



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRLEASING-1077967303

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	GLORIA DAICY OLAYA TRIANA	FECHA VISITA	30/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	1077967303	FECHA INFORME	03/10/2023
DIRECCIÓN	KR 95A 136 42 IN 17 AP 101	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	31 años
BARRIO	SUBA	REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS		
IDENTIFICACIÓN	60394693		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RODRIGUEZ VELASCO DANIEL ARMANDO			
NUM. ESCRITURA	113 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA 26/07/2021
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	13693G1260			
CHIP	AAA0130JDBR			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL EL BOSQUE DE SUBA, AGRUPACION I PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	105.000	VRxM2 2.05
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.27			

M. INMOB.	N°
IN 17 AP 101	50N-20065464

### OBSERVACIONES GENERALES

Apartamento ubicado en KR 95A 136 42. CONJUNTO RESIDENCIAL EL BOSQUE DE SUBA, AGRUPACION I PH.

De acuerdo a la escritura de propiedad horizontal, página 20, registra que el conjunto cuenta con 320 apartamentos, para los cuales hay 229 parqueaderos para residentes y 21 parqueaderos para visitantes. **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.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas 2
Comedor	1	Estar	0	B. priv 1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	1	BServ	0	Jardín 0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón 0
Garajes	229	Exclusivo	NO	Sencillo SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble NO
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.
IntegralAla	NO			
Vivienda				

### 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.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 154,735,466.34**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,735,466.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Nota: El inmueble cuenta con 31 años de vetuztes. Se deja a decisión, por este tema, al comité de crédito de CAJAHONOR.

### 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

#### INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1
Garajes	Si tiene <b>No.</b> 229 Comunales
Tipo de Garaje	Comunales

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	51.22	AREA	M2	51.20
AREA PRIVADA	M2	51.22	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	114.066.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.22	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.22

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 95A 136 42 IN 17 AP 101 | SUBA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6212, fecha: 05/12/1990, Notaría: 31 y ciudad: BOGOTA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	mas de 500
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	mas de 500
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	400-500

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	69
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	KR 95A 136 42 IN 17 AP 101

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	1992

#### Comentarios de estructura

Estructura con una vetustez de 31 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	2 IN 17 AP 101	51.22	M2	\$3,020,997.00	100.00%	\$154,735,466.34
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$154,735,466.34</b>

### Valor en letras

Ciento cincuenta y cuatro millones setecientos treinta y cinco mil cuatrocientos sesenta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$154,735,466.34**

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

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora:

**General:** Apartamento ubicado en KR 95A 136 42. CONJUNTO RESIDENCIAL EL BOSQUE DE SUBA, AGRUPACION I PH.  
**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o

**Garaie:** De acuerdo a la escritura de propiedad horizontal, página 20, registra que el conjunto cuenta con 320 apartamentos, para los cuales se presentan planos y se establecen las medidas de los mismos.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6212, Fecha escritura: 05/12/1990, Notaría escritura: 31, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 105.000, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1,

Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura con una vetustez de 31 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación.  
**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño

Privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

conservación y mantenimiento.

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 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 SECTOR	1	\$166,900,000	0.97	\$161,893,000	0	\$		\$	\$3,054,584.91	3112631910
2	AP SECTOR	1	\$196,000,000	0.97	\$190,120,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,150,370.37	3164649301
3	AP EN EL CONJUNTO	1	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$		\$	\$2,858,035.71	3105587310
<b>Del inmueble</b>		<b>101 PISO 1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,054,584.91
2	30	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,150,370.37
3	31	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,858,035.71
	<b>31 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,020,997.00</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$149,033.55</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.93%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,170,030.55	<b>TOTAL</b>	\$162,368,964.65
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,871,963.45	<b>TOTAL</b>	\$147,101,967.69
VALOR TOTAL	\$154,735,466.34			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.<https://www.lincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-elisa/bogota/10225907>

2.<https://www.lincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-elisa/bogota/6231004>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 95A 136 42 IN 17 AP 101 | SUBA | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.7365115

**Longitud:** -74.0892680

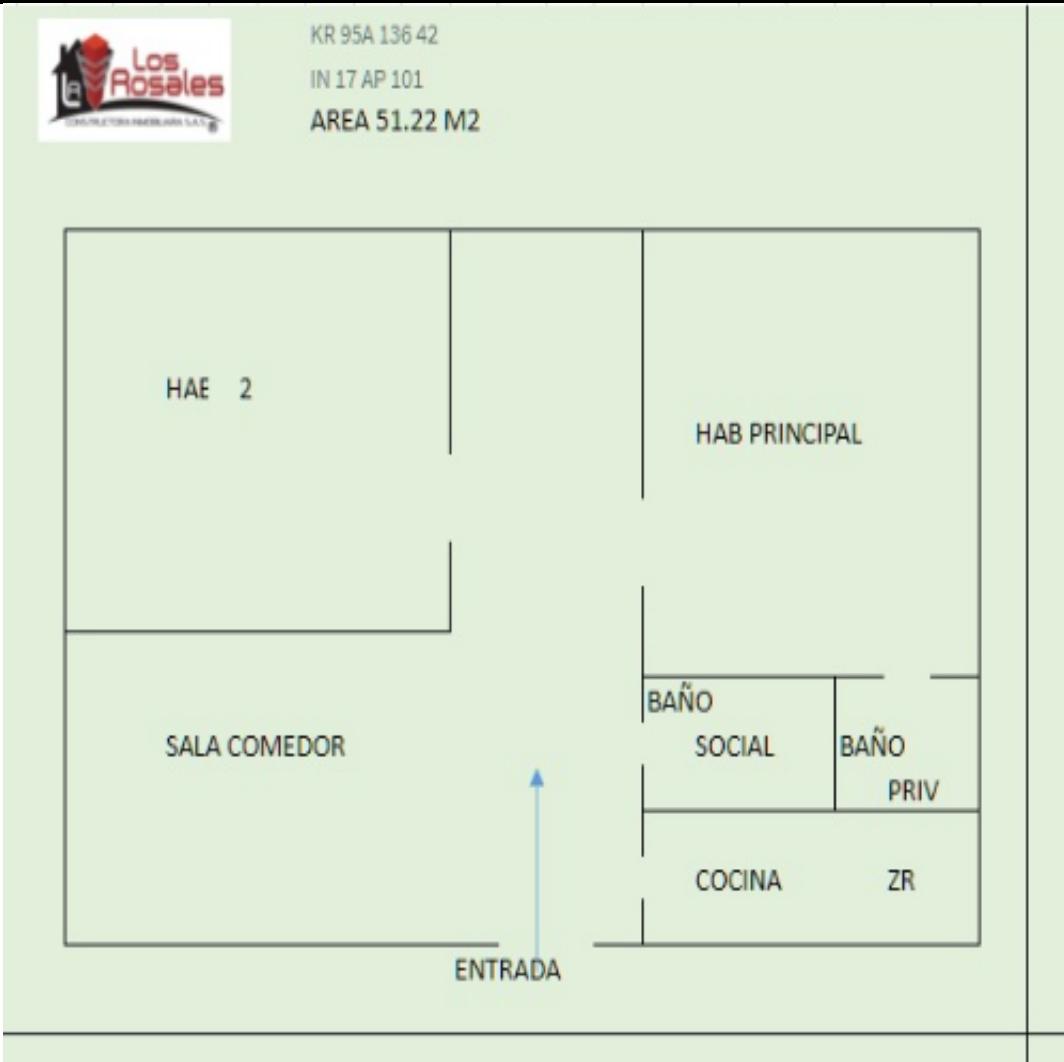


### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 44' 11.4432''

**Longitud:** 74° 5' 21.3648''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Otras Zonas SocialesCJ



Contador de Energía



Contador de Energía



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest 1



Closest 2



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



BicicleteroCJ



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**

## Áreas o Documentos

Ley 675 de 2001.

**ARTICULO 3º.- NORMATIVIDAD:** Se declaran incorporadas a este Reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 de 2001, y sus Decretos Reglamentarios y todas las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen, emanadas de la Asamblea General de Propietarios, suprema autoridad administradora del inmueble con el fino de los requisitos que aquí mismo se establecen. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente Reglamento, se aplicarán los ordenamientos que, en las leyes de la Republica de Colombia o en este reglamento regulen casos o materias análogas. **ARTICULO 4º- DESTINACION:** La Unidad Residencial "EL BOSQUE DE SUBA AGRUPACION 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL", consta de treinta y dos (32) bloques en cinco (5) pisos para trescientos veinte (320) apartamentos, doscientos veintinueve (229) garajes para residentes, de los cuales, ciento treinta (130) están ubicados en el primer piso y noventa y nueve (99) en el sótano y veintiún (21) parqueaderos de visitantes ubicados en la bodega.

**La destinación de los apartamentos es habitacional y los garajes para el servicio de papel higiénico para uso exclusivo en la ejecución práctica. No tiene fondo para el lavado.**

## Áreas o Documentos

En conclusion, este trabajo observa que tanto los niveles como las tasas de rotación son más altas que en la mayoría de los países europeos.

<p><b>Certificado emitido por la Superintendencia de Notariado y Gestión Documental</b></p> <p><b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE</b></p> <p><b>CERTIFICADO DE TRADICIÓN</b></p> <p><b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b></p> <p><b>Certificado generado con el Pin No: 23092784648326534 Nro Matrícula: 50N-20065464</b></p> <p>Página 1 TURNO: 2023-520002</p> <p>Impreso el 27 de Septiembre de 2023 a las 06:20:16 PM</p> <p><b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"</b></p> <p>No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.</p> <p>CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTÁ ZONA NORTE DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C. FICHA APERTURA: 08-02-1991 RADICACION: 1990-56051 I CON: SIN INFORMACION DE: 24-11-1992 CODIGO CASTRAL: AAA9130.DBRCCD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE:</p> <p>ESTADO DEL FOJO: <b>ACTIVO</b></p> <hr/> <p>DESCRIPCIÓN: <b>TERRENO DE 10 ANTEJES 17 UBICADO EN EL PRIMER PISO. Cuenta con un área de 51.22 M<sup>2</sup>. SU ALTURA LIBRE ES DE 2.26 MTS. SU COEFICIENTE ES DE 0.275 QDS. BUDINERIO Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEAN EN LA ESCRITURA 6212 DEL 05-12-90 NOTARIA 31 DE BOGOTÁ, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-94.</b></p> <p><b>SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO</b></p> <p><b>La guarda de la fe pública</b></p>
---

## Áreas o Documentos

RODRIGUEZ VELASCO, LUISA CONSUELO RODRIGUEZ VELASCO cedula  
vende el 8.333%) y que el(la) exponente Vendedor(a) tiene y ejerce sobre el  
siguiente Inmueble: APARTAMENTO CIENTO UNO (101): INT 17 PRIMER PISO  
ubicado en la CARRERA 95A 136 42 APTO 101 INT 17 CONJUNTO  
RESIDENCIAL EL BOSQUE DE SUBA AGRUPACION J PROPIEDAD  
HORIZONTAL de la ciudad de Bogotá, Identificado con Cedula Catastral Número  
136 93G 1 260.CHIP AAA0130JDBR Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 50N-  
20065464. Predio que tiene un AREA DE CINCUENTA Y UNO PUNTO  
VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (51.22 M<sup>2</sup>) SU ALTURA LIBRE ES DE DOS  
PUNTOS VEINTISÉIS METROS (2.26 MTS), SU COEFICIENTE ES DE CERO  
PUNTO VEINTISiete PORCIENTO (0.27%) SEGÚN EL CERTIFICADO DE  
LIBERTAD.

**SEGUNDO:** Derechos de cuota adquirido por las vendedoras POR

Panel interactivo para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

## Áreas o Documentos

ANEXOS Y DOCUMENTOS	
<b>ANÓ GRAVABLE</b>	
<b>2023</b>	<b>FACTURA IMUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>
<p>No. Referencia: <b>23011751130</b> <span style="float: right;">401</span></p> <p>Factura Número: <b>202301041817510663</b> <span style="float: right;">CÓDIGO DE BARRAS</span></p>	
<p><b>1. DIRECCIÓN DE PAGO:</b></p> <p><b>2. DIRECCIÓN:</b> KM 95A-100 E/S 17 A/P 191</p> <p><b>3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> DR-00000000000000000000</p>	
<p><b>4. DATOS DEL CONTRIBUYENTE:</b></p> <p><b>ATÍPO:</b> S. N. IDENTIFICACIÓN: <b>6. NOMBRE Y APELLIDO O RAZÓN SOCIAL:</b> J. S. CORPORACION</p> <p><b>90. DIRECCIÓN:</b> CLO. 100-100-100-100-100-100</p> <p><b>90. DIRECCIÓN:</b> ASESORIA PATRICA HEREDIA HEREDIA</p> <p><b>90. DIRECCIÓN:</b> CALLE 100-100-100-100-100-100</p>	
<p><b>7. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:</b> 10. MUNICIPIO:</p> <p>CL. 100-100-100-100-100-100</p> <p>REINAS, D.C.</p> <p>CL. 100-100-100-100-100-100</p> <p>MONICA, D.C.</p> <p>CL. 100-100-100-100-100-100</p> <p>BUENAVISTA</p>	
<b>11. OTROS:</b>	
<p><b>C. LIQUIDACIÓN FACTURA:</b></p> <p><b>11. AVALÚO CATASTRAL:</b> <b>13. DESTINO HACENDARIO:</b> <b>14. TARIFA:</b> <b>15. % DESCUENTO:</b> <b>16. % EXCLUSIÓN PREDIAL:</b></p> <p>1100000.000 81-RESIDENCIALES URBANOS Y R 0.00 0.00</p>	
<p><b>17. IMPUESTO A CARGO:</b> <b>18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL:</b> <b>19. IMPUESTO AJUSTADO:</b></p> <p>342.000 0 342.000</p>	
<p><b>D. PAGO CON DESCUENTO:</b> <b>HASTA:</b> 10/05/2023 <b>HASTA:</b> 10/05/2023</p>	
<p>20. VALOR A PAGAR: <b>UP:</b> 342.000 <b>NR:</b> -</p>	
<p>21. DESCUENTO POR FRONTO PAGO: <b>TD:</b> 34.000 <b>NR:</b> -</p>	
<p>22. DESCUENTO ADICIONAL: <b>DA:</b> 0 <b>NR:</b> -</p>	
<p>23. TOTAL A PAGAR: <b>TP:</b> 308.000 <b>NR:</b> -</p>	
<p><b>E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO:</b></p>	

# 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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 sufren 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 él 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 LRLEASING-1077967303**



PIN de Validación: afef0a90



<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 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: afef0a90

## 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: afef0a90

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: afef0a90



Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

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



## 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: afef0a90



### PIN DE VALIDACIÓN

**afef0a90**

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 veinticinco (25) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal