



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRHIPO-13929232

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	SERGIO ARMANDO ORTIZ RODRIGUEZ				FECHA VISITA	01/08/2023
NIT / C.C CLIENTE	13929232				FECHA INFORME	02/08/2023
DIRECCIÓN	CL 159 54 70 TO 3 AP 1107, GR 232, DP 135				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	6 años
BARRIO	SOTAVIENTO				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS					
IDENTIFICACIÓN	60394693					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	BANCO DAVIVIENDA S.A.					
NUM.	1071 Escritura De #NOTARIA	16	FECHA	31/03/2017	M. INMOB.	N°
ESCRITURA	Propiedad				AP 1107 TO 3	50N-20780766
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		PQ 232 TO 3	50N-20780805
ESCRITURA					DP 135 TO 3	50N-20780906
CEDULA	AAA0256ABBR					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0256ABBR					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TENERIFE - P.H.					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	280.000	VRxM2	5.03	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.12760					

### OBSERVACIONES GENERALES

Apartamento, garaje y depósito ubicado en CL 159 54 70, CONJUNTO RESIDENCIAL TENERIFE. **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	Lujoso.	Bueno.
Comedor	Lujoso.	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Lujoso.	Bueno.
Piso	Lujoso.	Bueno.
Techo	Lujoso.	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Lujoso.	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 405,226,781.79**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 405,226,782.00**

### 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

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

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	622
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	64.18	AREA	M2	5562
AREA PRIVADA	M2	55.62	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	226.628.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.62
			GR 232	M2	11.04
			DEPOSITO 135	M2	2.65

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 159 54 70 TO 3 AP 1107, GR 232, DP 135 | SOTAVENTO | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1214, fecha: 08/07/2015, Notaría: 16 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	0-100	
Areas verdes	Bueno	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	12
Nº de sótanos	2
Vida útil	100
Vida remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 159 54 70 TO 3 AP 1107, GR 232, DP 135

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo 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	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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1107 TO 3	55.62	M2	\$6,725,476.12	92.31%	\$374,070,981.79
Area Privada	PQ 232 TO 3	11.04	M2	\$2,270,000.00	6.18%	\$25,060,800.00
Area Privada	DP 135 TO 3	2.65	M2	\$2,300,000.00	1.50%	\$6,095,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$405,226,781.79</b>

### Valor en letras

Cuatrocientos cinco millones doscientos veintiseis mil setecientos ochenta y un Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$405,226,781.79**

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

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora

Apartamento, garaje y depósito ubicado en CL 159 54 70, CONJUNTO RESIDENCIAL TENERIFE. **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 buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escríptura: 1214, Fecha escritura: 08/07/2015, Notaría escritura: 16, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 280.000, Total unidades: 622, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 13.

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: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona repas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

#### **EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA**

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	TENERIFE - P.H.	11	\$320,000,000	.97	\$310,400,000	1	\$25,000,000	1	\$6,000,000	\$6,113,785.56	3214497256
2	TENERIFE - P.H.	5	\$305,000,000	.97	\$295,850,000	1	\$25,000,000	1	\$6,000,000	\$6,791,025.64	3185418114
3	TENERIFE - P.H.	5	\$560,000,000	.97	\$543,200,000	2	\$25,000,000	1	\$6,000,000	\$6,458,968.58	3133579557
4	TENERIFE - P.H.	2	\$410,000,000	.97	\$397,700,000	1	\$25,000,000	1	\$6,000,000	\$6,548,214.29	3158537194
<b>Del inmueble</b>		<b>1107</b>		.		<b>1</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	54.26	45.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,113,785.56
2	6	47	39	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$7,130,576.92
3	5	83.58	75.43	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$6,781,917.01
4	6	65	56	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$6,875,625.00
<b>6 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$6,725,476.12</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$433,590.54</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.45%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$7,159,066.66	<b>TOTAL</b>	\$398,187,287.56
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,291,885.59	<b>TOTAL</b>	\$349,954,676.30
VALOR TOTAL	\$374,070,981.79			

Observaciones:

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11359\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11359_archivopdflinks.html)

3 -<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cantalejo-2-habitaciones-2-banos-2-garajes/883-M3826139>

4 -<https://lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cantalejo/bogota/10101136>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 159 54 70 TO 3 AP 1107, GR 232, DP 135 | SOTAVENTO |  
Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

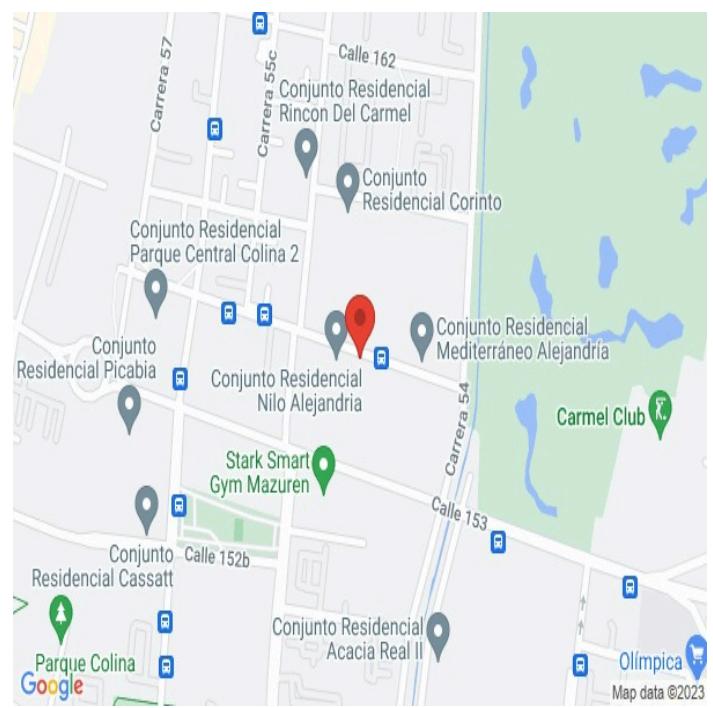
Latitud: 4.7408629

Longitud:-74.0561838

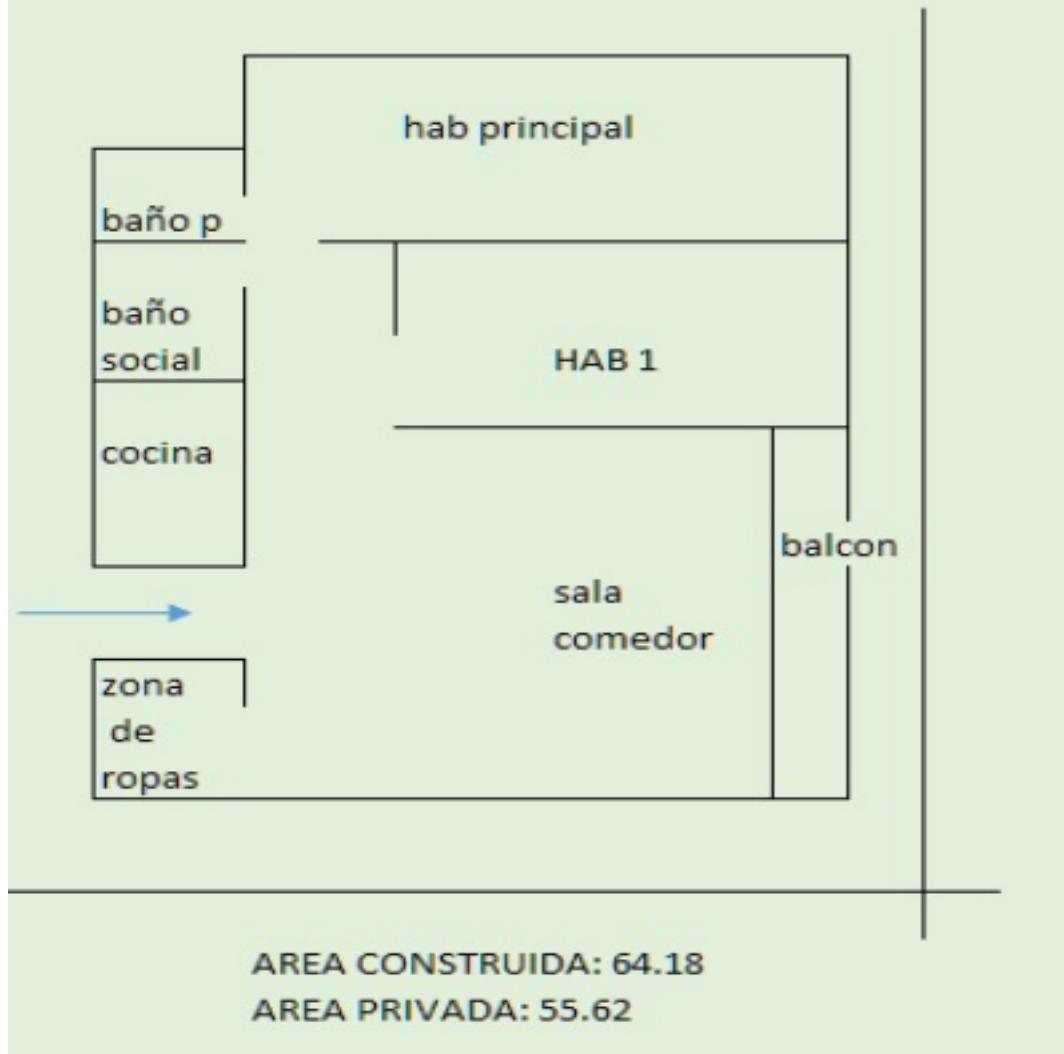
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 27.1062''

Longitud:74° 3' 22.2624''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



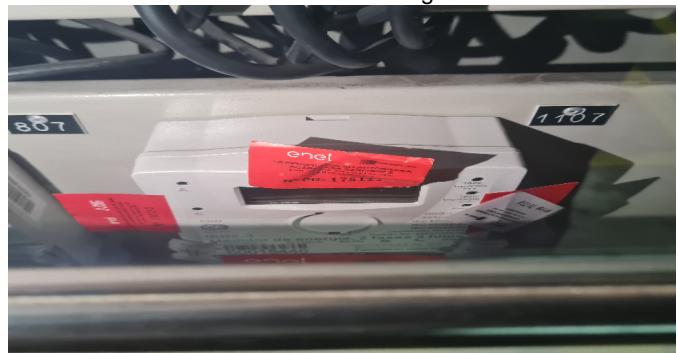
Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Citofono



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal

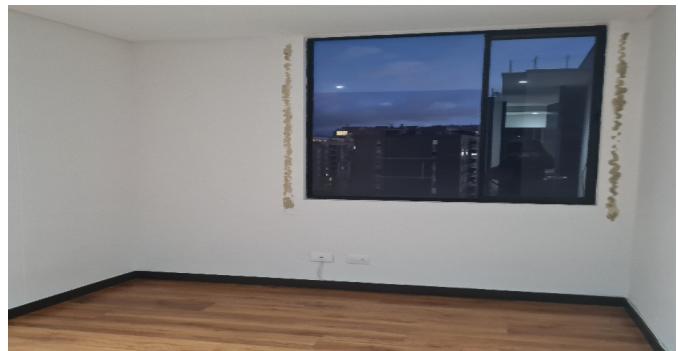


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



AscensorCJ



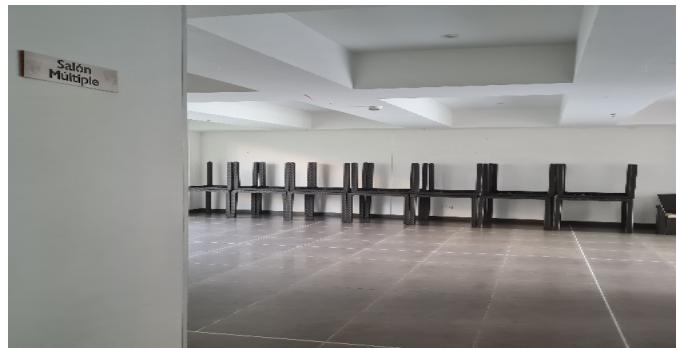
Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



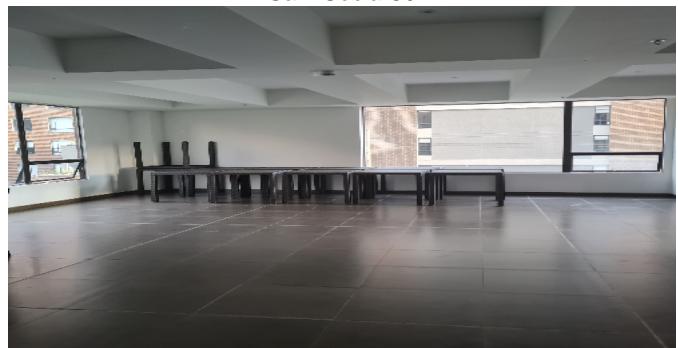
Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Juegos InfantilesCJ



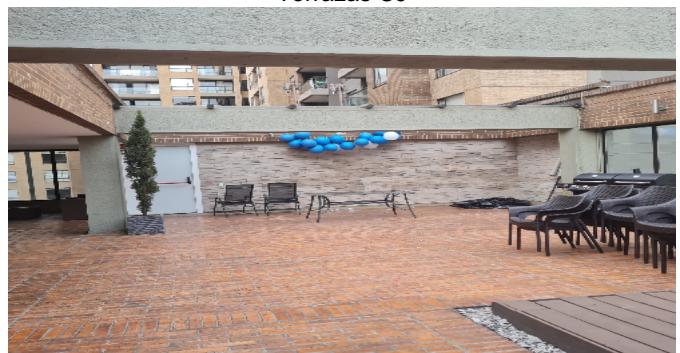
PiscinasCJ



GimnasioCJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Otras Zonas SocialesCJ



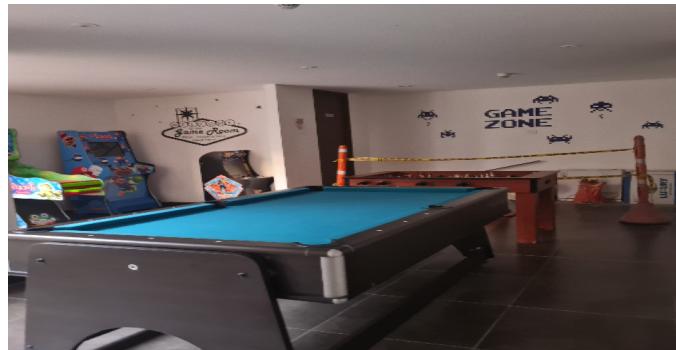
Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



**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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-13929232**



PIN de Validación: ab380a18



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



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

## 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, 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, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab380a18

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab380a18

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: ab380a18

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

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: ab380a18



#### PIN DE VALIDACIÓN

**ab380a18**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal