


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1048847770**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	SONIA ROA LESMES
NIT / C.C CLIENTE	1048847770
DIRECCIÓN	CLL 2 A # 7A-8 LOTE 2 MZN G
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Colina campestre
CIUDAD	Garagoa
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	29/08/2023
FECHA INFORME	31/08/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	hugo Alejandro Fernandez Vera				
NUM.	138 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	08/07/2008
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Garagoa	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	152990100000002400002000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASA - NPH	078-33961

**OBSERVACIONES GENERALES**

El predio está ubicado en el barrio Colina Campestre del municipio de Garagoa, Boyacá.

**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	0	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	0	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	-
IntegralAla	SI				
Vivienda					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpinteria	Sin acabado	No hay

**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	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
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 74,258,923.68**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 36,178,948.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE:** No

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: no cuenta con nomenclatura física instalada. NOTA 2: el inmueble debe estar 100% terminado, ya que es usado, y de acuerdo a las políticas de cajahonor, en usados, debe estar finalizada la construcción.

**NOMBRES Y FIRMAS**


JONATHAN ROA ROBAYO  
Perito Actuante  
C.C: 1018458776  
RAA: AVAL-1018458776



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Vivienda, unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto R1, R2, R3 Y R4.
Uso Compatible Según Norma	Comercio tipo 1, C1.,
Uso Condicionado Según Norma	Industria Mediana IM, Comercio mediano C2, Institucional Ins2, ticos y de recreación.
Uso Prohibido Según Norma	Todos los demás
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO No. 019 DE 2002
Antejardín	N/A
Uso principal	Vivienda, unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto R1, R2, R3 Y R4.
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	70%
Índice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	0

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	64

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	28
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	4.726.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	22

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	22

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: Si

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	92
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLL 2 A # 7A-8 LOTE 2 MZN G

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

**Comentarios de estructura**

La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	72	M2	\$528,935.19	51.28%	\$38,083,333.68
Area Construida	Casa	22	M2	\$1,644,345.00	48.72%	\$36,175,590.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$74,258,923.68</b>

Valor en letras

Setenta y cuatro millones doscientos cincuenta y ocho mil novecientos veintitres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$74,258,923.68**

### OFERTA Y DEMANDA

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

10

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

Se pueden observar casas que no son de propiedad horizontal y que son similares al bien objeto de avalúo. La altura predominante de estas viviendas es de 1 y 2 pisos.

### SALVEDADES

**General:** El predio está ubicado en el barrio Colina Campestre del municipio de Garagoa, Boyacá. El municipio tiene un terreno inclinado, y las vías de acceso al sector presentan condiciones de conservación regulares y deficientes. Este estado de conservación se refleja en todas las vías del municipio de manera generalizada. La nomenclatura registrada en el Certificado de Libertad y Tradición es la siguiente: Calle 2A No. 7A - 8, Lote 2 Manzana G. La casa no cuenta con una nomenclatura domiciliaria de manera física. Nota: El predio cuenta con una declaración de construcción con un área total a construir de 64 m<sup>2</sup> según la escritura 542 de junio 05 de 2015. Sin embargo, en la visita se evidencia que no se ha construido totalmente, el área construida medida es de 22 m<sup>2</sup>. Para la correcta identificación del inmueble, se tomaron como referencia las direcciones vecinas y se evidencia que la diferencia en el último número es de 6 cifras. Esto coincide con el predio objeto de avalúo, permitiendo así su correcta identificación.

**Jurídica:** Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene una condición resolutoria expresa, ANOTACIÓN # 005 y una constitución de patrimonio de familia, ANOTACIÓN #006 del certificado de libertad y tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El predio cuenta con un garaje ubicado dentro del lote.

**Entorno:** El sector en el que se encuentra el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona residencial agradable, sin evidencia de impactos ambientales negativos. No obstante, es importante señalar que las vías de acceso en el sector presentan condiciones de conservación regulares y deficientes.

**Dependencia:** Casa. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** La casa únicamente cuenta con acabados en el baño social, donde los pisos están revestidos con cerámica y los muros están enchapados a media altura. El resto de la construcción se encuentra en obra gris.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Colina Camp. Garagoa	\$245,000,000	.95	\$232,750,000	3132936821	72	120	\$1,600,000	\$192,000,000
2	Colina Camp. Garagoa	\$250,000,000	.95	\$237,500,000	3115637100	72	100	\$2,000,000	\$200,000,000
3	L 8 - Las Palmas	\$45,000,000	1.0	\$45,000,000	3114743581	90	0	\$0	\$0
Del inmueble						72	22		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,750,000	\$565,972	1.0	1.0	1.00	\$565,972
2	\$37,500,000	\$520,833	1.0	1.0	1.00	\$520,833
3	\$45,000,000	\$500,000	1.0	1.0	1.00	\$500,000
					PROMEDIO	\$528,935.19
					DESV. STANDAR	\$33,724.08
					COEF. VARIACION	6.38%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$528,935.19	AREA	72	TOTAL	\$38,083,333.68
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,644,345.00	AREA	22	TOTAL	\$36,175,590.00
VALOR TOTAL	\$74,258,923.68					

## Observaciones:

En la oferta 3, el señor me comunica que ese es el precio mínimo del lote.

## Enlaces:



# REPOSICION

CASA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	22
Area construida vendible	22
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$38,537,972
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 ALCALDIA MEDELLIN 2023
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fito y corvin %	6.13 %
Valor reposición depreciado	\$1,644,345
Valor adoptado depreciado	\$1,644,345
<b>Valor total</b>	<b>\$36,175,590</b>

Observaciones: Se toma como referencia la tipología constructiva (Unifamiliar VIP) de la revista Construdata edicion - 206

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CLL 2 A # 7A-8 LOTE 2 MZN G | Colina campestre | Garagoa | Boyaca

**COORDENADAS (DD)**

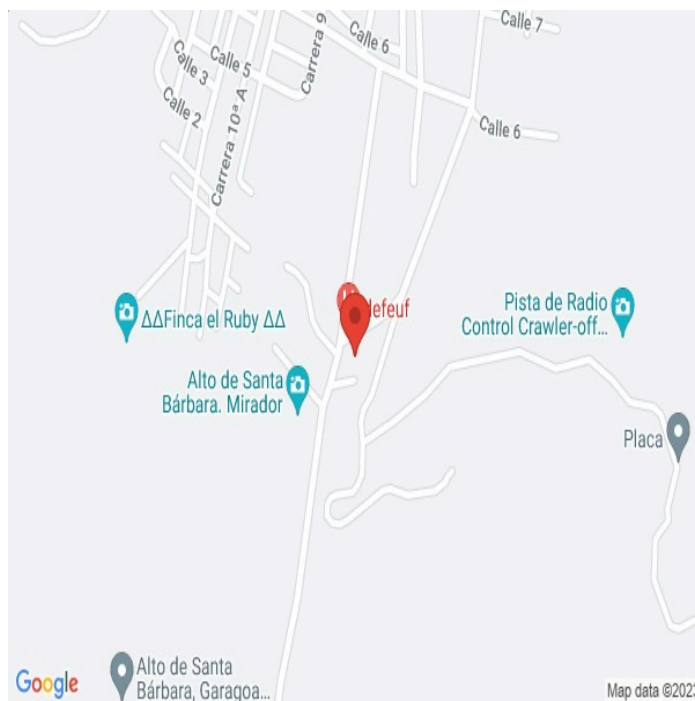
**Latitud:** 5.0740741

**Longitud:-73.3635508**

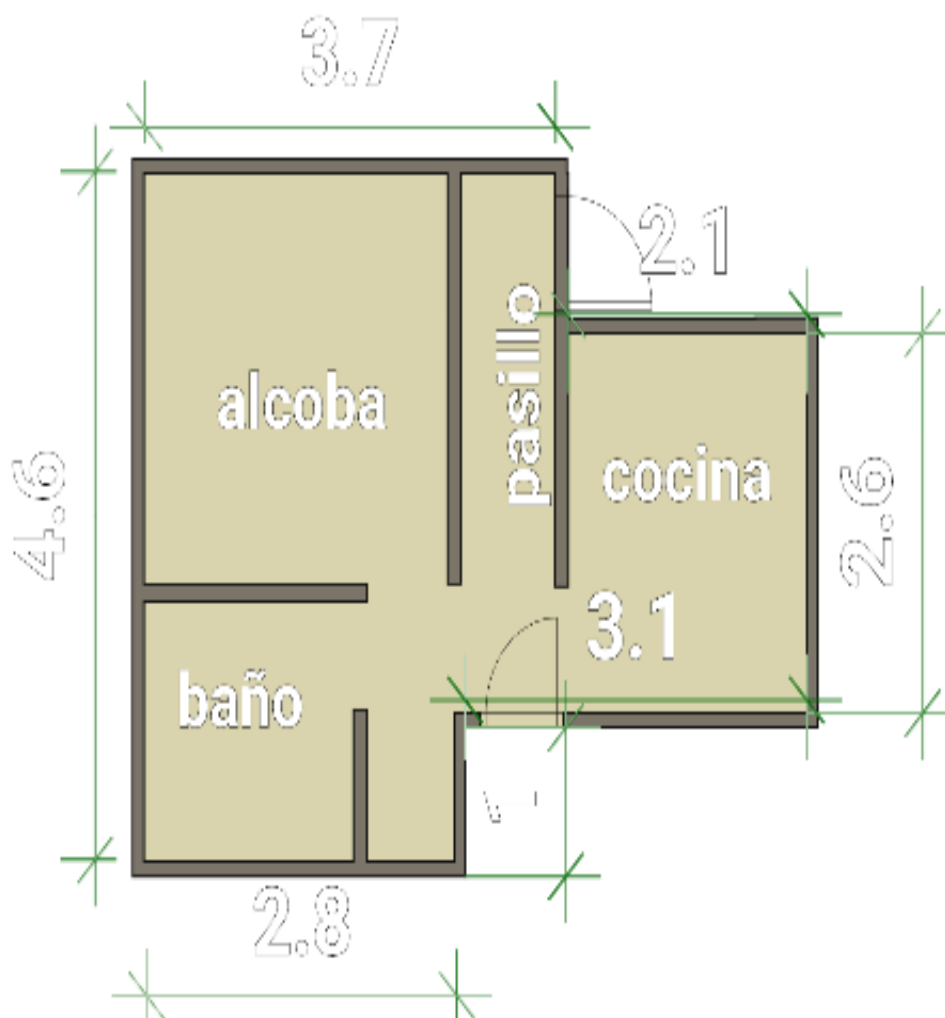
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 4' 26.6664''

**Longitud:**73° 21' 48.7836''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Fachada posterior



Puerta de entrada



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 2



Baño Social 1





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Nomenclatura vecino colindante



nomenclatura vecino



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1048847770**





PIN de Validación: ae780a20



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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  
**10 Mar 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae780a20



#### 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 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  
**10 Mar 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae780a20



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

### Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae780a20



#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.**

**El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ae780a20**

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 once (11) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: ae780a20



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

DEPARTAMENTO DE BOYACA  
MUNICIPIO DE GARAGOA

URBANIZACION COLINA CAMPEÑERE  
CALLE 2A # 7A - 08  
No CATASTRAL: 014000200-0002-000  
MAT. SIMBOLICA: 078-3581

FEDECO  
FERNANDEZ VERA LUCO ALEJANDRO  
C.E. 103.80

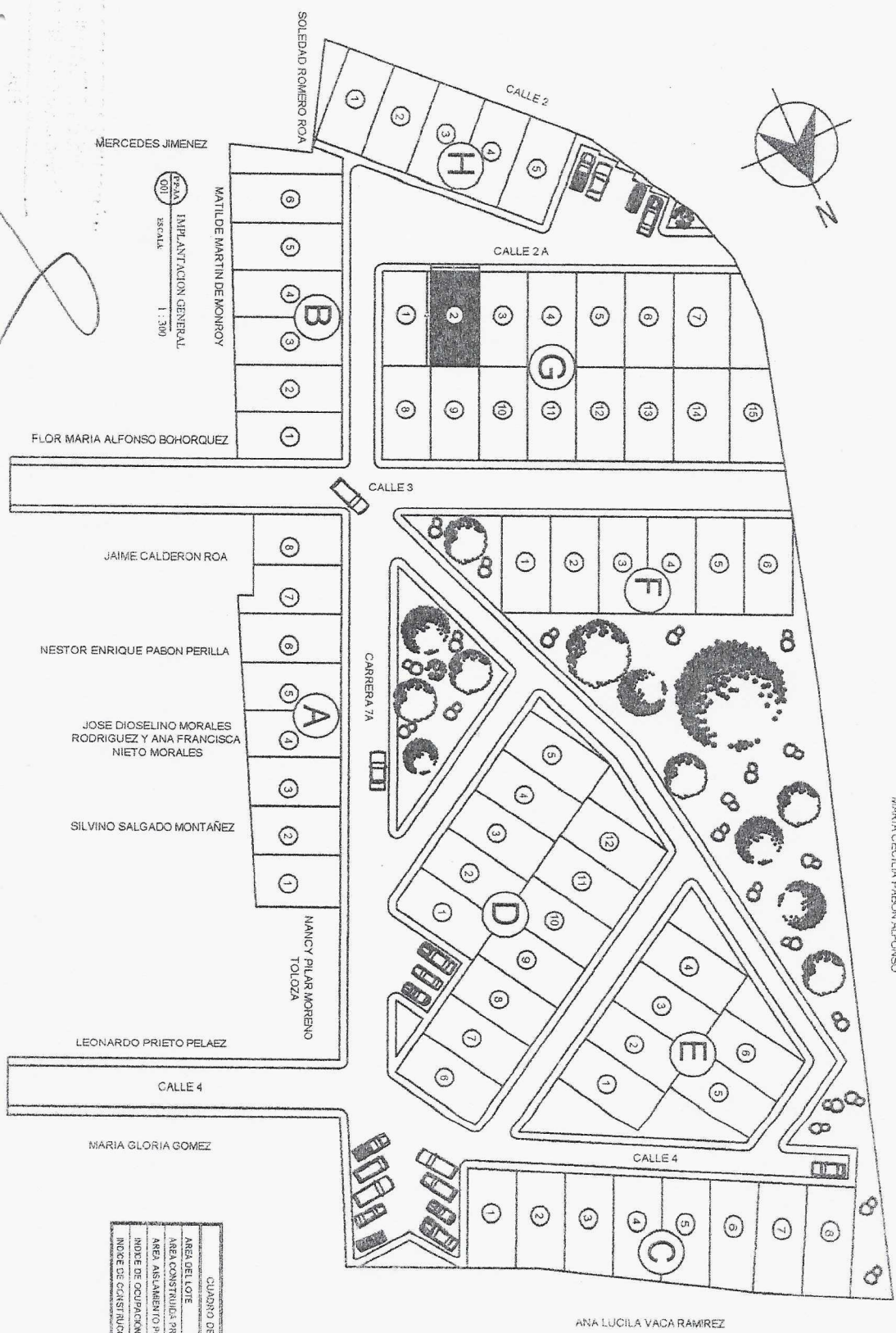
OFICINA ASESORIA DE PLANEACION

CEMAYALISTO PINTA TORRES  
INGENIERO DE ARQUITECTURA

IMPLANTACION GENERAL  
CUADRO DE AREAS

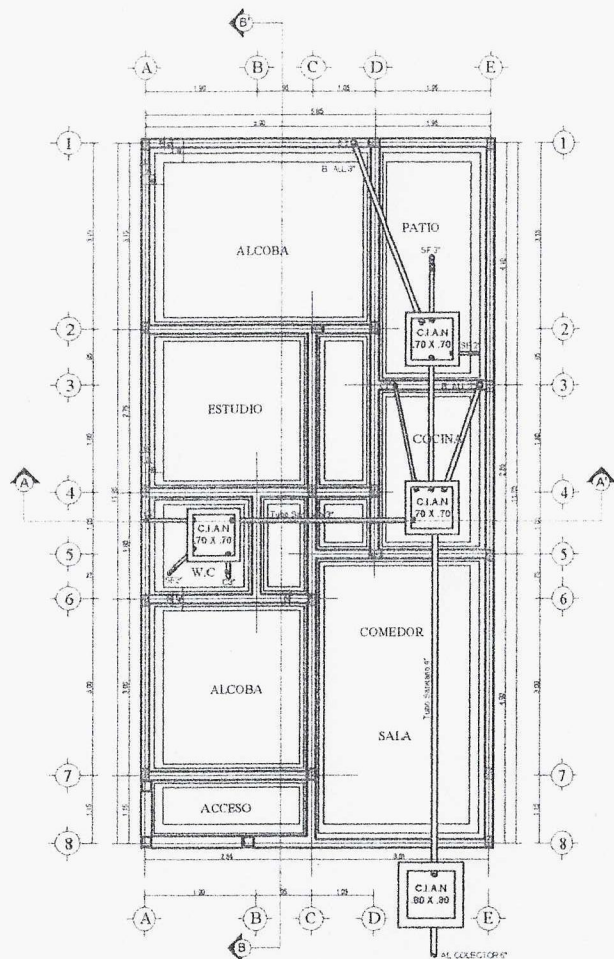
DE GRADUADOS

JULIO DE 2014  
PL. N°:  
1 DE 5

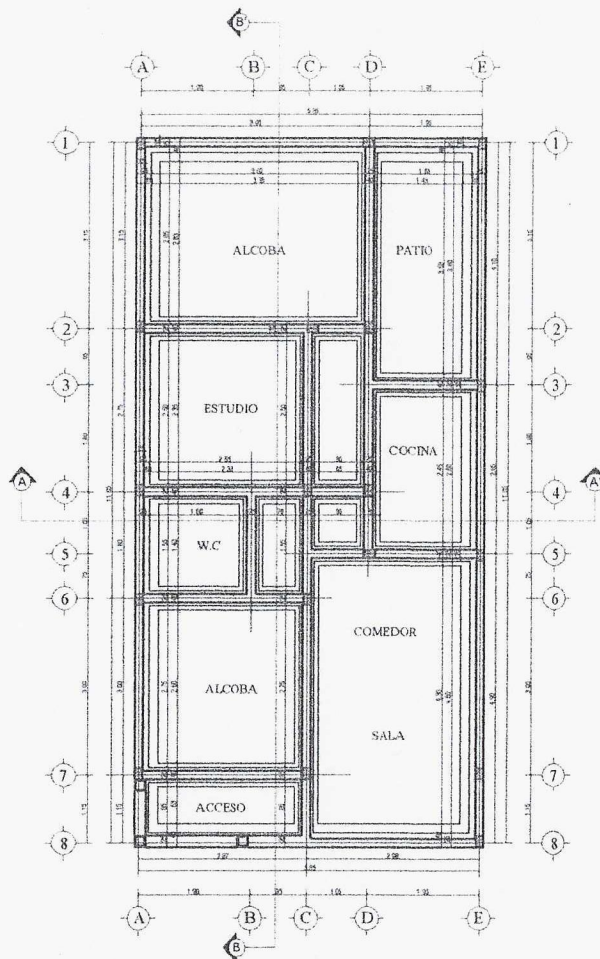


CUADRO DE AREAS			
AREA DEL LOTE	72 M2		
AREA CONSTRUIBLE PRIMERA VISTA	64 M2		
AREA ASLAMIENTO POSTERIOR	8 M2		
INDICE DE OCUPACION	0.88		
INDICE DE CONSTRUCCION	0.88		

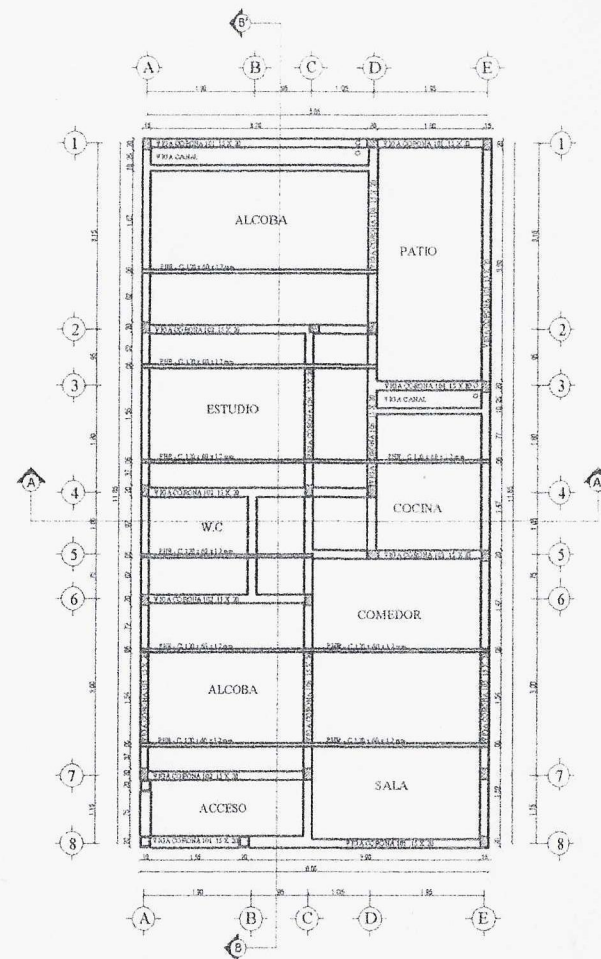




PP-AA  
002 PLANTA DE DESAGUES  
ESCALA: 1 : 50



PP-AA  
002 PLANTA EJES Y CIMIENTOS  
ESCALA: 1 : 50



PP-AA  
002 PLANTA VIGA CORONA Y CORREAS  
ESCALA: 1 : 50

DEPARTAMENTO DE  
BOYACA  
MUNICIPIO DE GARAGOA

PROYECTO  
VIVIENDA UNIFAMILIAR  
URBANIZACION COLINA CAMPESTRE  
CALLE 2A # 7A-06  
No CATASTRAL: 01-00-0240-0002-000  
MAT. INMOBILIARIA: 078-33851

PROYECTO  
FERNANDEZ VERA HUGO ALEJANDRO  
C.C. 7333 641

PROYECTO  
OFICINA ASESORA DE PLANEACION

PROYECTO  
CESAR AUGUSTO PINILLA FLOREZ  
PROYECTO: 1.7. 1/16/2003-703768

CONTENIDO  
- PLANTA DE DESAGUES  
- PLANTA DE EJES Y CIMIENTOS  
- PLANTA DE VIGAS Y CORREAS

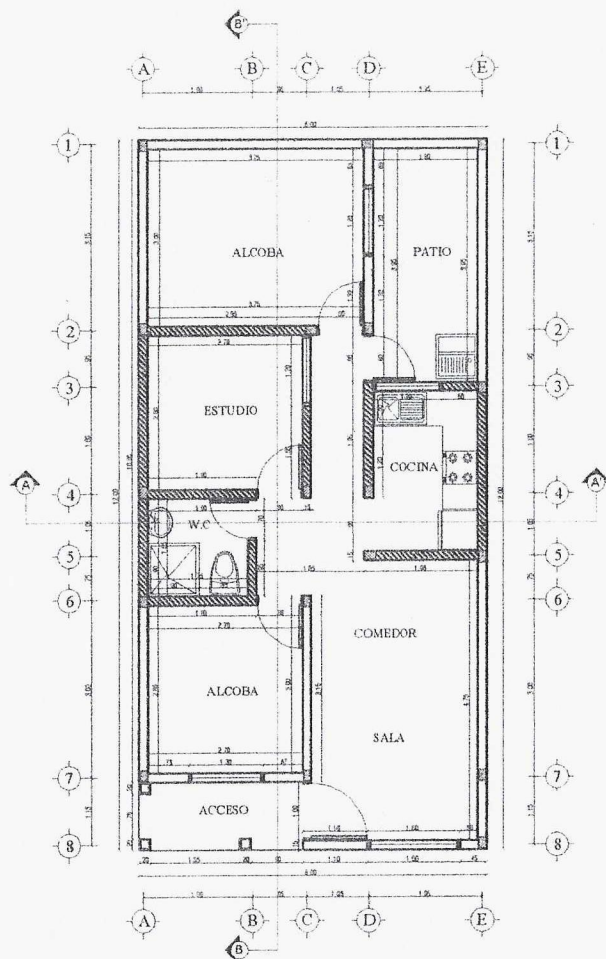
OBSERVACIONES

FECHA  
JULIO DE 2014

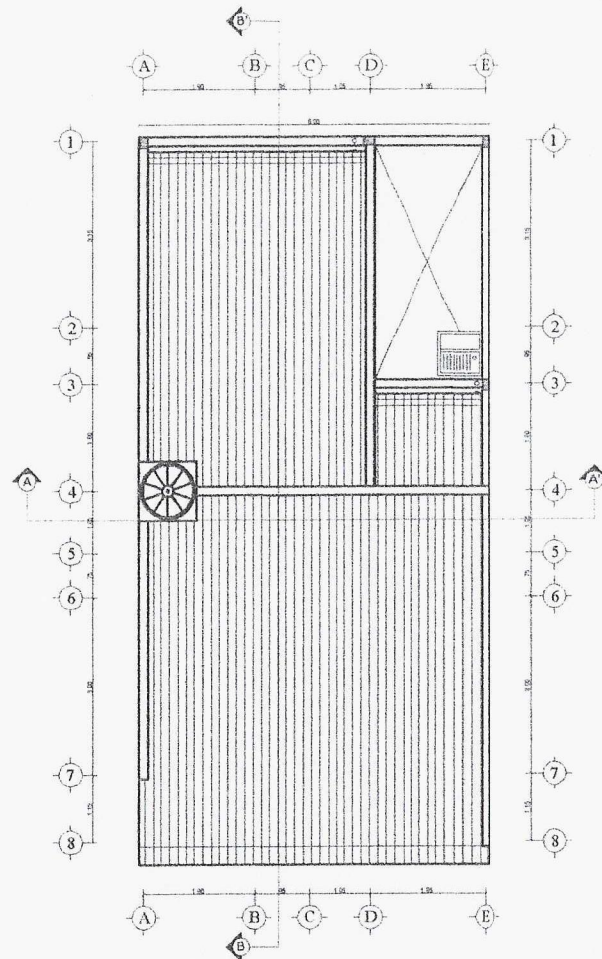
ESCALA  
1 - 50

PL. Nº  
2 DE 5





PP-AA  
003 PLANTA ARQUITECTÓNICO PRIMER PISO  
ESCALA: 1 : 50



PP-AA  
004 PLANTA DE CUBIERTAS  
ESCALA: 1 : 50

DEPARTAMENTO DE  
BOYACA  
MUNICIPIO DE GARAGOA

PROYECTO  
VIVIENDA UNIFAMILIAR  
URBANIZACION COLINA CAMPESTRE  
CALLE 2A # 7A-08  
No CATASTRAL: 01-00-0240-0002-000  
MAT. INMOBILIARIA: 078-33981

FERNANDEZ VERA HUGO ALEJANDRO  
C.C. 7333 641

OFICINA ASESORA DE PLANEACION

CEGAR AUGUSTO PINELA FLOREZ  
ARQUITECTO: 17.45170304-983 988

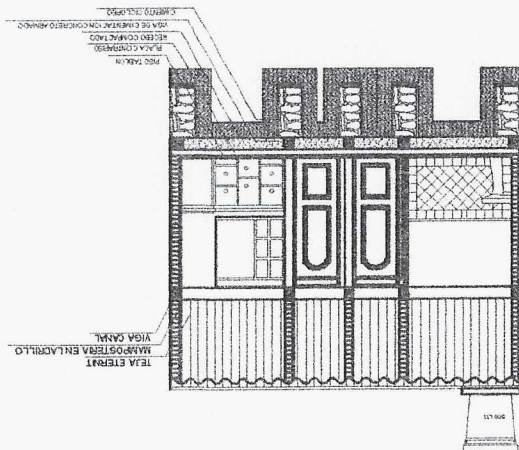
CONTIENE:  
- PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER PISO  
- PLANTA DE CUBIERTAS

OBSERVACIONES

FECHA  
JULIO DE 2014

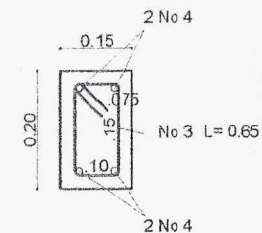
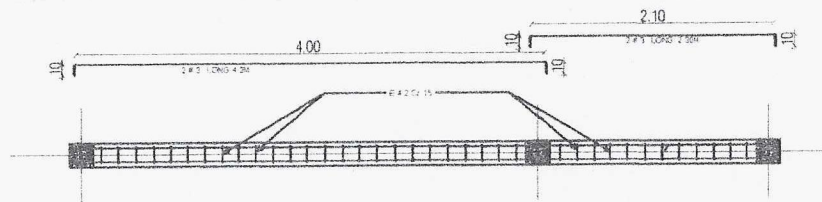
ESCALA  
1 : 50

PL. Nº:  
3 DE 5

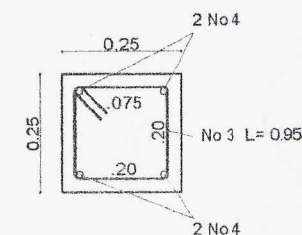
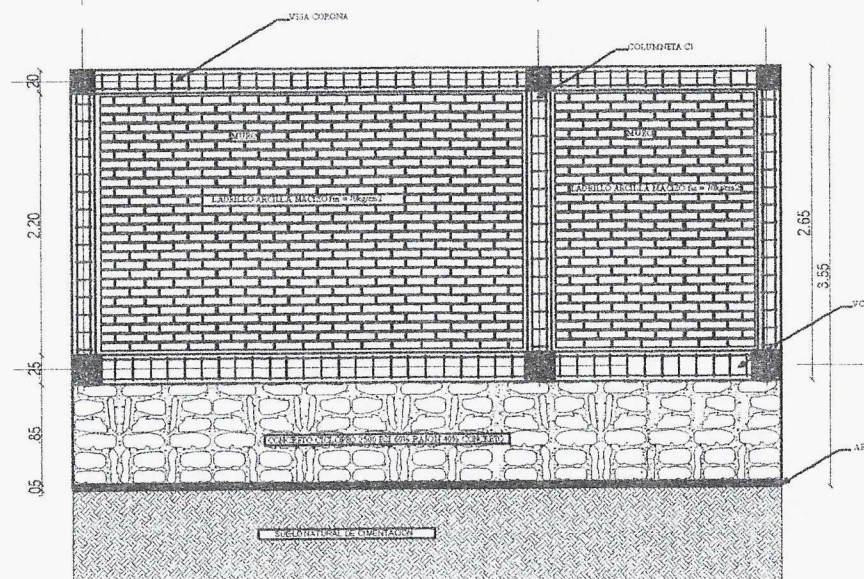




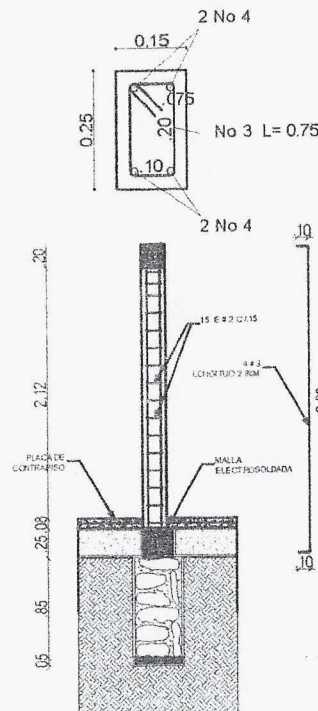
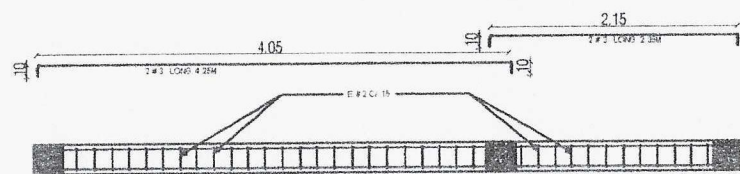
# DESPIECE VIGA AEREA VG-101



## MUROS DE CONFINAMIENTO



## DESPIECE VIGA DE CIMENTACION VC 101



PP-AA  
005  
DETALLES CONSTRUCTIVOS  
ESCALA 1:25

DEPARTAMENTO DE  
BOYACA  
MUNICIPIO DE GARAGOA

PROYECTO  
VIVIENDA UNIFAMILIAR  
URBANIZACION COLINA CAMPESTRE  
CALLE 2A # 7A-08  
No CATASTRAL: 01-00-0240-0002-000  
MAT. INMOBILIARIA: 078-33961

FERNANDEZ VERA HUGO ALEJANDRO  
C.C. 7331541

OFICINA ASESORA DE PLANEACION

CESAR AUGUSTO PINILLA LOPEZ  
ARQUITECTO T.P. 419-82034-1951-1998

DETALLES ESTRUCTURALES

OBSERVACIONES

FECHA  
JULIO DE 2014  
ESCALA  
1:25  
PL. N°  
5 DE 5