



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1049604451

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                 | 20/02/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |            |
| Dirección        | CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47         |            |
| Barrio           | Arboreto  |            |
| Ciudad           | Tunja   |            |
| Departamento     | Boyaca  |            |
| Propietario      | SANDRA MILENA BARRERA CASTRO                    |            |

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: EDIXON FABIAN DIAZ HERNANDEZ

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 **SANDRA MILENA BARRERA CASTRO** ubicado en la CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47 Arboreto, 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 \$194,298,746.56 pesos m/cte (Ciento noventa y cuatro millones doscientos noventa y ocho mil setecientos cuarenta y seis).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área       | Descripción    | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|--------------------|----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada       | Casa           | 65.99 | M2     | \$2,835,744.00 | 96.31%      | \$187,130,746.56     |
| Area Privada Libre | Patio y Balcón | 5.12  | M2     | \$1,400,000.00 | 3.69%       | \$7,168,000.00       |
| <b>TOTALES</b>     |                |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$194,298,746</b> |

Valor en letras

Ciento noventa y cuatro millones doscientos noventa y ocho mil setecientos cuarenta y seis 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          | 194,298,746.00 |
| Proporcional                        | 0       | 194,298,746     | Valor asegurable                 | 194,298,746    |
| % valor<br>proporcional             |         | 100             | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| <b>Calificación<br/>garantía</b>    |         |                 |                                  |                |
| <b>Observación<br/>calificación</b> |         |                 |                                  |                |
| <b>Observación</b>                  |         |                 |                                  |                |

## GENERAL

|   |  |                      |   |                      |                 |
|---|--|----------------------|---|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-10496<br>04451  | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14   | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |   |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |   |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7                                  | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |   |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | EDIXON FABIAN DIAZ HERNANDEZ   |                      |   |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1049604451  | <b>Teléfono</b>      | 3114168374      |
| <b>Email</b>                                | edixon.diaz1734@correo.policia.gov.co  |                      |   |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |   |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | SANDRA MILENA BARRERA CASTRO   |                      |   |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 67014931  | <b>Ocupante</b>      | Desocupado      |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |   |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47  |                      |   |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | CONJUNTO ARBORETO SAUCE  |                      |   |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Tunja  | <b>Departamento</b>  | Boyaca  | <b>Estrato</b>       | 4               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | Arboreto  | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa   | <b>Tipo subsidio</b> | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <p><b>Inmueble ubicado en:</b> El Conjunto Arboreto al Sur de la ciudad Tunja en la Calle 3 No 3 - 50</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Vía de acceso principal Calle 3 con Carrera 3 vía pavimentada en asfalto de dos carriles en buenas condiciones.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> |                      |   |                      |                 |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|  |   |                      |                        |                          |                 |
|--|---|----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda  | <b>Piso inmueble</b> | Piso 1 y 2             |                          |                 |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Unifamiliar   | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO         |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b>: 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.</p> |                      |                        |                          |                 |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>  | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b>    |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2  | 82.30                | AREA                   | M2                       | Sin Información |
| AREA PRIVADA                           | M2  | 65.99                | AVALUO CATASTRAL 2024  | PESOS                    | \$89.898.000    |
| AREA LIBRE PRIVADA                     | M2  | 5.12                 |                        |                          |                 |
| AREA LIBRE COMUN                       | M2  | 14.36                |                        |                          |                 |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>  | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b>    |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2  | 65.99                | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 65.99           |
| AREA LIBRE MEDIDA                      | M2  | 5.12                 | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                       | 5.12            |
| <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>Actualidad edificadora</b>          | Construcciones de índole Unifamiliar de dos pisos y altillo y multifamiliar de hasta 5 pisos de altura.   |                      |                        |                          |                 |
| <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>Reglamentación urbanística:</b>     | <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura Pública 1430 del 9 de Junio de 2018 de la Notaría 2 de Tunja</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo Municipal 0016 del 2014 (POT)</p>  |                      |                        |                          |                 |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 371            | EscrituraDePropiedad | 19/02/2019 | Segunda | Tunja  |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle          |
|----------------|------------|-------------|------------------|------------------|
| 070-229581     | 15/02/2024 | 1.005%      | 0103000008420802 | Casa<br>80000546 |

#### Observación

El inmueble se encuentra libre de toda afectación Jurídica.  
**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble No cuenta con parqueadero.

## DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | NO     |
| Gas                | SI     | SI       | Ciclo rutas         | NO     |

### CARACTERISTICAS

|                  |             |                           |              |                   |        |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad         | Residencial. | Demanda / Interés | Media  |
| Estrato          | 4           | Barrio legal              | Si           | Topografia        | Ligera |
| 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        | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | 100-200         | Tipo de vía                | Vehicular |              |
| Escolar           | Bueno | 100-200         |                            |           |              |
| Comercial         | Bueno | 0-100           |                            |           |              |

| IMPACTO AMBIENTAL |  |        |    |             |    |
|-------------------|--|--------|----|-------------|----|
| Aire              | NO   | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido             | NO   | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación:      | El entorno lo comprenden inmuebles de índole residencial unifamiliar con alturas de dos pisos más alto y vivienda multifamiliar en conjunto con alturas de 5 pisos de altura, comercio tipo 1. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos. |        |    |             |    |

## PROPIEDAD HORIZONTAL

|                                   |                |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1430           |                  | Fecha escritura  | 09/06/2018      |    |
| Notaria escritura                 | Segunda        |                  | Ciudad escritura | Tunja           |    |
| Valor administración              | \$125.000      | Total unidades   | 96               | Terraza comunal | No |
| Ubicación                         | Casa Medianera | # Pisos edificio |                  | Porteria        | Si |
| Horario vigilancia                | 24 horas       | Tanque           | Si               | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | Si             | Shut             | Si               | Citófono        | Si |
| Aire acondicionado                | No             | Teatrino         | No               | Sauna           | No |
| Club                              | No             | Bomba eyectora   | No               | Gimnasio        | No |

|                    |  |                         |    |                        |    |
|--------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Bicicletero</b> | No   | <b>Garaje visitante</b> | Si | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b> | No   | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>    | No   | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     | 0  |
| <b>#Sotanos</b>    | 0  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b> | Escritura: 1430, Fecha escritura: 09/06/2018, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$125.000, Total unidades: 96, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                         |    |                        |    |

## ESTRUCTURA

|                                  |  |                                   |                               |                                |                      |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Tradicional                   | <b>Estructura reforzada</b>    | NO DISPONIBLE        |
| <b>Material construcción</b>     | Ladrillo   | <b>Tipo estructura</b>            | mampostería reforzada-dovelas |                                |                      |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                            | <b>Cubierta</b>                | teja de fibrocemento |
| <b>Fachada</b>                   | ladrillo a la vista  | <b>Ancho fachada</b>              | 3-6 metros                    | <b>Irregularidad planta</b>    | No                   |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua                 | <b>Otro tipología vivienda</b> |                      |
| <b>Año construcción</b>          | 2018   | <b>Edad Inmueble</b>              | 6 años                        | <b>Vida útil</b>               | 100 años             |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    |                               |                                |                      |
| <b>Licencia construcción</b>     |  |                                   |                               |                                |                      |
| <b>Observación</b>               | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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. |                                   |                               |                                |                      |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                        |         |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Semilnt |
| <b>Baños Sociales</b> | 2 | <b>Patio interior</b> | 1 | <b>Habitaciones</b>    | 3       |
| <b>Closest</b>        | 0 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 0       |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 1 | <b>Cuarto servicio</b> | 0       |

|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropa   | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 1   | Jardín      | Si    | Zona verde  | Si    |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

## ACABADOS

|         | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado  | Bueno. | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | Pisos en general en cerámica, cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable, baño social 2 y principal muros enchapados solo la parte de la cabina, sin divisiones, muros interiores pañetados estucados y pintados y otros en ladrillo a la vista. |
|-------------|--|

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47 | Arboreto | Tunja | Boyaca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.513887  
GEOGRAFICAS : 5° 30' 49.9932''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.359705  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 34.938''

## MERCADO

| #                   | DIRECCION                   | # PISO            | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1                   | Mismo conjunto              |                   | \$250,000,000 | 0.95 | \$237,500,000  | 1        | \$20,000,000        |                    | \$                     | \$3,295,953.93 | 3138096481 |
| 2                   | Mismo conjunto              |                   | \$215,000,000 | 0.95 | \$204,250,000  | 0        | \$                  |                    | \$                     | \$3,095,165.93 | 3054175592 |
| 3                   | Conjunto en el Mismo sector |                   | \$215,000,000 | 0.95 | \$204,250,000  | 0        | \$                  |                    | \$                     | \$3,048,507.46 | 3152949844 |
| <b>Del inmueble</b> |                             | <b>Piso 1 y 2</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |            |

| #             | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION   | RESULTADOS     |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1             | 6    |                 | 65.99        | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 0.95                  | \$3,131,156.23 |
| 2             | 6    |                 | 65.99        | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 0.95                  | \$2,940,407.63 |
| 3             | 3    |                 | 67           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$3,048,507.46 |
| <b>6 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$3,040,023.77</b> |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$95,656.87</b>    |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>3.15%</b>          |                |

|                     |                |                  |              |                  |
|---------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$3,135,680.64   | <b>TOTAL</b> | \$206,923,565.66 |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$2,944,366.90   | <b>TOTAL</b> | \$194,298,771.94 |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | \$194,298,712.34 |              |                  |

**Observaciones:**

El tercer dato corresponde a un inmueble localizado en un conjunto tambien al sur de la ciudad que se llama La Toscana, es un conjunto de casas que cuentan con un área y acabados similares por lo que son comparables con el inmueble objeto del presente avalúo.

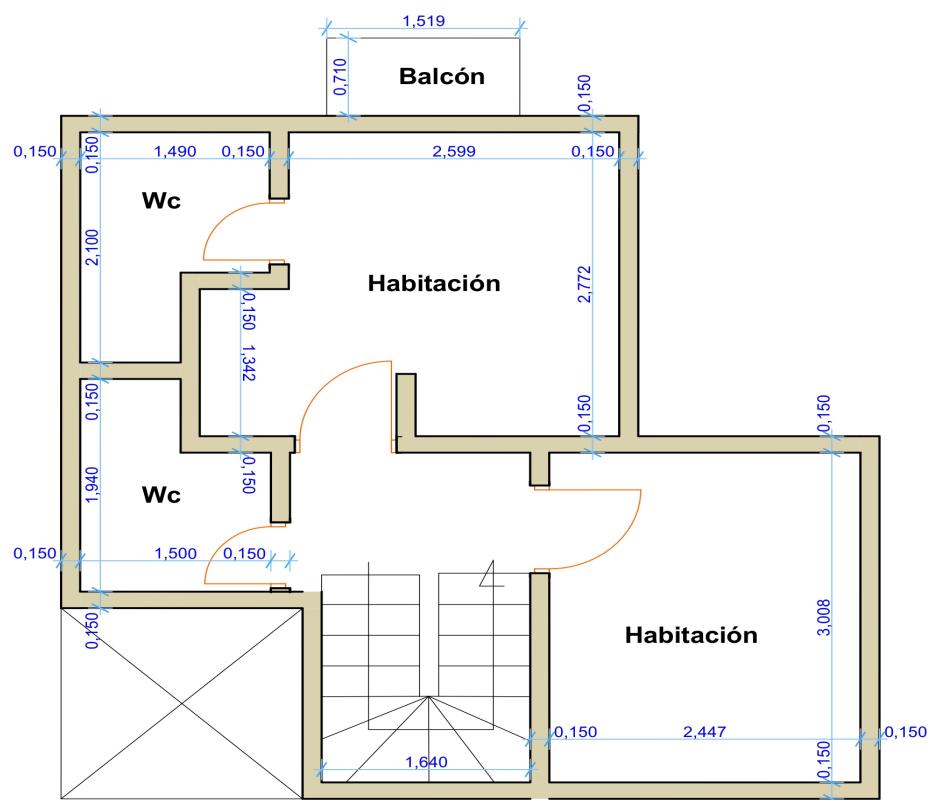
**Enlaces:**

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-tunia-urbanizacian-sol-de-orient-3-habitaciones-2-banos/10159-M4086201>

3.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tunia/tunia/10460248>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

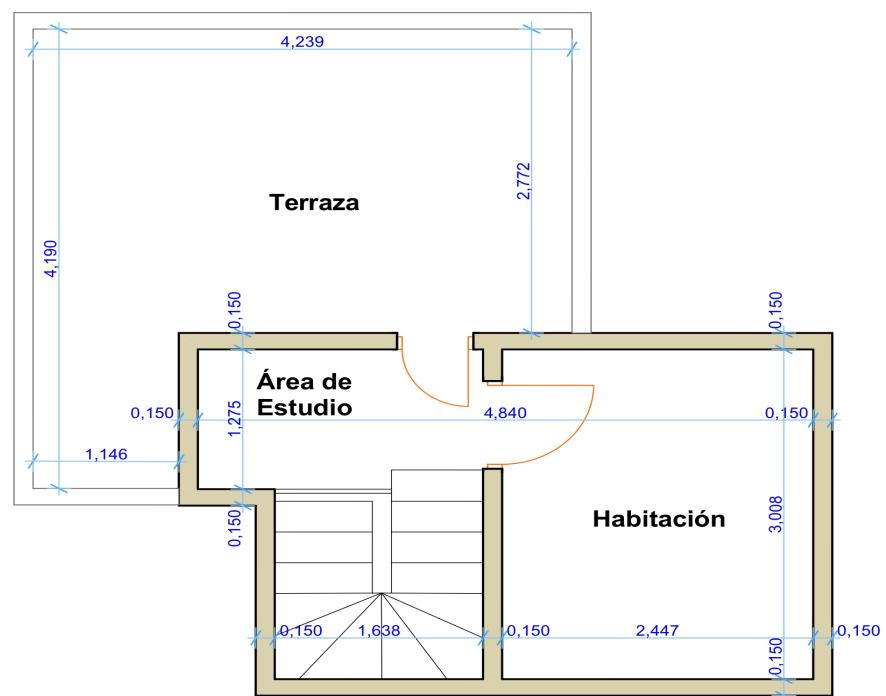


1.

Segundo Piso

1:50

Plano

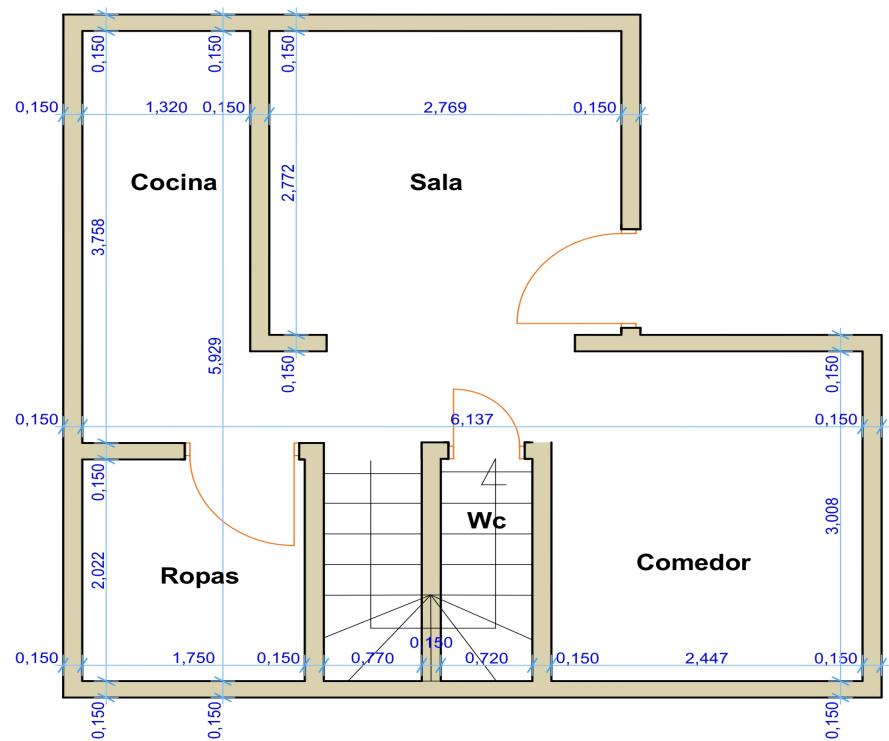


2.

Altillo

1:50

Plano



0.

Primer Piso

1:50

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Comedor



## FOTOS General

Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Estudio



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 2



Terraza Inmueble



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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---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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

**3. 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 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-1049604451**



PIN de Validación: aec80a57



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://corporacionana.org.co  
Carrera 10 # 100-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 avalador 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

Regímenes  
Regímen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ  
Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317  
Teléfono: 3108161315  
Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378  
El(a) 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



PIN de Validación: aec80a57



#### 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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

aec80a57

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suárez  
Representante Legal