



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1049626081

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/08/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 8 # 51 - 96 LT 1		
Barrio	La Granja		
Ciudad	Tunja		
Departamento	Boyaca		
Propietario	ELKIN GIOVANNI GUERRERO RAMOS		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ELKIN GIOVANNI GERRERO RAMOS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ELKIN GIOVANNI GUERRERO RAMOS** ubicado en la KR 8 # 51 - 96 LT 1 La Granja, de la ciudad de Tunja.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$282,276,732.55 pesos m/cte (Doscientos ochenta y dos millones doscientos setenta y seis mil setecientos treinta y dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

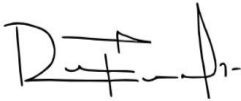
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	61.25	M2	\$1,293,272.00	28.06%	\$79,212,910.00
Area Construida	Primer Nivel	70.65	M2	\$1,190,641.00	29.80%	\$84,118,786.65
Area Construida	Nivel -1	62.32	M2	\$1,190,641.00	26.29%	\$74,200,747.12
Area Construida	Nivel -2	37.58	M2	\$1,190,641.00	15.85%	\$44,744,288.78
TOTALES					100%	\$282,276,732.55

Valor en letras
Doscientos ochenta y dos millones doscientos setenta y seis mil setecientos treinta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
RAA Nro: AVAL-1049603378
C.C: 1049603378

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	282,276,732.55
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1049626081	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ELKIN GIOVANNI GERRERO RAMOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1049626081	Teléfono	3112348052
Email	elkin.guerrero2230@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ELKIN GIOVANNI GUERRERO RAMOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1049626081	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 8 # 51 - 96 LT 1				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Tunja	Departamento	Boyaca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Granja	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmuebles se encuentra localizado en la dirección Carrera 8 No 51 - 96 en la zona Nor-occidental de la ciudad de Tunja en el Barrio la Granja. Nota: El inmueble cuenta con una declaración de construcción en la ultima escritura registrada con una licencia de construcción anexa al final de esta, la cual no coincide con el área actual del lote debido que a este se le realizo una subdivisión en el 2013 y los planos son del 2009 cuando aún no estaba subdividido. (Plano de subdivisión en anexos) (Escritura completa con licencia en anexos). En el momento de la visita se observa que hay una inconsistencia de acuerdo al plano de subdivisión pues este muestra al lote como esquinero, sin embargo en el momento en que se verifica el nivel -2 se observa que al lado hay una construcción de un piso con terraza que no corresponde al predio a avaluar , la cual por esta terraza se esta realizando el acceso al apartamento que se encuentra en el nivel -1. Anexo Memoria descriptiva.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de 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; 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	61.23	
AREA CONSTRUIDA			M2		
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	61.23	
AREA CONSTRUIDA			M2	Sin Información	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	\$48.707.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	61.23	
AREA PISO 1			M2	70.65	
AREA PISO -1			M2	62.32	
AREA PISO -2			M2	37.58	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.8	48.984	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	7.80		
Fondo	10.43	Relación frente fondo	1:1.33		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	0016 del 2014 Acuerdo Municipal
Area Del Lote	61.23 m2
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	3
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Comercio
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	El resultante de aplicar los aislamientos, las alturas y el índice de ocupación
Antejardin	No se exigen
AislamientoPosterior	No se exigen
Aislamiento Lateral	No se exigen
Altura Permitida	2 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Medio
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	La casa se encuentra dividido en 3 unidades de vivienda con accesos independientes. según la norma del sector si permite vivienda trifamiliar. El inmueble cuenta con tres pisos de altura sin embargo si se ve desde la via principal de acceso solo se ve un piso de altura, esto debido a la inclinación del terreno donde permitió construir en niveles. siendo la fachada posterior en la que se observa 3 pisos. cabe resaltar que debido a que esta en tratamiento urbanístico de mejoramiento integral no se le exige aislamiento posterior.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1575	EscrituraDePropiedad	09/12/2020	Primera	Tunja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
070-199058	18/07/2023	010200000641005500000000	Casa

Observación

Según certificado de libertad suministrado el inmueble no presenta ninguna afectación jurídica.

NOTA: Revisando la documentación suministrada en especial la Escritura Publica No 345 del 24 de mayo del 2023 donde realiza la declaración de construcción se puede evidenciar lo siguiente.

1. Al final de la escritura se anexa licencia de construcción C2LC0053-2009 Resolución 0093 del 03/08/2009 de la curaduría 2 de la ciudad de Tunja, donde no concuerda en área del lote ya que este actualmente cuenta con un área de 61.23 m2 y en la licencia se registra con un área de 114.68 m2,

2. En el 2013 se realiza una subdivisión al lote como lo indica el numeral 1 del certificado de libertad suministrado, por lo que se concluye que la casa no se construyó de acuerdo a la licencia si no por el contrario el lote se subdividió en el 2013 creando así un nuevo predio con un área menor que es el actual es decir 61.23 m2, y para legalizar la construcción anexan en el 2023 la licencia de construcción del 2009 el cual ya no corresponde al predio actual si no al anterior antes de la subdivisión.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa			Mt2			Si		

Observación

El inmueble cuenta con un espacio de garaje el cual hace parte del área integral de la casa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLEAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Otro	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno esta comprendido por inmuebles de uso residenciales unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares con presencia de comercio tipo 1, estas van desde un piso de altura hasta los tres pisos de altura. El sector no presenta ningun impacto ambiental negativo.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	En el momento de la visita no se observa grietas, fisuras ni ningún tipo de falla estructural aparente.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	3	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 6, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 3, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El apartamento que se encuentra sobre la carrera 8 se encuentra en obra gris, con pisos en concreto, muros en pañete, una de las habitaciones si se encuentra estucada y pintada con cielo-raso en pvc, espacio de cocina con punto de gas, sin mesón, si no con mueble temporal, el baño se encuentra con piso en cerámica, muros en pañete y división en cortina. El apartamento que se encuentra un nivel abajo tomando como referencia la cra 8, cuenta con pisos en cerámica, muros estucados y pintados, cocina con mesón en concreto con enchape en cerámica, zona de ropas enchapada en cerámica a media altura, habitaciones con piso en madera laminada, baños enchapados en cerámica con división en cortina. El apartamento que se encuentra dos niveles abajo tomando como punto de referencia la cra 8 cuenta con pisos en cerámica, cocina con mesón en concreto enchapada en cerámica, anexo a esta se encuentra área de lavandería enchapado en cerámica, baño enchapado en cerámica con división en cortina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 8 # 51 - 96 LT 1 | La Granja | Tunja | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.561091
GEOGRAFICAS : 5° 33' 39.9276''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.350255
GEOGRAFICAS : 73° 21' 0.918''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo Barrio	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	3112845883	85	0	\$	\$0
2	Mismo Barrio	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3112845883	85	0	\$	\$0
3	Mismo Barrio	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3213160080	85.8	0	\$	\$0
4	Mismo Barrio	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3213160080	85.8	0	\$	\$0
Del inmueble						61.23	170.55		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$109,250,000	\$1,285,294	1.0	1.0	1.00	\$1,285,294
2	\$114,000,000	\$1,341,176	1.0	1.0	1.00	\$1,341,176
3	\$104,500,000	\$1,217,949	1.0	1.0	1.00	\$1,217,949
4	\$114,000,000	\$1,328,671	1.0	1.0	1.00	\$1,328,671
					PROMEDIO	\$1,293,272.66
					DESV. STANDAR	\$55,633.31
					COEF. VARIACION	4.30%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,293,272.00	AREA	61.23	TOTAL	\$79,187,044.56
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,190,641.00	AREA	170.55	TOTAL	\$203,063,822.55
VALOR TOTAL	\$282,250,867.11					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

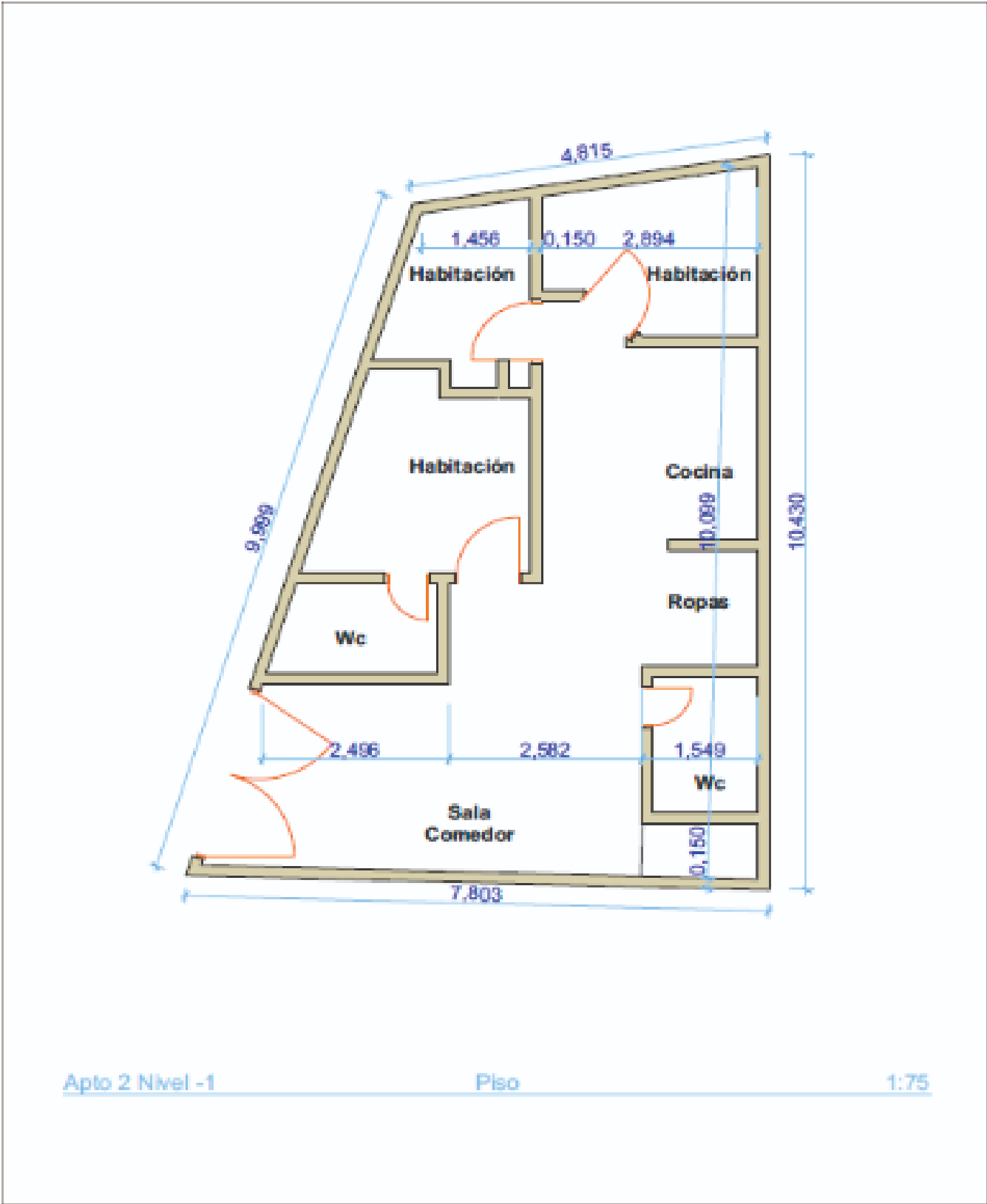
Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

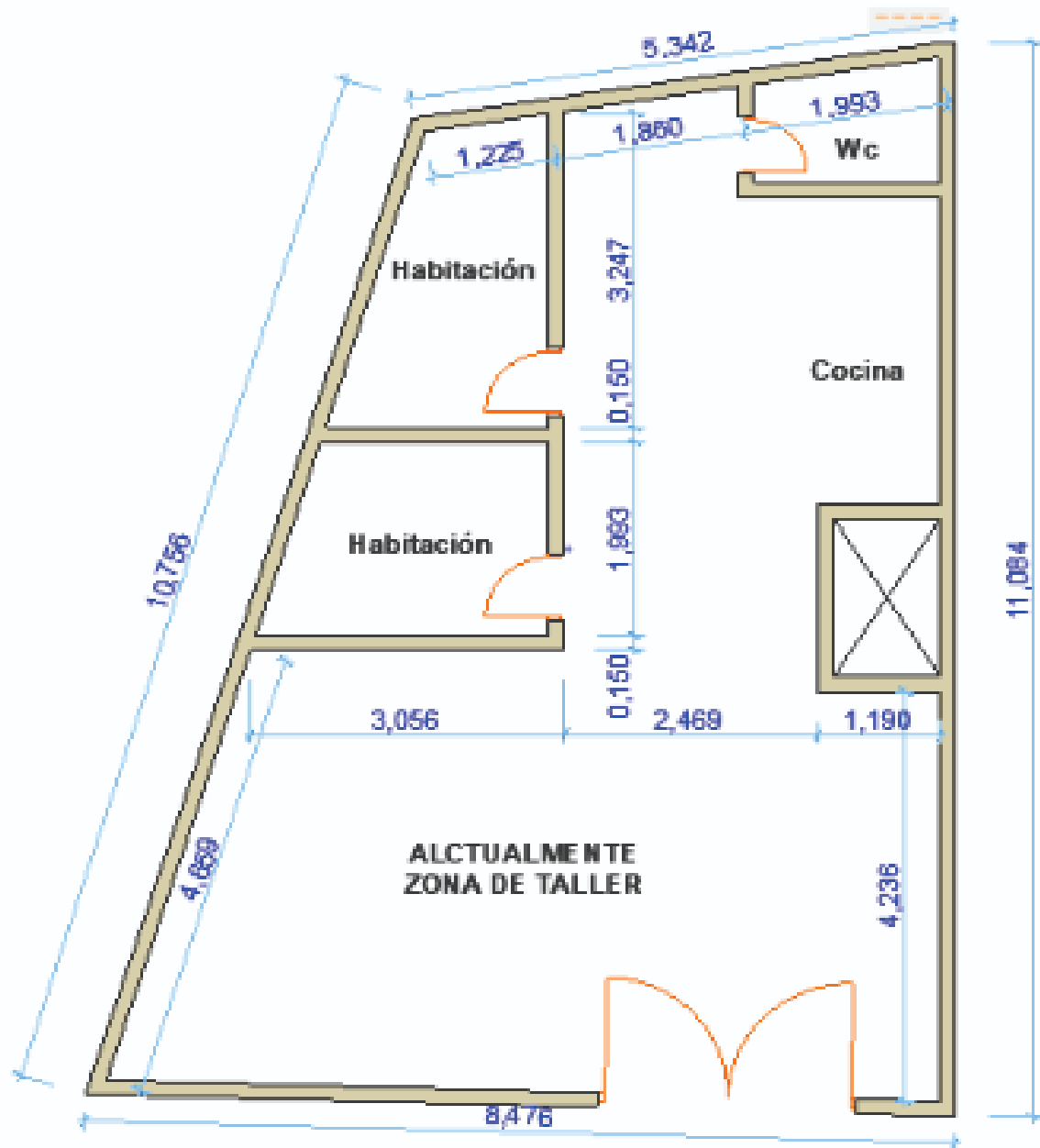
Area construida total	170.55
Area construida vendible	170.55
Valor M2 construido	\$1,523,240
Valor reposición M2	\$259,788,582
Valor reposición presupuesto M2	\$1,523,240
Fuente	construdata 206
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,370,916
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	13.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,190,641
Valor adoptado depreciado	\$1,190,641
Valor total	\$203,063,823

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

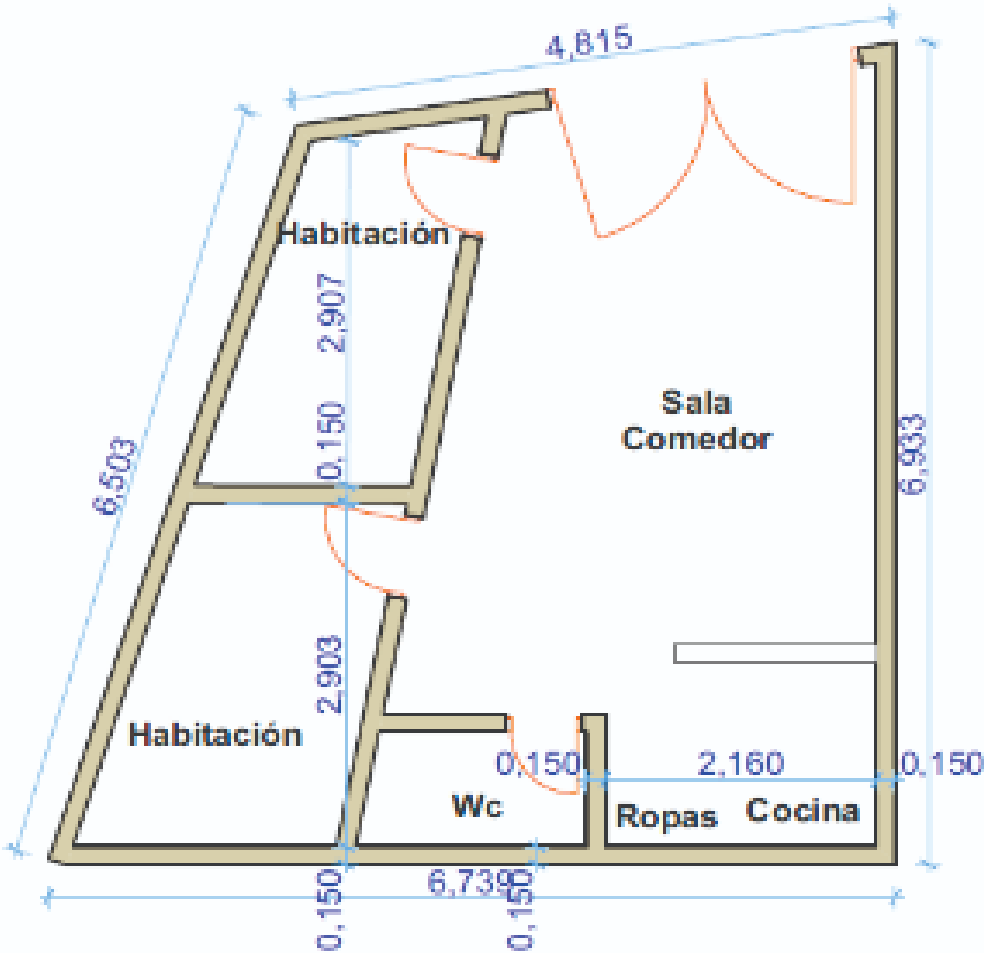
Plano



Plano



Plano



Apto 3 Nivel -3 Planta Baja 1:75

FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



FOTOS 4

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS 4

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



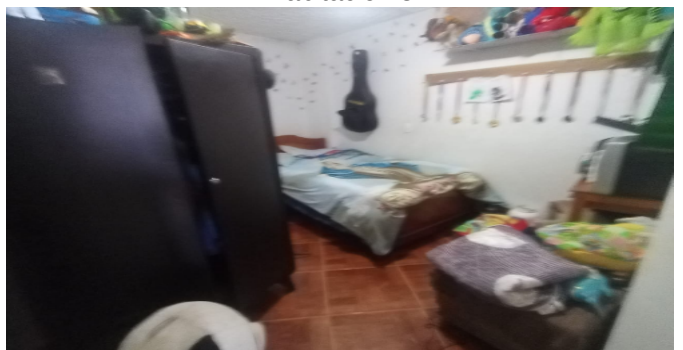
Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS 4

Habitación 4



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



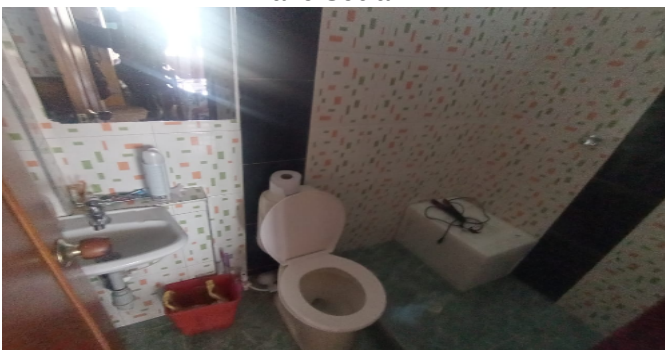
Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño social 4



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 SALVEDADE 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 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 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-1049626081



PIN de Validación: bb2e0aee



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



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 avaluador 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 Tomas.

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



PIN de Validación: bb2e0aee



registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bb2e0aee

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal