



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022340827

| RESUMEN EJECUTIVO |                                 |           |  |  | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|---------------------------------|-----------|--|--|------------------|---|
| CLIENTE           | RAÚL EDILMAR MORA GARCIA        |           |  |  | FECHA VISITA     | 04/08/2023                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1022340827                      |           |  |  | FECHA INFORME    | 09/08/2023                                      |
| DIRECCIÓN         | CALLE 21A #9-20 Apartamento 301 |           |  |  | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano                          | Estrato 2 |  |  | EDAD (AÑOS)      | 0 años  |
| BARRIO            | La Fuente                       |           |  |  | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Barbosa                         |           |  |  | OCCUPANTE        |   |
| DEPARTAMENTO      | Santander                       |           |  |  | TIPO DE INMUEBLE | Arrendatario                                    |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                     |           |  |  | USO ACTUAL       | Apartamento                                     |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                 |           |  |  |                  | Vivienda  |
| VALUADOR          | RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE   |           |  |  |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | 1049603378                      |           |  |  |                  |   |

| ASPECTOS JURIDICOS           |                            |             |           |            |           |           |  |  |
|------------------------------|----------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|--|--|
| PROPIETARIO                  | RAÚL EDILMAR MORA GARCIA   |             |           |            |           |           |  |  |
| NUM. ESCRITURA               | 0750 Escritura De #NOTARIA | Unica       | FECHA     | 09/06/2023 | M. INMOB. | Nº        |  |  |
| ESCRITURA                    | Propiedad                  | DEPTO       | Santander |            | AP 301    | 324-92006 |  |  |
| CIUDAD ESCRITURA             | Barbosa                    |             |           |            |           |           |  |  |
| CEDULA CATASTRAL             | 0100000002180013000000000  |             |           |            |           |           |  |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | NO APORTADA                |             |           |            |           |           |  |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Edificio Familia Mora      |             |           |            |           |           |  |  |
| VALOR ADMINISTRACION         | No Tiene                   | MENSUALIDAD | \$0       | VRxM2      |           |           |  |  |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 33.77%                     |             |           |            |           |           |  |  |

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble queda localizado al norte del municipio de Barbosa Santander, en la Calle 21 A No 9 - 30 Apartamento 301 en el Edificio Familia Mora.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

#### ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala        | 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     | 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         | Si | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | No | Citofono       | Si |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 128,521,364.40**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 128,521,364.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

#### 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-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 | 3                   |
| Garajes                    | No tiene <b>No.</b> |
| Tipo de Garaje             |                     |

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo Municipal 003 del 2002 del Municipio de Barbosa.

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.**

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL          | UND   | VALOR |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|-------|
| AREA PRIVADA    | M2  | 59.30 | AREA                     | M2    | S/I   |
|                 |     |       | AVALUO<br>CATASTRAL 2023 | PESOS | S/I   |

| ÁREAS MEDIDAS<br>EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS<br>VALORADAS       | UND | VALOR |
|----------------------------|-----|-------|--------------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA<br>MEDIDA     | M2  | 59.30 | AREA PRIVADA<br>VALORADA | M2  | 59.30 |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 21A #9-20 Apartamento 301 | La Fuente | Barbosa | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0386, fecha: 29/03/2023, Notaría: Única y ciudad: Barbosa.

## SECTOR

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Uso predominante</b>  | Residencial |
| <b>Demanda / interés</b> | Media       |

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

|                           | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Andenes</b>            | SI               | Bueno              |
| <b>Sardineles</b>         | SI               | Bueno              |
| <b>Vias Pavimentadas</b>  | SI               | Bueno              |
| <b>Transporte Público</b> | Bueno            |                    |

|                          | Sector | Predio |
|--------------------------|--------|--------|
| <b>Acueducto</b>         | SI     | SI     |
| <b>Alcantarillado</b>    | SI     | SI     |
| <b>Energía Eléctrica</b> | SI     | SI     |
| <b>Gas Natural</b>       | SI     | SI     |

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

**Aire:**  **Basura:**  **Ruido:**   
**NO** **NO** **NO**

**Cond.seguridad:**  
NO

**Aguas servidas:**  
NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                           |
| Tipo                     | pórticos                        |
| Avance(En construcción)  | 100%                            |
| Estado de conservación   | Bueno                           |
| Nº de Pisos              | 4                               |
| Nº de Sótanos            | 0                               |
| Vida Util                | 100                             |
| Vida Remanente           | 100                             |
| Estructura               | Tradicional                     |
| Material de Construcción | Bloque                          |
| Fecha de Remodelación    |                                 |
| Daños previos            | NO                              |
| Ubicación                | CALLE 21A #9-20 Apartamento 301 |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| 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     | 2023                 |

## Comentarios de estructura

En el momento de la visita no se observó grietas, fisuras ni ningún tipo de falla estructural.

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   | AP 301      | 59.30 | M2     | \$2,167,308.00 | 100.00%     | \$128,521,364.40        |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$128,521,364.40</b> |

Valor en letras  
Ciento veintiocho millones quinientos veintiún mil trescientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$128,521,364.40**  
**OFERTA Y DEMANDA**

|   |  |
|---|--|
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12   |
| <b>Perspectivas de valoración:</b>                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>             | 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. |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

### SALVEDADES

**General:** El inmueble queda localizado al norte del municipio de Barbosa Santander, en la Calle 21 A No 9 - 30 Apartamento 301 en el Edificio Familia Mora. **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.

**Jurídica:** El inmueble cuenta con la afectación de Prohibición de transferencia por 2 años, según anotación No 3 del certificado de libertad suministrado.

**Garaje:** El Inmueble no cuenta con garaje.

**Entorno:** El entorno lo comprende inmuebles de usos residencial unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar con alturas que van desde un piso hasta los 5 pisos, El sector cuenta con presencia de comercio tipo 1. El sector no presenta ningún impacto ambiental negativo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 0386, Fecha escritura: 29/03/2023, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Barbosa, Administración: \$0, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** En el momento de la visita no se observó grietas, fisuras ni ningún tipo de falla estructural.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en general en cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapado en cerámica, con platero en acero inoxidable, baño general enchapado en cerámica con división en cortina, baño privado enchapado en cerámica con división en acrílico.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

| #                   | DIRECCION    | # PISO   | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|---------------------|--------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1                   | Mismo Barrio | 3        | \$159,000,000 | 0.95 | \$151,050,000  | 0        | \$0                 |                    | \$0                    | \$1,936,538.46 | 3102625516 |
| 2                   | Mismo Barrio | 3        | \$240,000,000 | 0.95 | \$228,000,000  | 0        | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,326,530.61 | 3123332283 |
| 3                   | Mismo Barrio | 4        | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000  | 0        | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,111,111.11 | 3174330920 |
| 4                   | Mismo Barrio | 2        | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000  | 0        | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,243,055.56 | 3204938209 |
| 5                   | Mismo Barrio | 2        | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000  | 0        | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,243,055.56 | 3203437404 |
| <b>Del inmueble</b> |              | <b>3</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |            |
| <b>Piso</b>         |              |          |               |      |                |          |                     |                    |                        |                |            |

| #             | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|---------------------|----------------|
| 1             | 5    |                 | 78           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                   | \$1,936,538.46 |
| 2             | 5    |                 | 98           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                   | \$2,326,530.61 |
| 3             | 5    |                 | 72           | 1.0             | 1.0         | 1.01        | 1.0           | 1.0                    | 1.01                | \$2,132,222.22 |
| 4             | 5    |                 | 72           | 1.0             | 1.0         | 0.99        | 1.0           | 1.0                    | 0.99                | \$2,220,625.00 |
| 5             | 3    |                 | 72           | 1.0             | 1.0         | 0.99        | 1.0           | 1.0                    | 0.99                | \$2,220,625.00 |
| <b>0 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                        |                     |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | \$2,167,308.26      |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | \$146,221.44        |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | 6.75%               |                |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,313,529.70 | <b>TOTAL</b> | \$137,192,311.04 |
| VALOR MINIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,021,086.82 | <b>TOTAL</b> | \$119,850,448.36 |
| VALOR TOTAL  | \$128,521,364.40 |                |              |                  |

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 21A #9-20 Apartamento 301 | La Fuente | Barbosa | Santander

### COORDENADAS (DD)

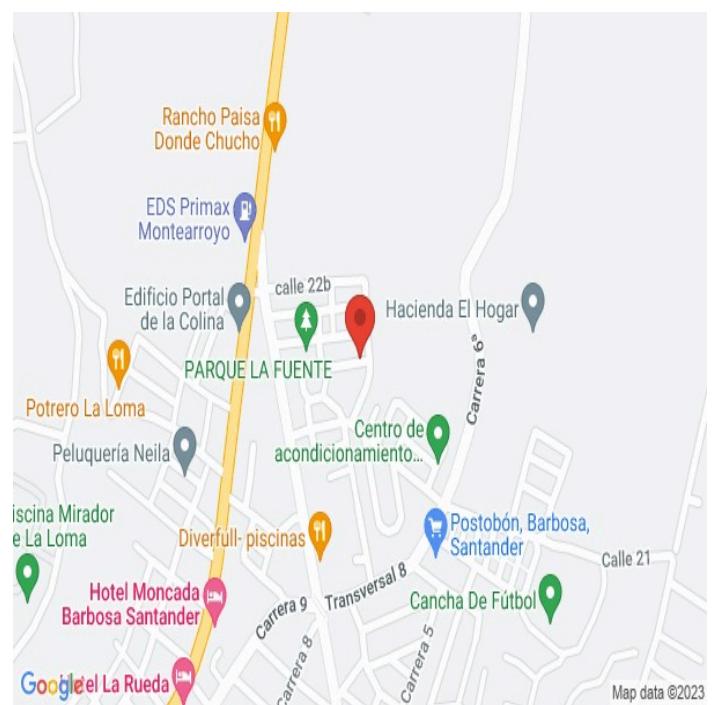
**Latitud:** 5.939909

**Longitud:** -73.611045

### COORDENADAS (DMS)

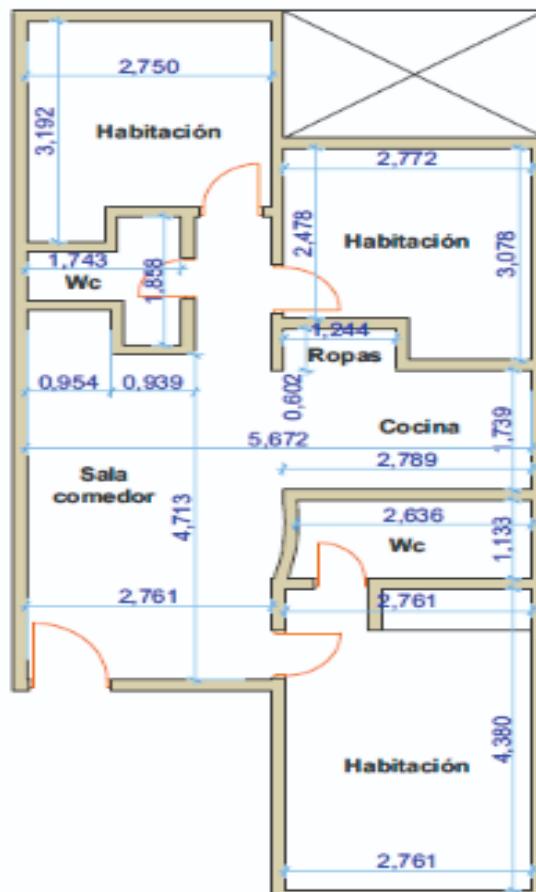
**Latitud:** 5° 56' 23.6724''

**Longitud:** 73° 36' 39.762''



Map data ©2023

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

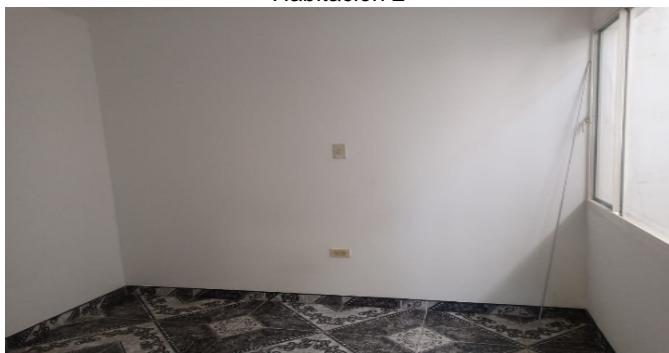
Closet hab Principal



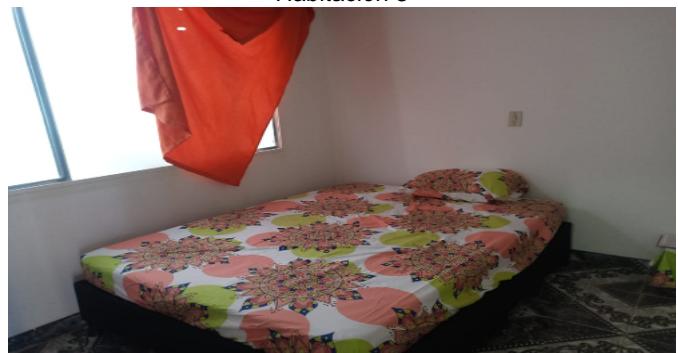
Baño Privado



Habitación 2



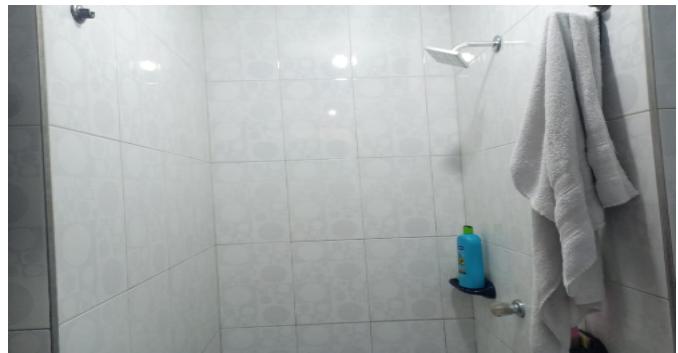
Habitación 3



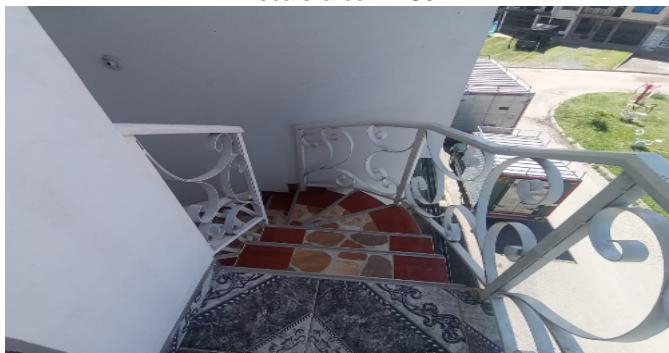
Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera comn CJ



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1022340827**



PIN de Validación: b50f0a88



<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](mailto: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: b50f0a88



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

**b50f0a88**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal