



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1051210291

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALIRIO SANDOVAL MONROY			FECHA VISITA	08/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1051210291			FECHA INFORME	15/04/2024
DIRECCIÓN	KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO	Portal de Otoño			REMODELADO	
CIUDAD	Tunja			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Boyaca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE				
IDENTIFICACIÓN	1049603378				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALBERTO POVEDA GUERRERO					
NUM. ESCRITURA	2667 Escritura De #NOTARIA	2	FECHA	06/12/2004		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Boyaca		
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		Boyaca			
CEDULA CATASTRAL	15001010311640013000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
070-150151	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Sur de la ciudad de Tunja en la Urbanización Portal de Otoño en la Carrera 3C No 5B - 41
Al inmueble se llega así: El ingreso principal a la urbanización se realiza por la carrera 4 para luego tomar la Carrera 3C
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 247,658,332

VALOR ASEGURABLE \$ COP 247,658,332

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

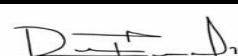
Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14 NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 3 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comuníquese con Los Rosales a principio de mayo para saber si cambio o se mantiene.

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

NOMBRES Y FIRMAS



RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
Perito Actuante
C.C: 1049603378
RAA: AVAL-1049603378



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Comercio
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	56 m2	Frente	5.6
Forma	Regular	Fondo	10
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:1.78

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Bajo
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	016 del 2014 Acuerdo Municipal
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	5 pisos y/o 15 m
Aislamiento posterior	4.00 mts
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	Relación área de lote sobre área de construcción
No. De Unidades:	3

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56	AREA DE TERRENO	M2	56
AREA CONSTRUIDA	M2	43.40	AREA CONSTRUIDA	M2	56
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	41400000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56	AREA DE TERRENO	M2	56
AREA PISO 1	M2	56	AREA PISO 1	M2	56
AREA PISO 2	M2	54.51	AREA PISO 2	M2	43.33
AREA PISO 3	M2	47.71	AREA PISO 3	M2	43.89

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental
Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

Comentarios de estructura

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	56	M2	\$1,505,747.00	34.05%	\$84,321,832.00
Area Construida	Primer Piso	56	M2	\$1,350,000.00	30.53%	\$75,600,000.00
Area Construida	Segundo Piso	43.33	M2	\$1,350,000.00	23.62%	\$58,495,500.00
Area Construida	Altilllo	21.66	M2	\$1,350,000.00	11.81%	\$29,241,000.00
TOTALES					100%	\$247,658,332

Valor en letras

Doscientos cuarenta y siete millones seiscientos cincuenta y ocho mil trescientos treinta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$247,658,332
OFERTA Y DEMANDA
Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

General: Inmueble ubicado en: El Sur de la ciudad de Tunja en la Urbanización Portal de Otoño en la Carrera 3C No 5B - 41 Al inmueble se llega así: El ingreso principal a la urbanización se realiza por la carrera 4 para luego tomar la Carrera 3C Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Estructura: 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 3, Habitaciones: 5, Zona ropa: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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 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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo Sector	\$270,000,000	0.97	\$261,900,000	3118298981	58	120	\$1,500,000	\$180,000,000
2	Mismo sector	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3017112751	58	106	\$1,200,000	\$127,200,000
3	Mismo Sector	\$270,000,000	0.97	\$261,900,000	3145945931	58	112	\$1,500,000	\$168,000,000
Del inmueble					56	120.99			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$81,900,000	\$1,412,069	1.0	1.0	1.00	\$1,412,069
2	\$86,200,000	\$1,486,207	1.0	1.0	1.00	\$1,486,207
3	\$93,900,000	\$1,618,966	1.0	1.0	1.00	\$1,618,966
				PROMEDIO	\$1,505,747.13	
				DESV. STANDAR	\$104,823.24	
				COEF. VARIACION	6.96%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,505,747.00	AREA	56	TOTAL	\$84,321,832.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	120.99	TOTAL	\$163,336,500.00
VALOR TOTAL		\$247,658,332.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tunja/tunja/10754109>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-bochica/tunja/10601417>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-sol-de-orientetunja/8310936>

REPOSICION

Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	120.99
Área construida vendible	120.99
Valor M2 construido	\$1,765,217
Valor reposición M2	\$213,573,605
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,217
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,500,434
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	14.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,287,073
Valor adoptado depreciado	\$1,287,073
Valor total	\$155,722,962

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13 | Portal de Otoño | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

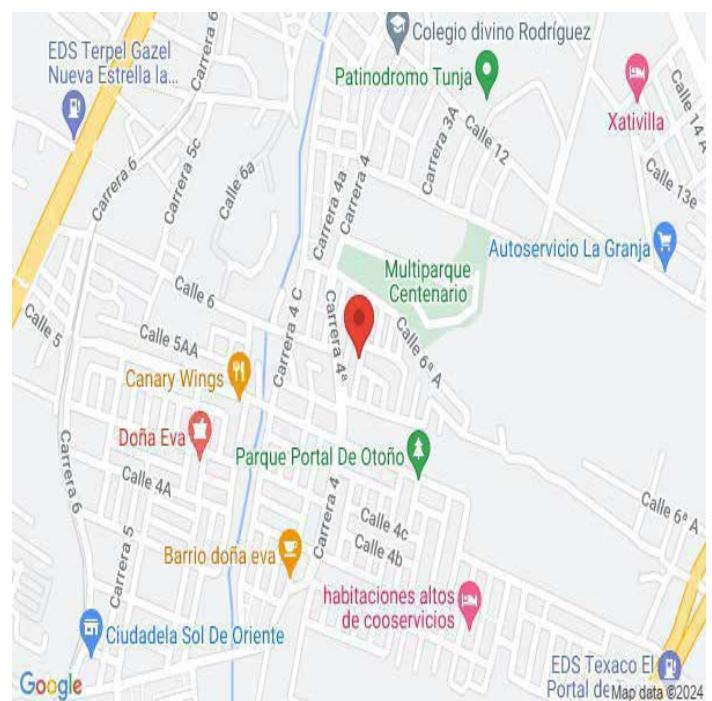
Latitud: 5.517759

Longitud:-73.359814

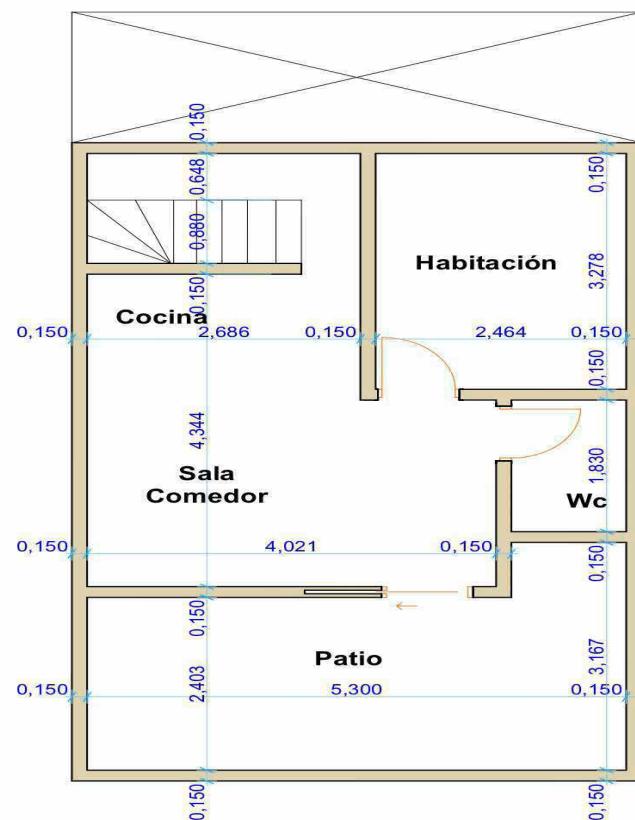
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 31' 3.9318''

Longitud:73° 21' 35.3304''

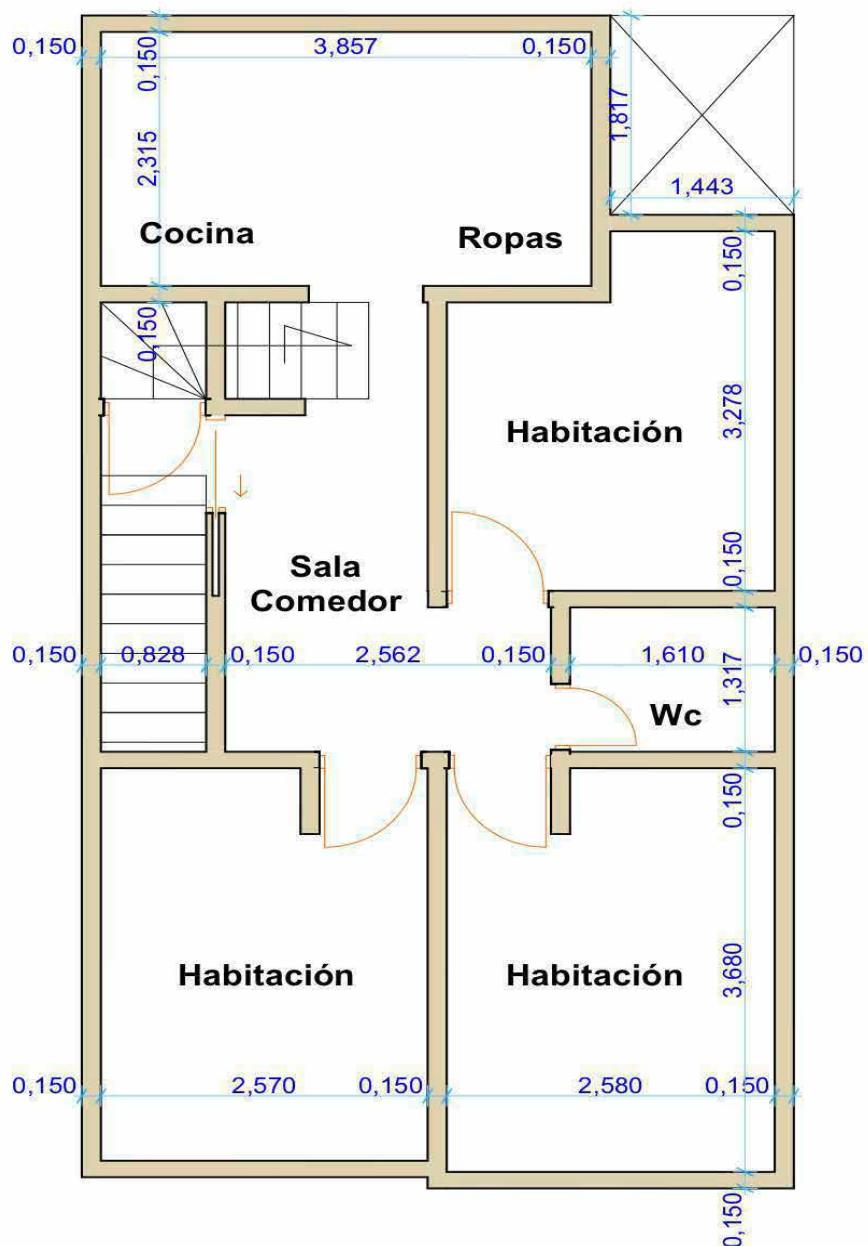


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

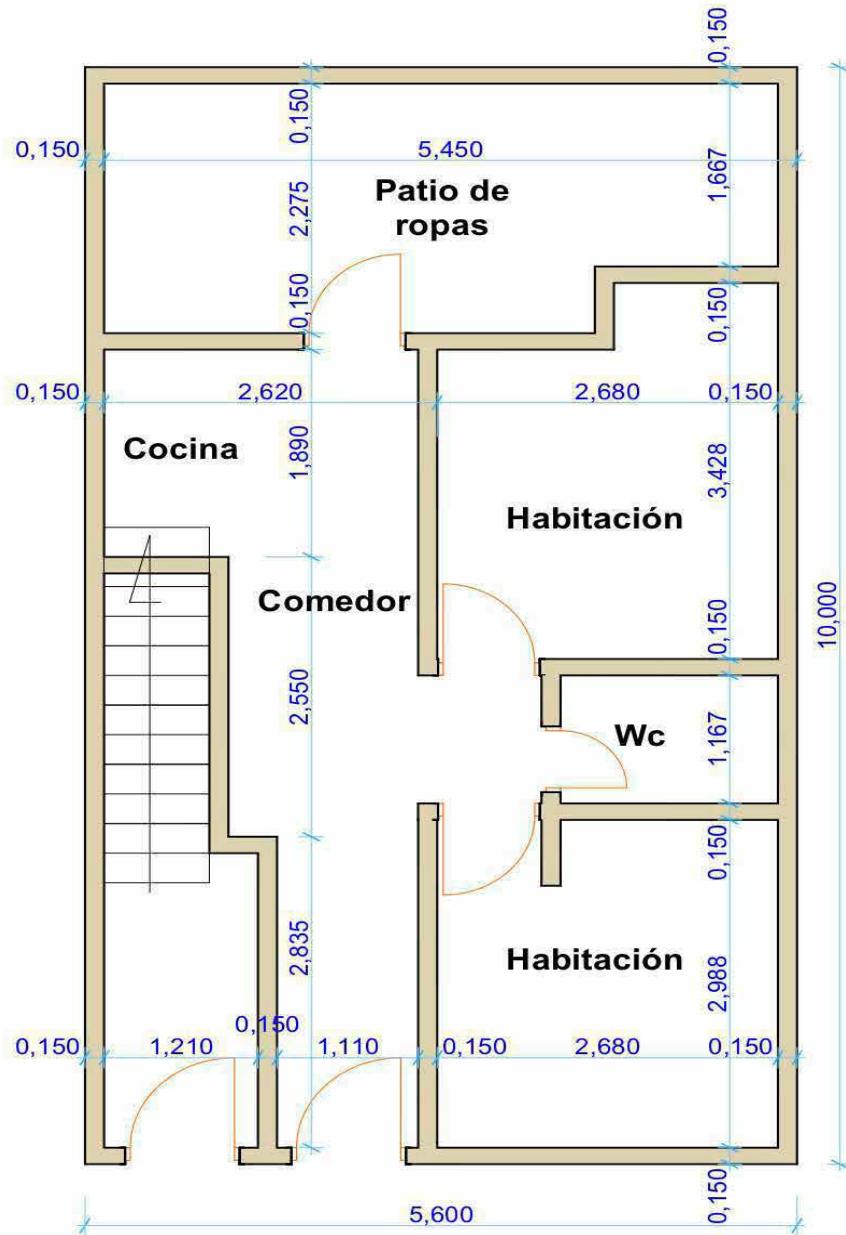


1.

Segundo Piso (Apartamento 2)

1:50

Plano



0.

Primer Piso (Apartamento 1)

1:50

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS Primer Piso



FOTOS Segundo Piso



FOTOS Tercer Piso

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS Tercer Piso

Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

tiene un área de construcción de CUARENTA Y TRES PUNTO CUARENTA METROS (43.40 m²) distribuidos en UNA planta así dos alcobas, patio de ropa, baño, sala-comedor, cocina, el inmueble cuenta con servicios de agua, luz, alcantarillado y teléfono. **CUARTO.-CABIDA Y LINDEROS:** Lote que tiene una cabida de CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (56.00 m²) y la casa sobre él edificada tiene un área construida de CUARENTA Y TRES PUNTO CUARENTA METROS (43.40 m²) y se halla comprendida por los siguientes linderos: POR EL NORTE, en extensión de 10.00 mts, limita con lote N. B-12 POR EL ORIENTE, en extensión de 5.60 mts limita con la vía vehicular carrera 3C; POR EL SUR, en extensión de 10.0 mts limita con el lote NO. B-14 POR EL OCCIDENTE, en extensión de 5.60 mts limita con el lote NO. B-6 y encierra. - - - - -

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 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 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-1051210291



PIN de Validación: aa640a5f



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 11 Edif. 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 848
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 848

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378. El(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: aa640a5f



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



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

aa640a5f

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1051210291 M.I.: 070-150151



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403481491675437

Nro Matrícula: 070-150151

Página 2 TURNO: 2024-070-1-29507

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:52:15 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CONSORCIO LA ESPERANZA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-12-2004 Radicación: 2004-12181

Doc: ESCRITURA 2667 DEL 06-12-2004 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$24,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSORCIO LA ESPERANZA

NIT# 8040164341

A: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-12-2004 Radicación: 2004-12181

Doc: ESCRITURA 2667 DEL 06-12-2004 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-12-2004 Radicación: 2004-12181

Doc: ESCRITURA 2667 DEL 06-12-2004 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-07-2022 Radicación: 2022-070-6-13696

Doc: OFICIO 911 DEL 30-06-2022 JUZGADO PRIMERO PENAL MUNICIPAL CON FUNCION DE GARANTIAS DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART. 97 LEY 906 DE 2004 INVESTIGACION NO. 15001 60 08 832 2019

80011- POR UN TERMINO DE SEIS MESES CONTADOS A A PARTIR DEL 30/06/2022 Y HASTA EL 30/12/2022

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-03-2023 Radicación: 2023-070-6-4537

Doc: CERTIFICADO 344 DEL 18-10-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$23,435,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDO CON ESC N° 2667 DEL 6/12/2004
NOT 2 DE TUNJA CANCELADA CON ESC N° 2946 DEL 10/10/2019 NOT 2 DE TUNJA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403481491675437

Nro Matrícula: 070-150151

Página 4 TURNO: 2024-070-1-29507

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:52:15 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-29507

FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA C.R.P.

**MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL**

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**