



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1055313292

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JESUS ALFONSO CANCELADO CUY			FECHA VISITA	19/09/2022
NIT / C.C CLIENTE	1055313292			FECHA INFORME	
DIRECCIÓN	C 56A NO 10 53 S Barrio Santa Rita			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda
SECTOR	Urbano	Estrato 3			Militar y de Policía
BARRIO	SANTA RITA			EDAD (AÑOS)	6 años
CIUDAD	Tunja			REMODELADO	
DEPARTAMENTO	Boyaca			OCCUPANTE	
PROPOSITO	0			TIPO DE INMUEBLE	Arrendatario
TIPO AVALUO	valor comercial			USO ACTUAL	Casa
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE				Vivienda
IDENTIFICACIÓN	1049603378				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RUTH JANETH CUY GUERA					
NUM.	3323 Escritura De #NOTARIA	Segunda	FECHA	10/12/2018		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Boyaca			
CIUDAD	Tunja					
ESCRITURA						
CEDULA	0102000005800034000000000					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL CONJUNTO	N/A					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
Casa	070-194811

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra localizado al norte de la ciudad de Tunja en el Barrio Santa Rita NOTA: En el momento de la visita se observa que la nomenclatura no coincide con los documentos registrados ya que según la Escritura Pública No 3323 del 10 de diciembre de 2018 aparece registrada la Calle 56A No 10-51 al igual que en el certificado de libertad No 070-194811 del 15 de septiembre, sin embargo en el recibo de impuesto predial No 0102000005800034000000000 aparece registrada la Calle 56A No 10 - 53 al igual que en el certificado de nomenclatura que adjunto en el presente informe del 20 de septiembre de 2022. En el momento de realizar la visita se observa que la nomenclatura Calle 56A No 10 -51 corresponde a la casa vecina, mientras que la casa a la cual ingreso a realizar la respectiva inspección tiene la nomenclatura No Calle 56A No 10-51 por lo que se evidencia una inconsistencia. NOTA 2: En el momento de la visita se observa que la distribución de la casa y el área no concuerda con el aprobado en la licencia de construcción No C2LC0108-2014 DEL 17/01/2016 de la curaduría No 2 de Tunja, según las medidas realizadas en el momento de la visita la casa cuenta con un área aproximada en el primer piso de 65 m², segundo piso 64 m² y Tercer piso 64 m² para un total de 193 m², mientras según licencia de construcción el área aprobada total es de 118.69 m², para efectos del presente informe se toma como referencia para la liquidación del mismo las áreas legalmente aprobadas las cuales están registradas en los documentos suministrados. Sin embargo el área susceptible a legalizar es de 135 m².

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	3	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	3	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	3	BServ	4	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	4	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 234,491,515.42

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS

RAÚL FERNANDO MUNEVAR
VILLATE
Perito Actuante
C.C: 1049603378
RAA: AVAL-1049603378

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Comercio
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	67.50	Frente	5.00
Forma	Regular	Fondo	13.50
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2.7

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Bajo
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo Municipal No 0016 del 2014
Antejardín	No se exigen
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	No se exigen
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	Relación área de lote sobre área de construcción
No. De Unidades:	3

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	67.50	AREA DE TERRENO	M2	65
AREA CONSTRUIDA	M2	118.69	AREA CONSTRUIDA	M2	136
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	\$95.524.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	67.50	AREA DE TERRENO	M2	67.50
AREA PISO 1	M2	65	AREA PISO 1	M2	49.75
AREA PISO 2	M2	64	AREA PISO 2	M2	49.75
AREA PISO 3	M2	64	AREA PISO 3	M2	19.19

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amboblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si
Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO
Arborización:	
NO	

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	C 56A NO 10 53 S Barrio Santa Rita

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

En el momento de la visita no se evidencia grietas fisura ni ningún tipo de falla estructural aparente.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	67.50	M2	\$1,235,775.00	35.57%	\$83,414,812.50
Area Construida	Primer Piso	49.75	M2	\$1,272,868.00	27.01%	\$63,325,183.00
Area Construida	Segundo Piso	49.75	M2	\$1,272,868.00	27.01%	\$63,325,183.00
Area de Terreno	Altillo	19.19	M2	\$1,272,868.00	10.42%	\$24,426,336.92
TOTALES					100%	\$234,491,515.42

Valor en letras

Doscientos treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y un mil quinientos quince Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$234,491,515.42**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble se encuentra localizado al norte de la ciudad de Tunja en el Barrio Santa Rita **NOTA: En el momento de la visita se observa que la nomenclatura no coincide con los documentos registrados ya que según la Escritura Pública No 3323 del 10 de diciembre de 2018 aparece registrada la Calle 56A No 10-51 al igual que en el certificado de libertad No 070-194811 del 15 de septiembre, sin embargo en el recibo de impuesto predial No 01020000058000340000000000 aparece registrada la Calle 56A No 10 - 53 al igual que en el certificado de nomenclatura que adjunto en el presente informe del 20 de septiembre de 2022. En el momento de realizar la visita se observa que la nomenclatura Calle 56A No 10 -51 corresponde a la casa vecina, mientras que la casa a la cual ingreso a realizar la respectiva inspección tiene la nomenclatura No Calle 56A No 10-51 por lo que se evidencia una inconsistencia. NOTA 2: En el momento de la visita se observa que la distribución de la casa y el área no concuerda con el aprobado en la licencia de construcción No C2LC0108-2014 DEL 17/01/2016 de la curaduría No 2 de Tunja, según las medidas realizadas en el momento de la visita la casa cuenta con un área aproximada en el primer piso de 65 m², segundo piso 64 m² y Tercer piso 64 m² para un total de 193 m², mientras según licencia de construcción el área aprobada total es de 118.69 m², para efectos del presente informe se toma como referencia para la liquidación del mismo las áreas legalmente aprobadas las cuales están registradas en los documentos suministrados.**

El inmueble no cuenta con ninguna afectación jurídica, la nomenclatura no coincide entre los documentos suministrados. Nota: El anterior Resumen no constituye un estudio de títulos.

El inmueble cuenta con un garaje la cual hace parte del área total de construcción.

En el entorno se observan casas de uno, dos y dos pisos más altillo, con actividad predominante residencial unifamiliar y bifamiliar, con presencia de comercio tipo 1. El sector no presenta ningún impacto ambiental negativo.

Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 4, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 3, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. **NOTA: En el momento de la visita se observa que el inmueble esta dividido en tres apartamentos independientes como se evidencia en el plano elaborada en el momento de la visita adjunto al presente informe. Pisos en general en cerámica, cocina del primer piso con mesón en acero inoxidable, con muros y techos enchapados en cerámica, baño general con división en acrílico, closet en madera. Cocina del segundo piso con mesón en granito, platero en acero inoxidable, barra en granito. baño enchapado en cerámica con división en vidrio templado, cocina tercer piso con mesón en granito, platero en acero inoxidable, baño con división en vidrio templado, terraza cubierta con policarbonato.**

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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. Se complementa

con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote en el mismo sector	\$150,000,000	0.94	\$141,000,000	3115146647	105	0	\$0	\$0
2	Lote en el mismo sector	\$100,000,000	0.94	\$94,000,000	3188495270	74.4	0	\$0	\$0
3	En el mismo sector	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3118887595	67	155	\$1,000,000	\$155,000,000
Del inmueble					67.50	118.69			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$141,000,000	\$1,342,857	1.0	0.95	0.95	\$1,275,714
2	\$94,000,000	\$1,263,441	1.0	0.95	0.95	\$1,200,269
3	\$82,500,000	\$1,231,343	1.0	1.0	1.00	\$1,231,343
				PROMEDIO		\$1,235,775.46
				DESV. STANDAR		\$37,917.51
				COEF. VARIACION		3.07%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,235,775.00	AREA	67.50	TOTAL	\$83,414.812.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,272,868.00	AREA	118.69	TOTAL	\$151,076,702.92
VALOR TOTAL		\$234,491,515.42				

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	118.69
Área construida vendible	118.69
Valor M2 construido	\$1,547,156
Valor reposición M2	\$183,631,946
Valor reposición presupuesto M2	\$1,547,156
Fuente	Construdata 204
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,315,083
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fitto y corvin %	3.21 %
Valor reposición depreciado	\$1,272,868
Valor adoptado depreciado	\$1,272,868
Valor total	\$151,076,703

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

C 56A NO 10 53 S Barrio Santa Rita | SANTA RITA | Tunja |
Boyaca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.565947

Longitud: -73.350199

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 33' 57.4092''

Longitud: 73° 21' 0.7164''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Sala Comedor



Cocina



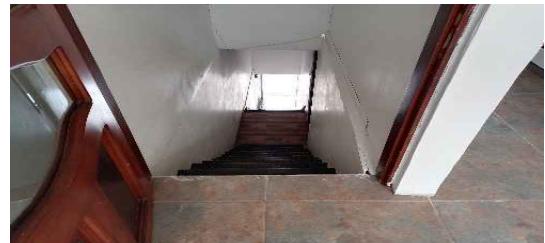
Patio Interior



Escalera



Escalera



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Terraza



Habitación 1



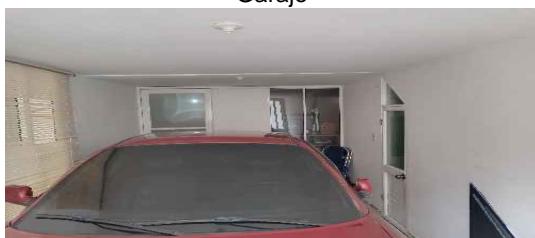
Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Habitación segundo piso



Cocina segundo piso



Sala - Comedor segundo piso



REGISTRO FOTOGRÁFICO

habitaciÃ³n 2 segundo piso



BaÃ±o social segundo piso



Ropas segundo piso



Ropas tercer Piso



HabitaciÃ³n 1 tercer Piso



cocina tercer Piso



cubierta terraza



sala - comedor tercer Piso



REGISTRO FOTOGRÁFICO

baño social tercer Piso



habitación 1 tercer Piso



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1055313292



PIN de Validación: b30b0a60



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of 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) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE 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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

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) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378.

El(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE 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.



PIN de Validación: b30b0a60



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

b30b0a60

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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal