



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053664065

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	Dora Jaquelyn Estupiñan Martínez	FECHA VISITA	03/11/2023				
NIT / C.C CLIENTE	1053664065	FECHA INFORME	08/11/2023				
DIRECCIÓN	CL 29 # 9 - 45 APTO 301 EDIF DA VINCI 147 P H Y GR 7	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	6 años				
BARRIO	EL RECREO	REMODELADO					
CIUDAD	Sogamoso	OCCUPANTE	Arrendatario				
DEPARTAMENTO	Boyaca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento				
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda				
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS						
IDENTIFICACIÓN	37278980						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	JUAN JOSE CANAS RINCON						
NUM. ESCRITURA	122 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	26/01/2017	M. INMOB.	N°
CIUDAD ESCRITURA	Sogamoso	DEPTO	Boyaca		APTO 301	095-147380	
CEDULA CATASTRAL					PARQUEADERO 7	095-147357	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF DA VINCI						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	210000	VRxM2	2625.66		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3.84%						

OBSERVACIONES GENERALES				
CL 29 # 9 - 45 APTO 301 EDIF DA VINCI 147 P H Y GR 7, BARRIO EL RECREO- CUENTA CON EL GARAJE PRIVADO # 7, EL CUAL A SU VEZ TIENE UNA ÁREA DESTINADA DE DEPÓSITO, ASÍ SON LOS GARAJES TAMBIÉN EN EL EDIFICIO.				

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

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 264,966,663.02

VALOR ASEGURABLE \$ COP 264,966,663.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA				
FAVORABLE: Si				

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 3 del certificado suministrado, hipoteca abierta a favor de Banco Daivienda, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

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

NOMBRES Y FIRMAS				
CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS		Perito Actuante	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.	Nombre de la firma
Perito Actuante		C.C: 37278980	NIT. 900.441.334-1	
Perito Actuante		RAA: AVAL-37278980		

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1und/PH24
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2.847 DEL 01-12-2016 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 029 DE 2016.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	79.98		AREA	M2	80	
				AVALUO	PESOS	\$103.089.000	
				CATASTRAL 2023			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	80		AREA PRIVADA VALORADA	M2	79.98	
				PARQUEADERO 7	M2	14.63	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 29 # 9 - 45 APTO 301 EDIF DA VINCI 147 P H Y GR 7 | EL RECREO | Sogamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2847, fecha: 01/12/2016, Notaría: TERCERA y ciudad: SOGAMOSO.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público		
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 29 # 9 - 45 APTO 301 EDIF DA VINCI 147 P H Y GR 7

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2017

Comentarios de estructura
 ESTRUCTURA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, EN LA VISITA NO SE EVIDENCIAN DAÑOS QUE AFECTEN ACTIVAMENTE LA PROPIEDAD.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 301	79.98	M2	\$3,062,849.00	92.45%	\$244,966,663.02
Area Privada	Parqueadero 7	1	Global	\$20,000,000.00	7.55%	\$20,000,000.00
TOTALES					100%	\$264,966,663.02
Valor en letras	Doscientos sesenta y cuatro millones novecientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y tres Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$264,966,663.02
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: CL 29 # 9 - 45 APTO 301 EDIF DA VINCI 147 P H Y GR 7, BARRIO EL RECREO

Jurídica: LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 3 del certificado suministrado, hipoteca abierta a favor de Banco Daivienda, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

Entorno: NO SE OBSERVA AFECTACIONES AMBIENTALES, DE ORDEN PÚBLICO O SEGURIDAD NEGATIVA, MÁS LAS NORMALES DEL MUNICIPIO VECINDARIO DE BUEN AMUEBLAMIENTO URBANO, VÍAS PAVIMENTADAS EN CONCRETO Y CEMENTO, EN BUEN ESTADO. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO EN EL MOMENTO DE LA VISITA.

Propiedad horizontal: Escritura: 2847, Fecha escritura: 01/12/2016, Notaría escritura: TERCERA , Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: 210000, Total unidades: 1und/PH24, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura: ESTRUCTURA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, EN LA VISITA NO SE EVIDENCIAN DAÑOS QUE AFECTEN ACTIVAMENTE LA PROPIEDAD.

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

Acabados: ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION.

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	SAN CRISTOBAL	3	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,075,454.55	3214713721
2	EL RECREO	6	\$350,000,000	0.97	\$339,500,000	1	\$20,000,000	1	\$3,000,000	\$2,752,173.91	+12052704942
3	SANTA INES	4	\$340,000,000	0.97	\$329,800,000	1	\$2,000,000	0	\$	\$2,850,434.78	3133485353
4	SANTA CATALINA	4	\$255,000,000	0.97	\$247,350,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$2,739,156.63	3219298415
Del inmueble		301		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$3,075,454.55
2	7	130	115	1.0	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$3,027,391.30
3	9	124	115	1.0	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$3,135,478.26
4	6	87	83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$3,013,072.29
6 años										
									PROMEDIO	\$3,062,849.10
									DESV. STANDAR	\$55,283.75
									COEF. VARIACION	1.80%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,118,132.85	TOTAL	\$249,388,265.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,007,565.35	TOTAL	\$240,545,076.79
VALOR TOTAL		\$244,966,663.02		

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-cristobal/sogamoso/10212443>

2. https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f06-fd3c00bb53a7-b7f3-17f6b90f-5b49?page=1&pos=0&sec=1&t_sec=2&t_pvld=109b4b5-a7b3-432c-a721-811471b08be5&req_smt=REVTS1RPUDITR87U0VSUDs%3D

3. <https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-ines/sogamoso/7718415>

4. <https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-catalina/sogamoso/1049181>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 29 # 9 - 45 APTO 301 EDIF DA VINCI 147 P H Y GR 7 | EL RECREO | Sogamoso | Boyaca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.7288179

Longitud: -72.9178126

COORDENADAS (DMS)

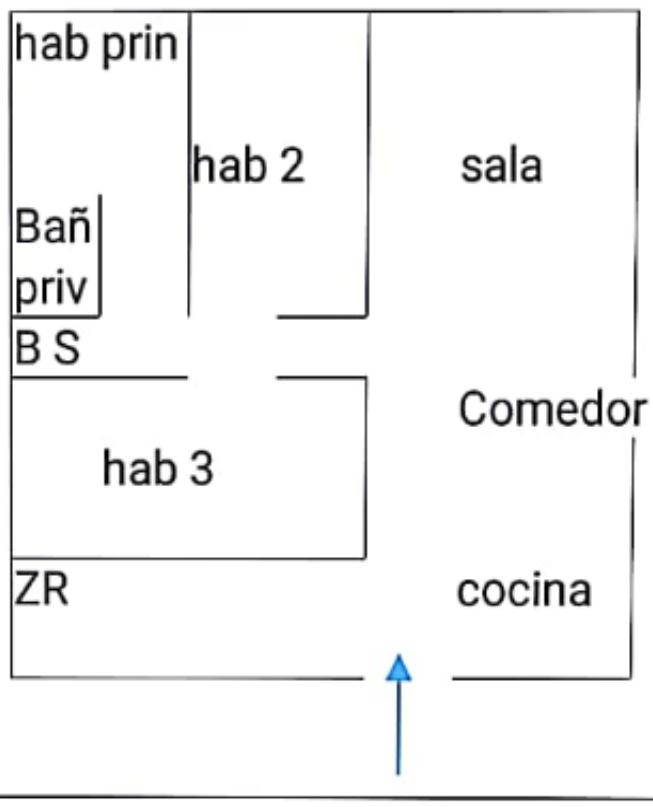
Latitud: 5° 43' 43.7448''

Longitud: 72° 55' 4.1262''



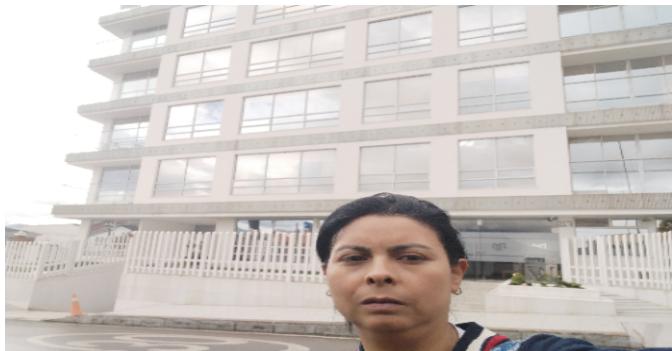
Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

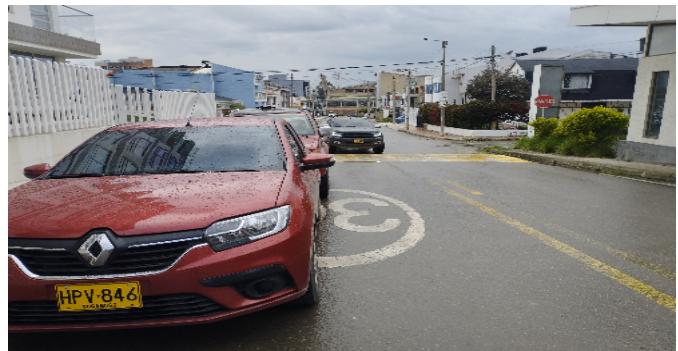


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina

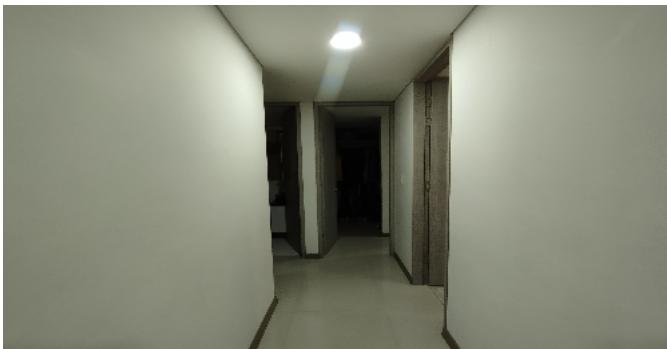


Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Deposito



Garaje



Garaje



Shut de BasurasCJ



RECEPCION



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1053664065



PIN de Validación: aec90a39



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



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) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-37278980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Feb 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
18 Feb 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.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aec90a39

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Jul 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
17 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: aec90a39



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



18 Feb 2020

Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Jul 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
17 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOGAMOSO, BOYACÁ

Dirección: CALLE 2 N°15 - 62 EL BOSQUE

Teléfono: 3123428982

Correo Electrónico: maritzavera_90@hotmail.com

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) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980.

El(la) señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS 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



PIN de Validación: aec90a39



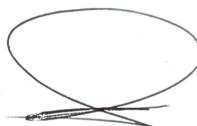
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aec90a39

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal