



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1051210291

Fecha del avalúo	Fecha de visita	08/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13	
Barrio	Portal de Otoño	
Ciudad	Tunja	
Departamento	Boyaca	
Propietario	ALBERTO POVEDA GUERRERO	

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: ALIRIO SANDOVAL MONROY

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 **ALBERTO POVEDA GUERRERO** ubicado en la KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13 Portal de Otoño, 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 \$235,130,962.27 pesos m/cte (Doscientos treinta y cinco millones ciento treinta mil novecientos sesenta y dos).

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 de Terreno	Lote	56	M2	\$1,418,000.00	33.77%	\$79,408,000.00
Area Construida	Primer Piso	56	M2	\$1,287,073.00	30.65%	\$72,076,088.00
Area Construida	Segundo Piso	43.33	M2	\$1,287,073.00	23.72%	\$55,768,873.09
Area Construida	Altillo	21.66	M2	\$1,287,073.00	11.86%	\$27,878,001.18
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$235,130,962</b>

Valor en letras

Doscientos treinta y cinco millones ciento treinta mil novecientos sesenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE

RAA Nro: AVAL-1049603378

C.C: 1049603378

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	235,130,962.00
Proporcional	0	235,130,962	Valor asegurable	235,130,962
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-1051210291	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ALIRIO SANDOVAL MONROY				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1051210291	<b>Teléfono</b>	3114775827
<b>Email</b>	alirio.sandoval@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	ALBERTO POVEDA GUERRERO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	4172728	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Tunja	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Portal de Otoño	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> El Sur de la ciudad de Tunja en la Urbanización Portal de Otoño en la Carrera 3C No 5B - 41</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> El ingreso principal a la urbanización se realiza por la carrera 4 para luego tomar la Carrera 3C</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>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

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	100
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$41.400.000

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.8	44.8
Indice construcción		0

<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	5.6	
<b>Fondo</b>	10	<b>Relación frente fondo</b>	1:1.78	
<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>	Vivienda Unifamiliar de dos pisos más altillo, vivienda 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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	016 del 2014 Acuerdo Municipal
<b>Area Del Lote</b>	56 m2
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plano
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	3
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercio
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContrucción</b>	Relación área de lote sobre área de construcción
<b>Antejardin</b>	Cuando existen en el lado adyacente de la manzana en un 75% de los predios, se deben prever la dimensión máx. existente. No se permite su ocupación con ningún tipo de actividad complementaria a o
<b>AislamientoPosterior</b>	4.00 mts
<b>Aislamiento Lateral</b>	Cuando la altura supere la altura básica, se debe prever un aislamiento lateral, a lo largo de todo el paramento común, de 1/4 de la altura, contada a partir del piso de empate con la edificación v
<b>Altura Permitida</b>	5 pisos y/o 15 m
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Bajo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Bajo
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	En el momento de la construcción de la casa el Plan de ordenamiento Territorial de Tunja aceptaba aislamientos posteriores de 2.5 mts. Teniendo en cuenta lo anterior, la casa no cuenta con el respectivo

aislamiento posterior.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2667	EscrituraDePropiedad	06/12/2004	Segunda	Tunja

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
070-150151	03/04/2024	01030000116400130000	Casa 00000

#### Observación

El inmueble se encuentra libre de toda afectación.  
**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 garaje.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	0-100	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	La urbanización esta comprendida por inmuebles residenciales de dos y dos pisos más alto, en el sector tambien se puede encontrar inmuebles multifamiliares de hasta 5 pisos de altura. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.				

## 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>	2004	<b>Edad Inmueble</b>	20 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>	2	<b>Comedor</b>	3	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	3	<b>Patio interior</b>	3	<b>Habitaciones</b>	6
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropas	3	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 3, Habitaciones: 6, Zona ropa: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

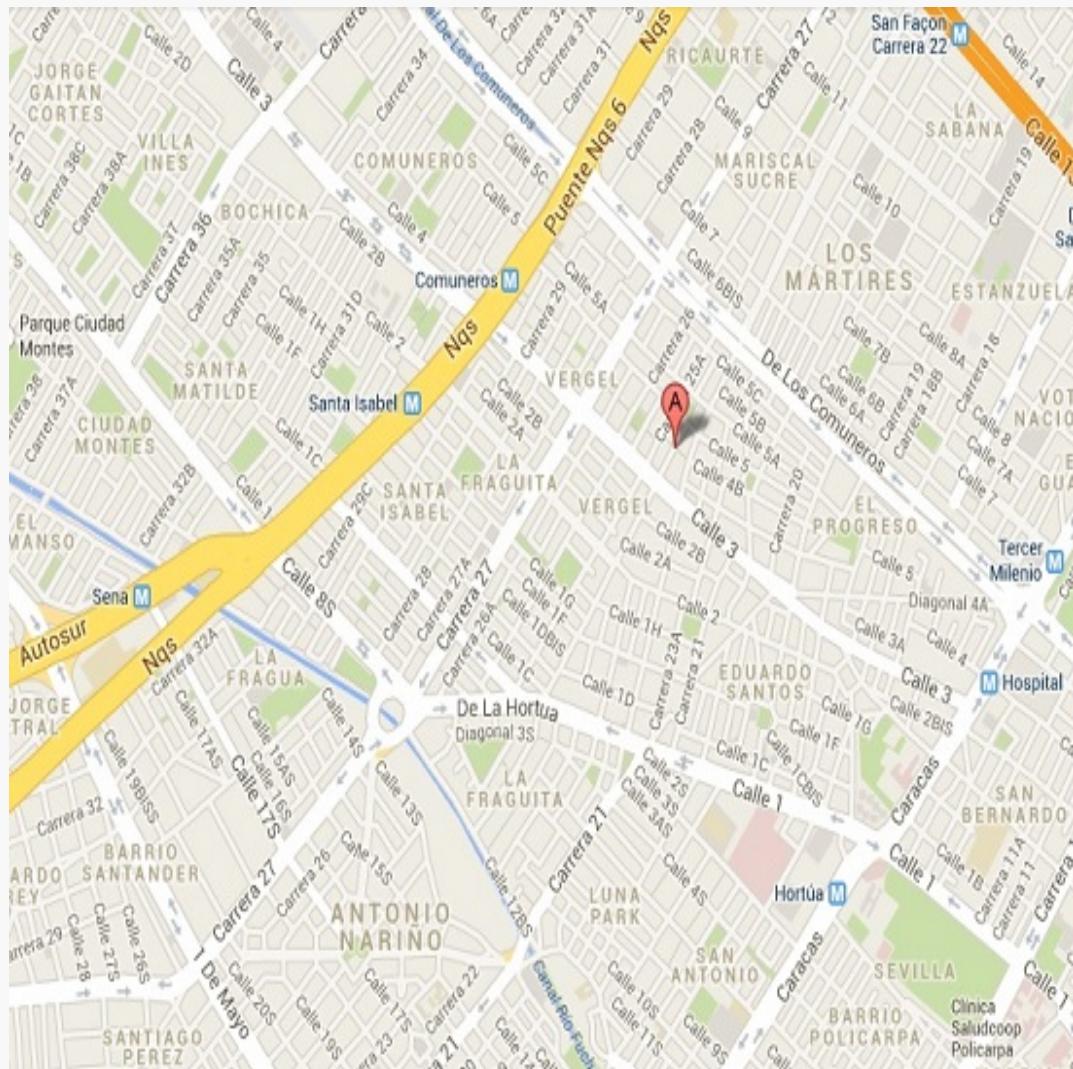
## ACABADOS

	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	Primer Nivel con pisos en cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapado en cerámica con platero en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica con división en cortina. Segundo Nivel con pisos en cerámica y madera laminada en las habitaciones, cocina integral con mesón en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica con división en cortina. Tercer nivel con piso en cerámica, habitación en madera laminada, cocina con mesón en acero inoxidable sin la estufa, baño enchapado en cerámica sin división.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.517759  
GEOGRAFICAS : 5° 31' 3.9318''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.359814  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 35.3304''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo Sector	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3118298981	58	120	\$1,500,000	\$180,000,000
2	Mismo sector	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3017112751	58	106	\$1,200,000	\$127,200,000
3	Mismo Sector	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3145945931	58	112	\$1,500,000	\$168,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>56</b>	<b>120.99</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$76,500,000	\$1,318,966	1.0	1.0	1.00	\$1,318,966
2	\$81,800,000	\$1,410,345	1.0	1.0	1.00	\$1,410,345
3	\$88,500,000	\$1,525,862	1.0	1.0	1.00	\$1,525,862
					PROMEDIO	\$1,418,390.80
					DESV. STANDAR	\$103,682.68
					COEF. VARIACION	7.31%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,418,000.00	AREA	56	TOTAL	\$79,408,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,287,073.00	AREA	120.99	TOTAL	\$155,722,962.27
VALOR TOTAL		\$235,130,962.27				

**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

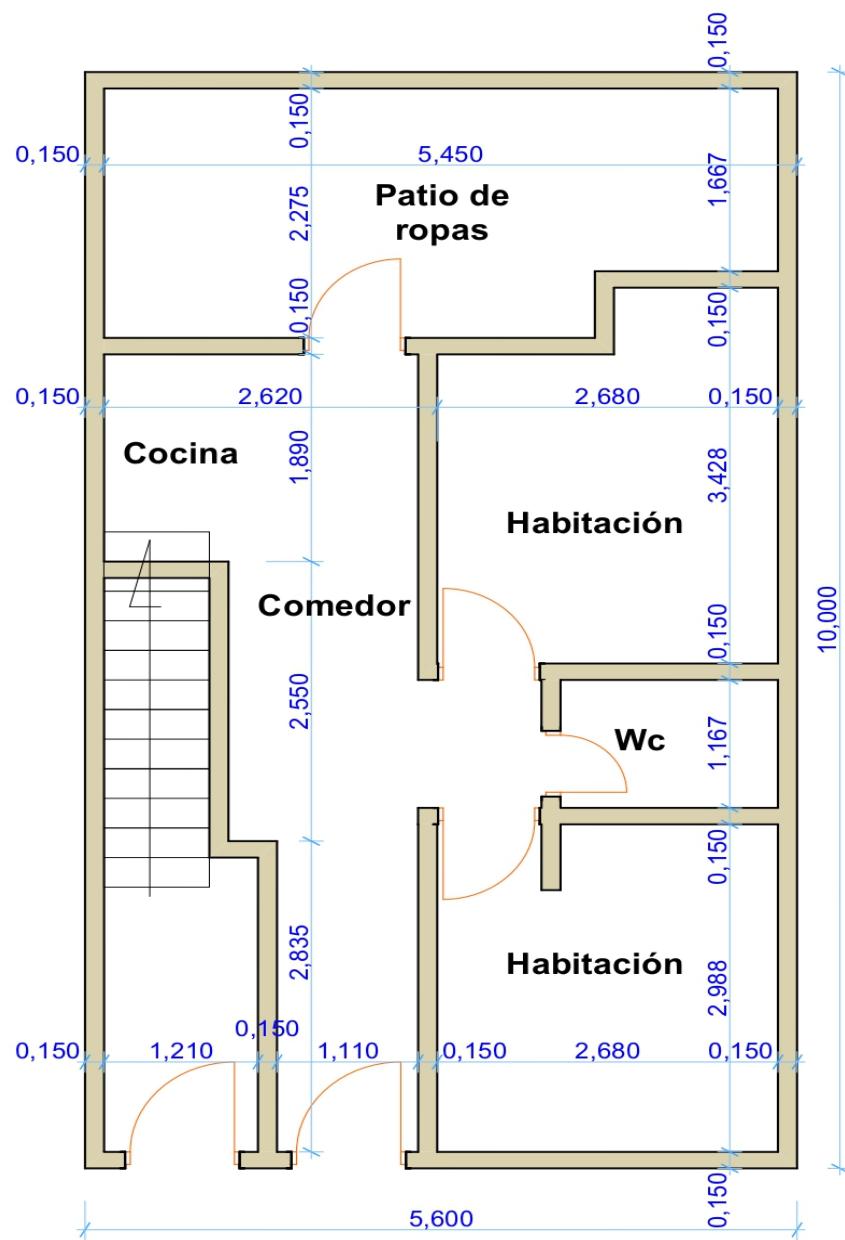
Reposición de la casa

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	120.99
Area 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
Vetus Tez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	14.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,287,073
Valor adoptado depreciado	\$1,287,073
<b>Valor total</b>	<b>\$155,722,962</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

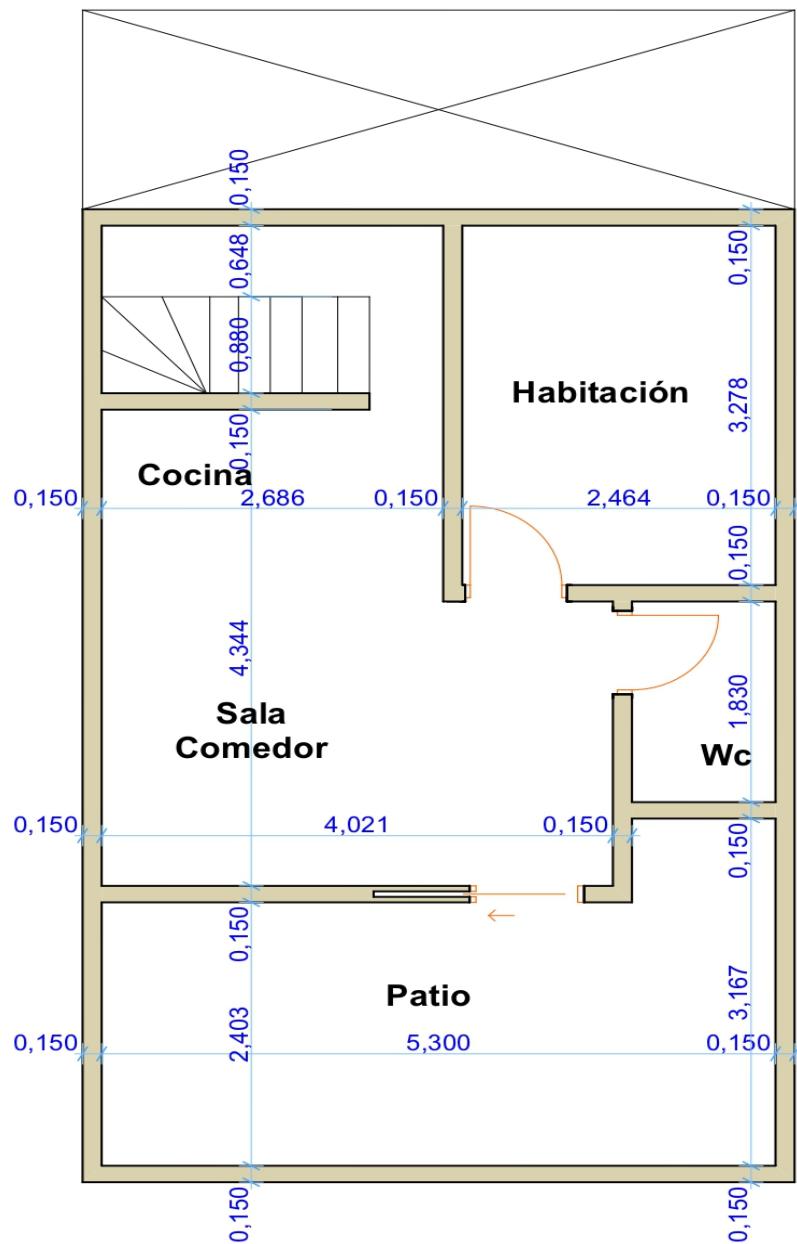


0.

Primer Piso (Apartamento 1)

1:50

Plano

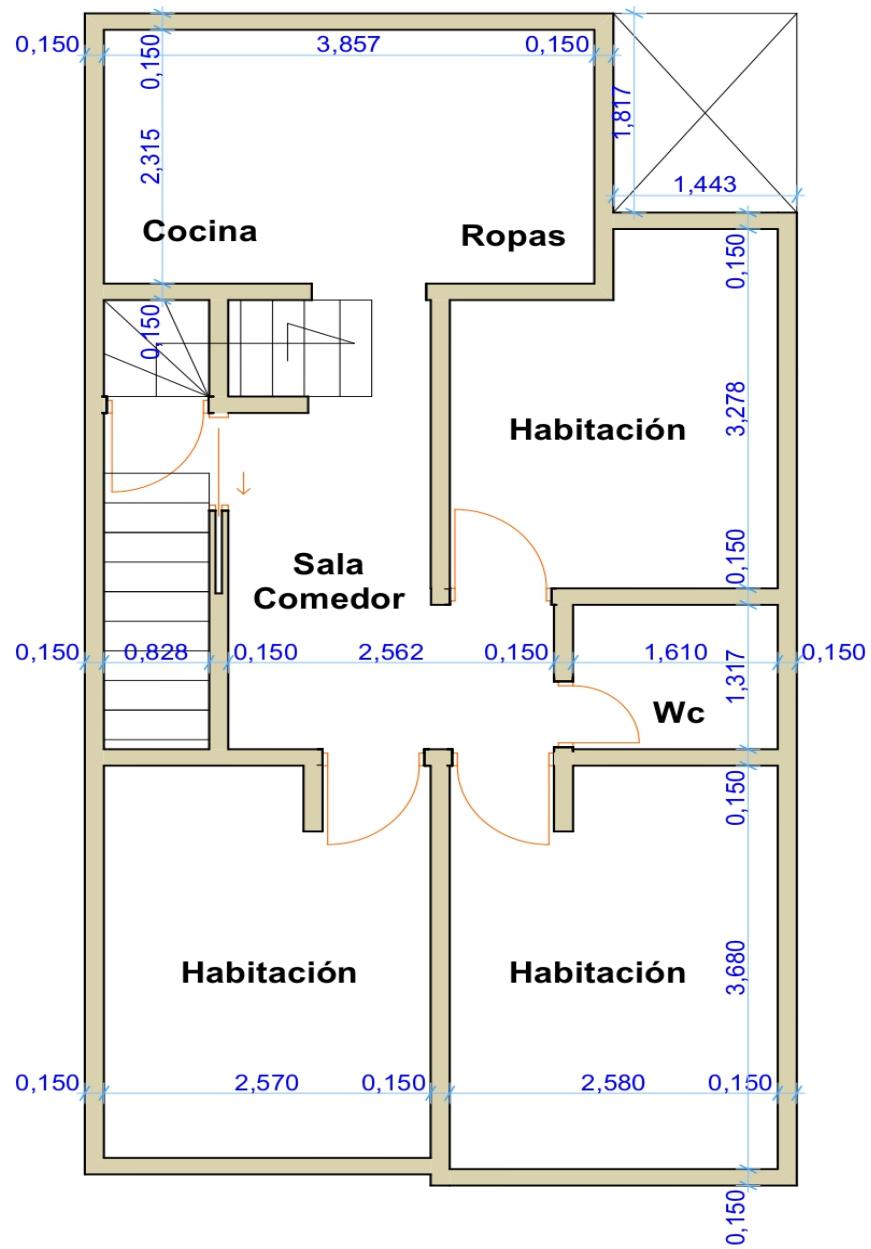


2.

Tercer Piso (Apartamento 3)

1:50

Plano



1.

Segundo Piso ( Apartamento 2)

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

Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS Segundo Piso

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS Tercer Piso

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



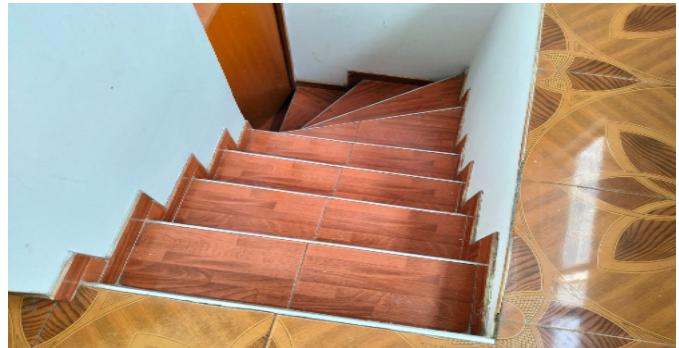
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS Tercer Piso

Baño Social 1



## 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-1051210291**



PIN de Validación: aa640a51



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



autorregulador nacional de avalúadores  
http://anavenezuela.org.co  
Calle 13 # 10-300  
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 avaluador AVAL-1049603378.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Jun 2018

Régimen  
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>



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

#### 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

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