO GAITAN GERMAN | | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 1942 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | 40 | FECHA | 05/07/2019 | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | DEPTO | | Cundinamarca | | | |
| CEDULA CATASTRAL | AAA0223RDFZ | | | | | | |
| CHIP | AAA0223RDFZ | | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO APORTADA | | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | LA COLINA CLUB RESIDENCIAL | | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 280.000 | VRxM2 | 4.36 | | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.316 | | | | | | |

| OBSERVACIONES GENERALES | | | | | ACABADOS | | |
|---|--|--|--|--|----------|---------|--------|
| El inmueble está ubicado en la KR 62 165A. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura. | | | | | DETALLE | CALIDAD | ESTADO |

| DEPENDENCIAS | | | | | DOTACIÓN COMUNAL | | | |
|--------------|----------|-----------|----|------------|------------------|--------------|----------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 | Portería | Si | |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 | Piscinas | Si | |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza | | PlantaElect. | Si | |
| Zropia | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 | Gar.Visit. | Si | |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón | 1 | Porteria | Si | |
| Garajes | 1 | Exclusivo | NO | Sencillo | SI | ZonaVerde | Si | |
| Cubierto | SI | Privado | SI | Doble | NO | Aire | No | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | NO | Tanque | Si | |
| IntegralAla | NO | | | | Shut | Si | Cancha | No |
| Vivienda | | | | | Teatrino | No | Citofono | Si |
| | | | | | | | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 332,970,860.70

VALOR ASEGURABLE \$ COP 332,970,861.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

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 | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 480 |
| Garajes | Si tiene No. 1 |
| Tipo de Garaje | Privado |

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de Diciembre de 2021
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 72.56 | AREA | M2 | 64.23 |
| AREA PRIVADA | M2 | 64.23 | AVALUO | PESOS | 258.626.000 |
| TERRAZA COMUN EXCLUSIVA | M2 | 1.85 | CATASTRAL 2023 | | |
| PATIO COMUN EXCLUSIVO | M2 | 9.31 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 64.23 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 64.23 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 62 165A 88 IN 4 AP 103, Y GS 92 | COLINA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5194, fecha: 21/10/2010, Notaría: 32 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

| | | | |
|-------------------|-------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | SI | Bueno |
| | | SI | Bueno |
| | | SI | Bueno |
| | | SI | Bueno |
| Comercial | Bueno | mas de 500 | |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | |
| Estacionamientos | Bueno | mas de 500 | |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 | |

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 | póticos |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 12 |
| Nº de Sótanos | 2 |
| Vida Util | 100 |
| Vida Remanente | 88 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | KR 62 165A 88 IN 4 AP 103, Y GS 92 |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 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 | 2011 |

Comentarios de estructura

Estructura con una vetustez de 12 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada | AP 103 IN 4 | 64.23 | M2 | \$4,716,090.00 | 90.97% | \$302,914,460.70 |
| Area Privada | GARAJE 92 | 10.89 | M2 | \$2,760,000.00 | 9.03% | \$30,056,400.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$332,970,860.70 |

TOTAL COMERCIAL \$332,970,860.70
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

General: El inmueble esta ubicado en la KR 62 165A. **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.

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: 5194, Fecha escritura: 21/10/2010, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 280.000, Total unidades: 480, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1, son 4v torres de 12 pisos cada torre tiene ascensor.

Estructura: Estructura con una vetustez de 12 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento cuenta con buena iluminación y ventilación, una buena distribución.

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 SECTOR | 3 | \$390,000,000 | .97 | \$378,300,000 | 1 | \$30,000,000 | | \$0 | \$4,975,714.29 | 320 4337025 |
| 2 | AP EN EL MISMO CJ | 1 | \$358,000,000 | .97 | \$347,260,000 | 1 | \$30,000,000 | | \$0 | \$4,406,388.89 | 3044010292,3004135602 |
| 3 | AP EN EL MISMO CJ | 12 | \$510,000,000 | .97 | \$494,700,000 | 1 | \$30,000,000 | | \$0 | \$5,467,058.82 | 3174024665 |
| | Del inmueble | 103 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
| 1 | 12 | 77 | 70 | 1.0 | 1.0 | .98 | 1.0 | 1.0 | 0.98 | \$4,876,200.00 |
| 2 | 12 | 87 | 72 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,406,388.89 |
| 3 | 12 | 77 | 85 | 1.0 | 1.0 | 0.89 | 1.0 | 1.0 | 0.89 | \$4,865,682.35 |
| | 12 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,716,090.41 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$268,260.94 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.69% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,984,351.35 | TOTAL | \$320,144,887.24 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,447,829.48 | TOTAL | \$285,684,087.25 |
| VALOR TOTAL | \$302,914,460.70 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11195_archivopdflinks.html

1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-estupendo-apartamento-en-colina-249695fb-0be5-3f37-a2ba-fb95c57903f3>

2.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gilmar/bogota/7826913>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 62 165A 88 IN 4 AP 103, Y GS 92 | COLINA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

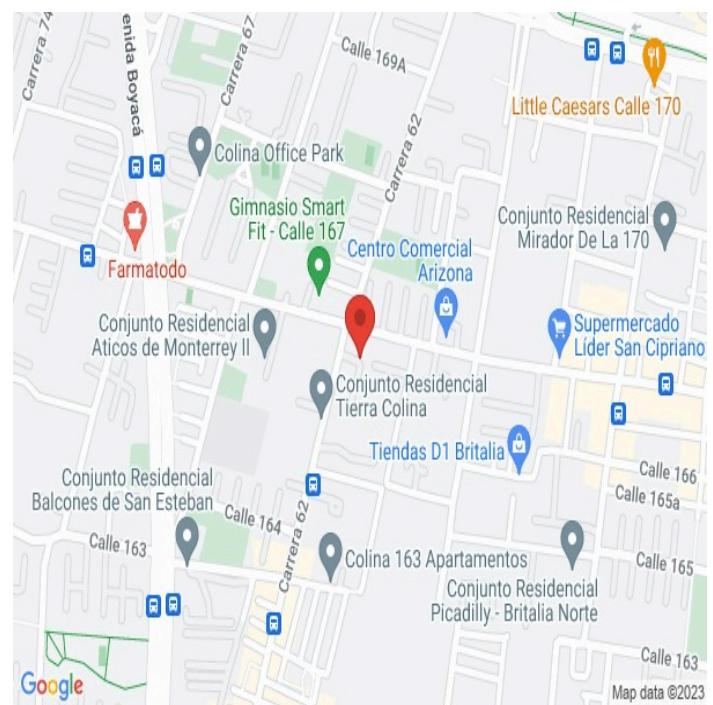
Latitud: 4.7496659

Longitud: -74.0612448

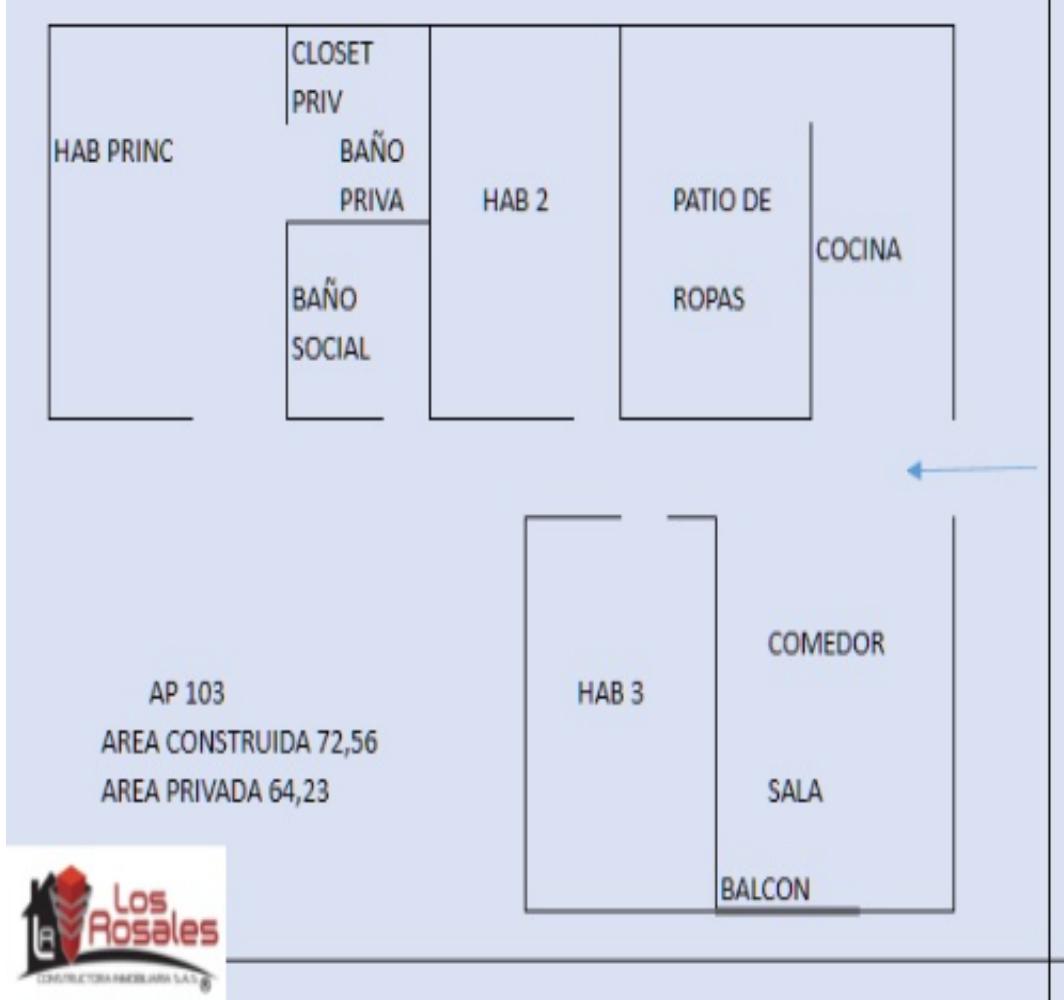
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 58.7976''

Longitud: 74° 3' 40.4814''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



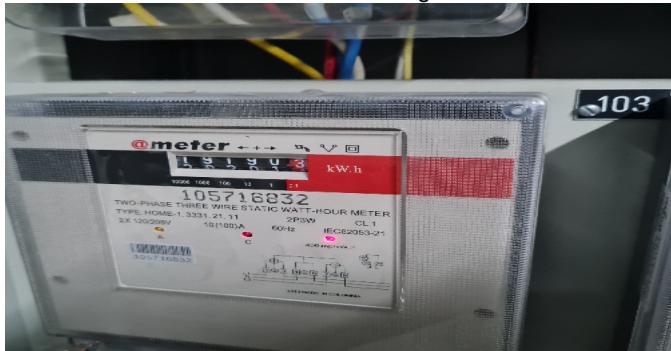
Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



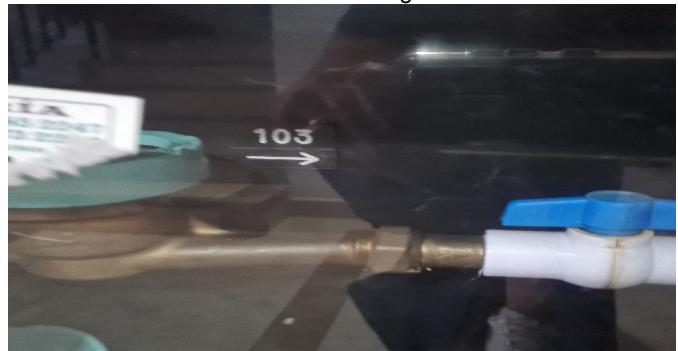
Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

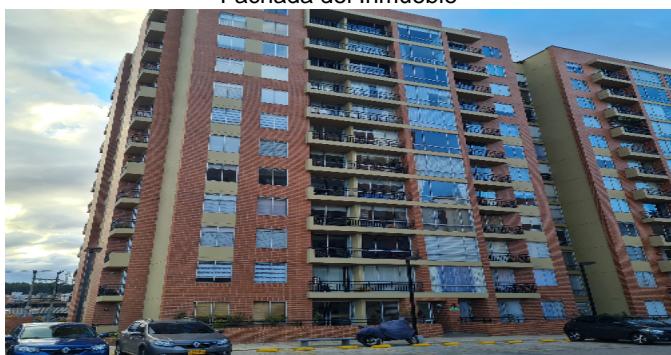
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



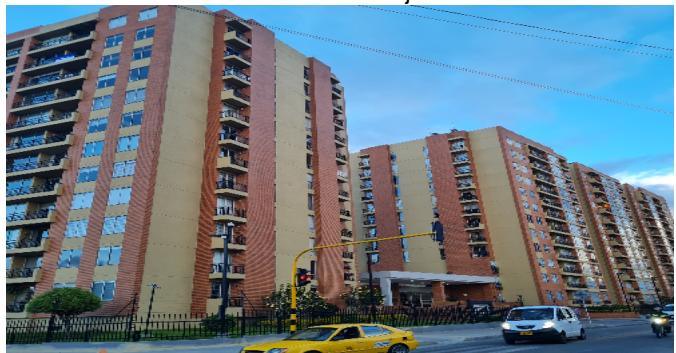
Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto

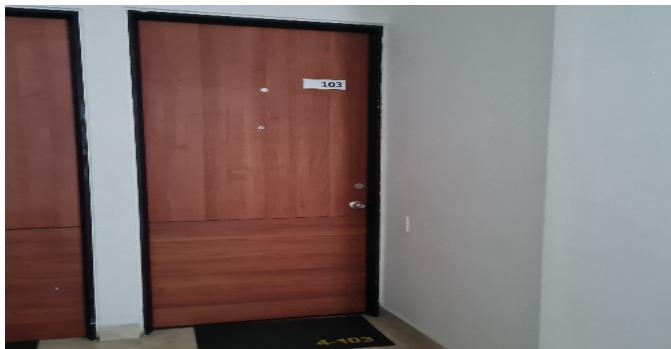


Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

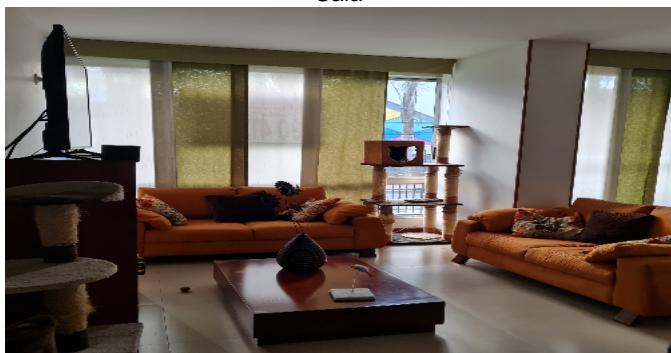
Puerta de entrada



Citofono



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Conexion habitación principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Conexion habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Close 3



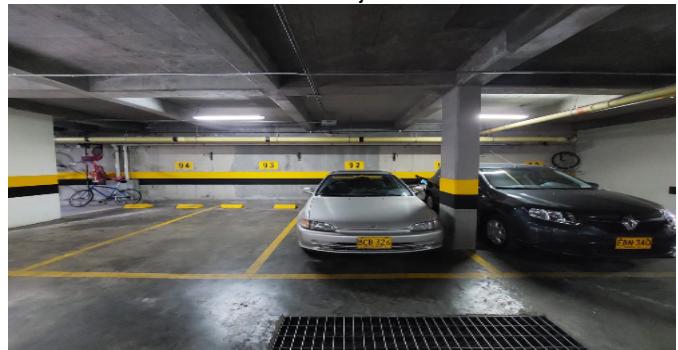
Baño Social 1



Detalle de acabados



Garaje



AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Saln SocialCJ



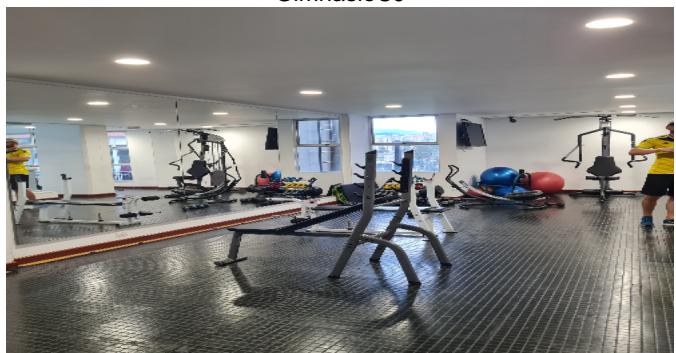
Saln SocialCJ



PiscinasCJ



GimnasioCJ



GimnasioCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas SocialesCJ



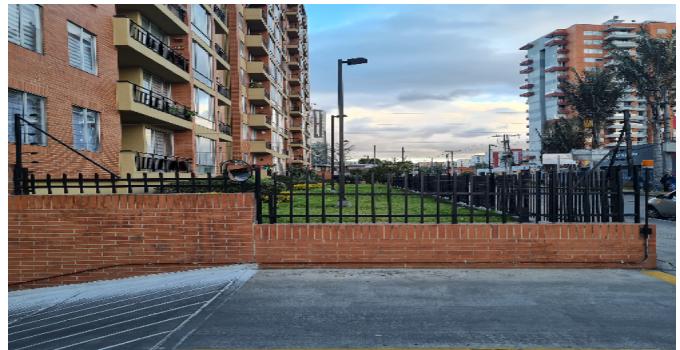
Otras Zonas SocialesCJ



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 --- **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 LRHIPO-80842599



PIN de Validación: a76e09eb



<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: a76e09eb



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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: a76e09eb



<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: a76e09eb



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: a76e09eb



PIN DE VALIDACIÓN

a76e09eb

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal