



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1050200380

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RONAN ALBERTO CASTRO GIL	FECHA VISITA	26/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1050200380	FECHA INFORME	30/04/2024
DIRECCIÓN	CALLE 5 8-45	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	33 años
BARRIO	Centro	REMODELADO	
CIUDAD	Cerinza	OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Boyaca	TIPO DE INMUEBLE	Propietario
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Casa
TIPO AVALUO	valor comercial		Vivienda
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE		
IDENTIFICACIÓN	1049603378		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIRO DE JESUS CASTRO RIVERA / GIL VARGAS MARIA DEL CARMEN			
NUM.	1819 Escritura De #NOTARIA	Segunda	FECHA	18/11/1994
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Boyaca
CIUDAD	Duitama		DEPTO	Boyaca
ESCRITURA				
CEDULA	151620100000000370015000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de Reconocimiento Resolución 039 del 13 de diciembre del 2023			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
092-14301	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En el centro del municipio de Cerinza - Boyacá, en la Calle 5 No 8 - 45. NOTA: El inmueble cuenta con licencia de reconocimiento de construcción del año 2023 donde especifica un área de construcción de 126.70 m²; sin embargo, en el momento de la visita y en la toma de medidas se observa que el inmueble cuenta con un área de 210.72 m² para efectos del presente informe se toma como referencia los aprobados en documentos, y una vez se legalice el área restante se podrán liquidar los 210.72 m².

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Lujoso.	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 281,660,566

VALOR ASEGURABLE \$ COP 281,660,566

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

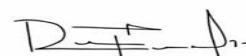
Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 2 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comunícate con Los Rosales a finales de mayo para saber si cambio o se mantiene. NOTA 2: Área legalizada 16.70 M², por licencia, área construida medida aproximada 210.72 M². Si aporta documento donde legalice el total del área es susceptible a ser revisado.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@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	LICENCIA
Uso Condicionado Según Norma	LICENCIA
Uso Prohibido Según Norma	LICENCIA

Área Lote	320	Frente	10
Forma	Regular	Fondo	30
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:3

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA
Suelos De Proteccion	LICENCIA
Patrimonio	LICENCIA

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	037 01 de diciembre de 2000
Antejardín	LICENCIA
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	LICENCIA
Aislamiento posterior	LICENCIA
Indice de ocupación	0.1867
Indice de construcción:	0.384
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	320	AREA DE TERRENO	M2	330
AREA CONSTRUIDA	M2	126.70	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	320	AREA DE TERRENO	M2	320
AREA PISO 1	M2	110.30	AREA PISO 1	M2	61.60
AREA PISO 2	M2	100.42	AREA PISO 2	M2	65.10
AREACONSTRUIDA	M2	210.72	AREACONSTRUIDA	M2	126.70
TOTAL			TOTAL		

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
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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

Amblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 5 8-45

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1991

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	320	M2	\$365,716.00	41.55%	\$117,029,120.00
Area Construida	Primer Piso	61.60	M2	\$1,299,380.00	28.42%	\$80,041,808.00
Area Construida	Segundo Piso	65.10	M2	\$1,299,380.00	30.03%	\$84,589,638.00
TOTALES						100%
Valor en letras		Doscientos ochenta y un millones seiscientos sesenta mil quinientos sesenta y seis Pesos Colombianos				

TOTAL COMERCIAL	\$281,660,566
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

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 cuenta con un garaje la cual actualmente está siendo utilizado como local y este hace parte del área de construcción del primer piso.

Entorno: El entorno está comprendido por inmuebles de dos y tres pisos de altura de uso residencial con presencia de comercio tipo 1. El sector no presenta impacto ambientales negativos.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 4, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Closet: 1, Zona ropa: 2, Local: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Primer piso Apartamento: pisos en cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapada en cerámica con platero en acero inoxidable, baño general enchapado en cerámica con división en cortina. Garaje (Actualmente local) Pisos en cerámica, baño con solo sanitario con cortina en vez de puerta, mesón en concreto y punto de gas para una estufa portátil. Segundo Piso: Pisos en cerámica, cocina integral con mesón en concreto, enchapado en cerámica con muebles superiores e inferiores en madera, platero en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica con división en acrílico. Terraza: Un baño enchapado en cerámica con división en acrílico.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 210.72 m² aproximados, válidos por licencia: 126.70 m², existe una diferencia de 84.02 m² los cuales corresponden aproximadamente 109'173.907. PARA UN TOTAL DE 390'834.473 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3103060160	105		\$	\$0
2	Mismo sector	\$43,000,000	0.95	\$40,850,000	3213574378	112		\$	\$0
3	Mismo Sector	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000	3103060160	119		\$	\$0
4	Mismo sector	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	3103060160	126		\$	\$0
Del inmueble					320	126.70			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$361,905	1	1.0	1.00	\$361,905
2	\$40,850,000	\$364,732	1	1.0	1.00	\$364,732
3	\$42,750,000	\$359,244	1	1.0	1.00	\$359,244
4	\$47,500,000	\$376,984	1	1.0	1.00	\$376,984
				PROMEDIO	\$365,716.18	
				DESV. STANDAR	\$7,839.11	
				COEF. VARIACION	2.14%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$365,716.00	AREA	320	TOTAL	\$117,029,120.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	126.70	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$117,029,120.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	210.72
Área construida vendible	126.70
Valor M2 construido	\$2,012,483
Valor reposición M2	\$254,981,596
Valor reposición presupuesto M2	\$2,012,483
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,811,235
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fitto y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$1,299,380
Valor adoptado depreciado	\$1,299,380
Valor total	\$164,631,446

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 5 8-45 | Centro | Cerinza | Boyaca

COORDENADAS (DD)

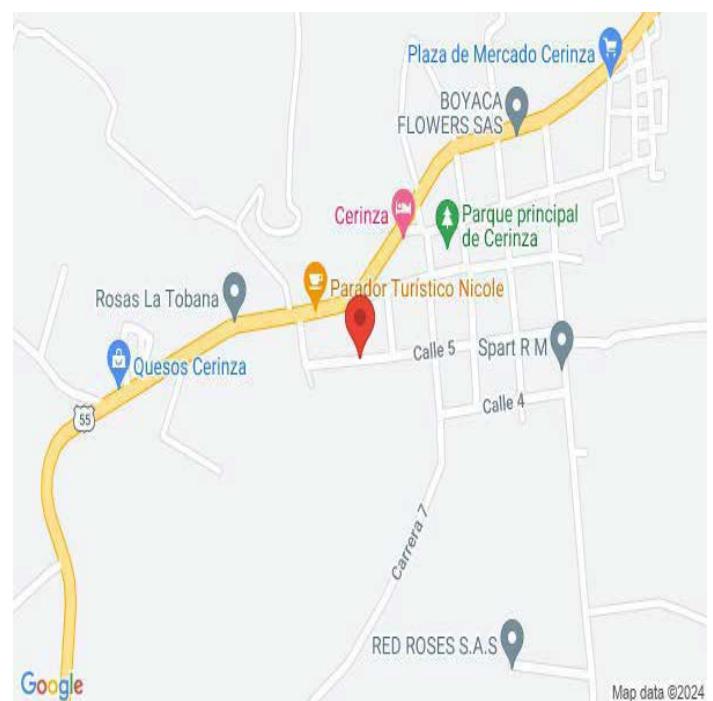
Latitud: 5.954767939730636

Longitud: -72.94968316610208

COORDENADAS (DMS)

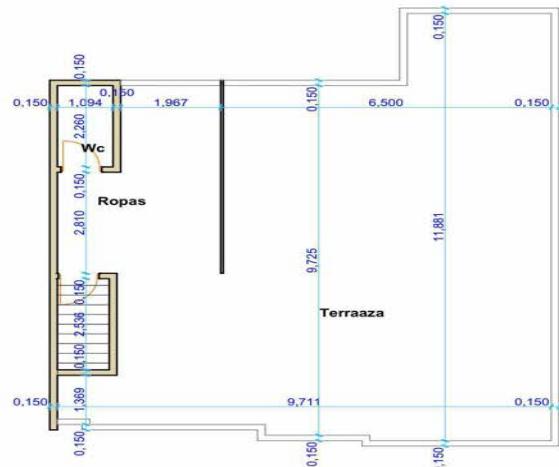
Latitud: 5° 57' 17.1642''

Longitud: 72° 56' 58.8582''



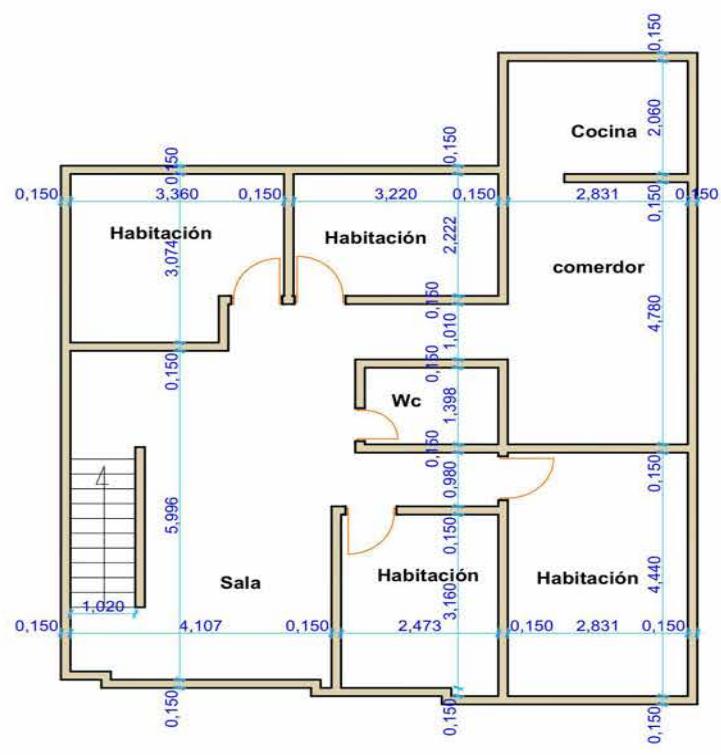
Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

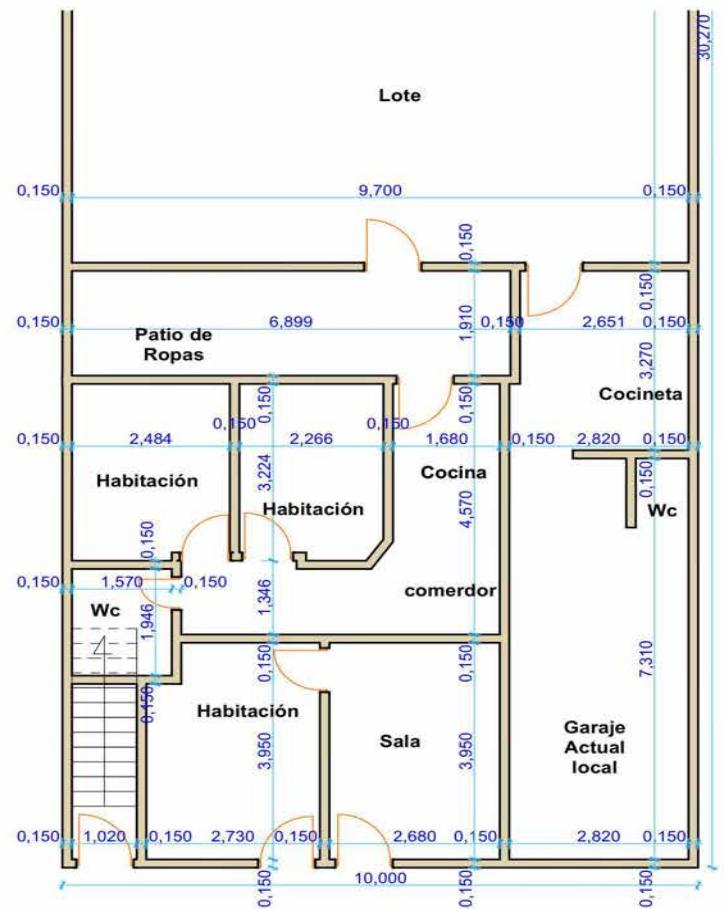


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



0.

Primer piso

1:100

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

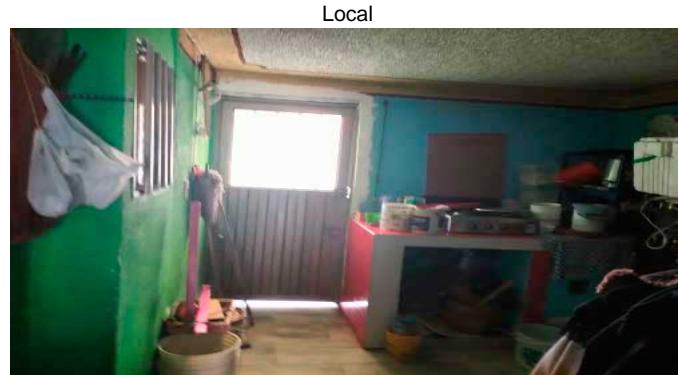
Nomenclatura



Fachada posterior



FOTOS Primer Piso



FOTOS Primer Piso

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS Segundo Piso



FOTOS Segundo Piso

Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble

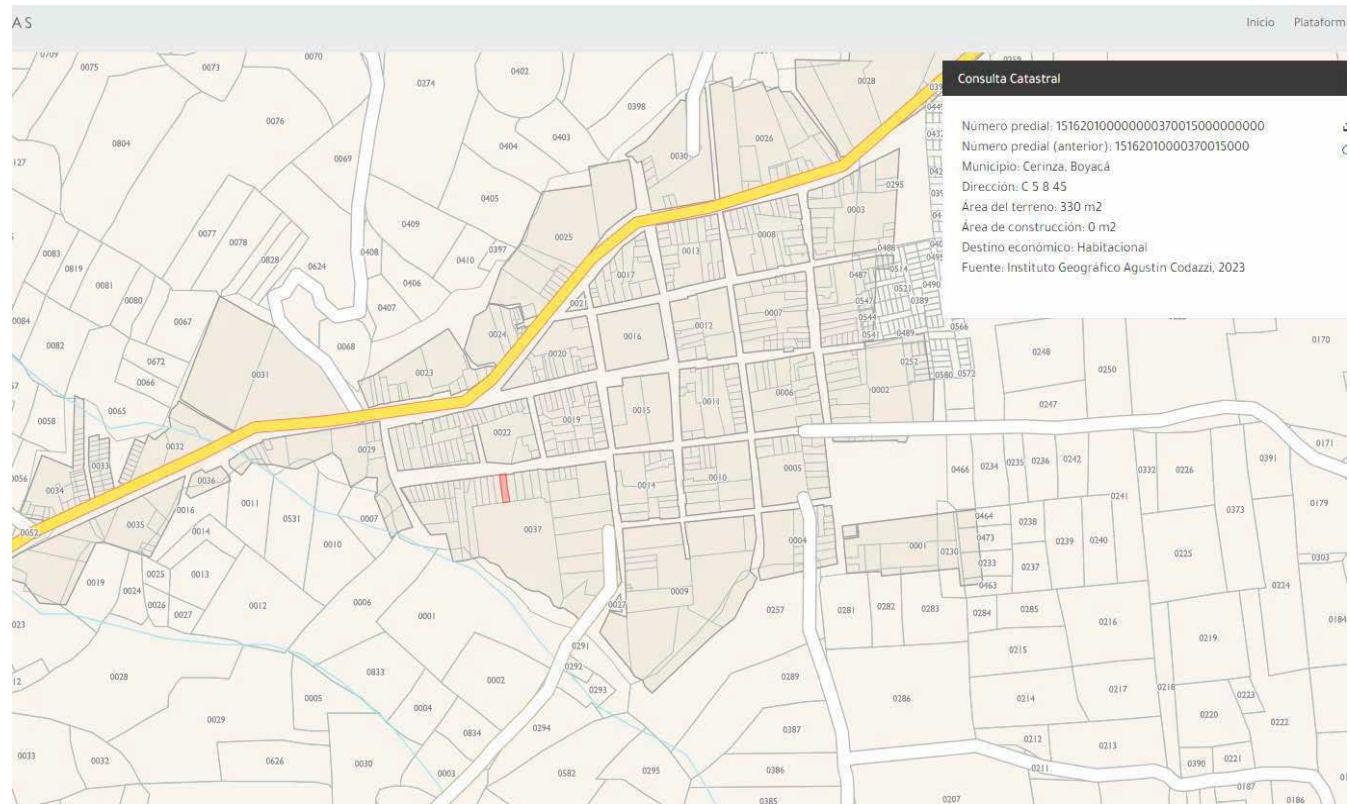


Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1050200380



PIN de Validación: aa640a5f



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - Piso 1000
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Autorregulación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
Alcance Nacional: (571) 823 8440

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



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-1050200380 M.I.: 092-14301



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE VITERBO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240409410692102711

Nro Matrícula: 092-14301

Página 1 TURNO: 2024-092-1-3778

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 03:49:18 PM

"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

CIRCULO REGISTRAL: 092 - SANTA ROSA DE VITERBO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: CERINZA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 08-06-1990 RADICACIÓN: 90-0508 CON: ESCRITURA DE: 30-04-1990

CODIGO CATASTRAL: 15162010000000037001500000000 COD CATASTRAL ANT: 15162010000370015000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON CABIDA SUPERFICCIARIA APROXIMADA DE TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (320 MTS²) ALINDERADO COMO APARECE RELACIONADO EN LA ESCRITURA 1752 DE 22-12-90 DE LA NOTARIA 2 DE DUITAMA.

EN EL INMUEBLE SE CONSTRUYÓ UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS DISTRIBUIDA ASÍ: PRIMERA PLANTA: ÁREA CONSTRUIDA 61.60 M² CONSTA DE: UN LOCAL COMERCIAL. UN (1) BAÑO, UN (1) HALL, DOS (2) HABITACIONES, SALA-COMEDOR, (1) COCINA, CUARTO DE ROPAS. SEGUNDA PLANTA: ÁREA CONSTRUIDA 65.10 M², CONSTA DE: UNA (1) HABITACIÓN CON BAÑO PRIVADO DOS (2) HABITACIONES Y BAÑO SOCIAL SALA-COMEDOR, (1) COCINA, UN (1) HALL PATIO DE ROPAS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-TUTA VEGA, FRANCISCO ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN UNA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA PROINDIVISO A TUTA VEGA, PABLO LAURENTINO, SEGÚN ESCRITURA 975 DE 17-06-89 DE LA NOTARÍA 1 DE DUITAMA, REGISTRADA EL 10-07-89 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 092-0005747.

02.-TUTA VEGA, FRANCISCO, ADQUIRIÓ LA OTRA PARTE EN COMÚN CON TUTA VEGA, PABLO LAURENTINO POR COMPRA A MUNEVAR DALLOS, LEONIDAS, SEGÚN ESCRITURA 220 DE 09-05-66 DE LA NOTARÍA 1 DE DUITAMA, REGISTRADA EL 13-06-66 AL LIBRO 1, FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 092-0005747.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL # 8 - 45

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

092 - 5747

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-04-1990 Radicación: 0508

Doc: ESCRITURA 1752 DEL 22-12-1989 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA 320MT2. MODO ADQUISIC.

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

DE: TUTA VEGA FRANCISCO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE VITERBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240409410692102711

Nro Matrícula: 092-14301

Página 3 TURNO: 2024-092-1-3778

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 03:49:18 PM

**"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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-092-1-3778 FECHA: 09-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FRANCISCO SILVA CASTRO
REGISTRADOR SECCIONAL

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