



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	24/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 34A 18-49 BR LA FUENTE
Barrio	La Fuente
Ciudad	Tunja
Departamento	Boyaca
Propietario	VICTOR MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: MARTHA ROCIO REYES TOVAR

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 **VICTOR MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ** ubicado en la CL 34A 18-49 BR LA FUENTE La Fuente, 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 \$219,595,691 pesos m/cte (Doscientos diecinueve millones quinientos noventa y cinco mil seiscientos noventa y uno).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	42.60	M2	\$1,861,929.00	36.12%	\$79,318,175.40
Area Construida	Primer Piso	42.60	M2	\$1,161,430.00	22.53%	\$49,476,918.00
Area Construida	Segundo Piso	42.60	M2	\$1,161,430.00	22.53%	\$49,476,918.00
Area Construida	Altillo	35.58	M2	\$1,161,430.00	18.82%	\$41,323,679.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$219,595,691</b>

Valor en letras

Doscientos diecinueve millones quinientos noventa y cinco mil seiscientos noventa y uno Pesos Colombianos

Perito actuante

**RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE**  
 RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-07-28 08:34:00

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	219,595,690.80
Proporcional	0	0	Valor asegurable	219,595,691
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRCAJA-33379 409	<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 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	MARTHA ROCIO REYES TOVAR				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	33379409	<b>Teléfono</b>	3215878553
<b>Email</b>	martha.reyes3342@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	VICTOR MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	7179787	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 34A 18-49 BR LA FUENTE				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Tunja	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	La Fuente	<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>Al inmueble se llega así:</b> Se accede a la urbanización por la carrera 19 A y carrera 18, para luego tomar vía de acceso del inmueble, la calle 34 A, vía pavimentada en asfalto de dos carriles en buenas condiciones.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> El primer piso cuenta con Sala, Comedor, cocina integral, baño auxiliar. El segundo piso cuenta con dos habitaciones, baño general, área de estudio. El altillo cuenta con una habitación y patio de ropas.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<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	42.60	AREA DE TERRENO	M2	43
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	121
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$66.240.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42.60	AREA DE TERRENO	M2	42.60
AREA PISO 1	M2	42.60	AREA PISO 1	M2	42.60
AREA PISO 2	M2	42.60	AREA PISO 2	M2	42.60
ALTILLO	M2	35.58	ALTILLO	M2	35.58
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.8	34.08			
Indice construcción		0			
<b>Forma Geometrica</b>	Irregular	<b>Frente</b>	3.05		
<b>Fondo</b>	12	<b>Relación frente fondo</b>	1:3.42		
<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>	El sector cuenta con construcciones de viviendas unifamiliares de dos y dos pisos más altillo.
<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>Acuerdo Decreto</b>	016 del 2014 Acuerdo Municipal
<b>Area Del Lote</b>	42.60 m2
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular
<b>Topografia</b>	Inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercio
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Tratamiento</b>	Consolidación Urbanística
<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 otros
<b>AislamientoPosterior</b>	4.00 mts
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exigen
<b>Altura Permitida</b>	2 pisos y Altillo
<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>	El inmueble no cuenta con el aislamiento posterior de 4 m exigido por la norma, debido a que la urbanización de la Fuente fue construida en serie mucho antes de la modificación de la norma, en cuanto el índice de ocupación sucede algo similar. La tipología de la vivienda corresponde a la tipología aplicada a las etapas IV y V.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3732	EscrituraDePropiedad	18/12/2015	Segunda	Tunja

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
070-35497	22/07/2025	01030000035300110000	Casa 00000

**Observación**

El inmueble se encuentra libre de afectaciones jurídicas, no presenta limitaciones de dominio.

**Observación**

Actualmente, la casa cuenta con una distribución de mobiliario, donde el primer piso cuenta con sala, comedor, cocina, baño y no se habilita área de garaje; sin embargo, al tener un área libre en el primer piso es posible habilitar un espacio de garaje, ya que la casa cuenta con la rampa de acceso y puerta de garaje, todo depende de una futura distribución.

**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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada

<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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	300-400	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El entorno se comprende de viviendas unifamiliares de dos y dos pisos más altillo con destinación residencial con presencia de comercio tipo 1. Al frente del inmueble se encuentra el parque de la Fuente, la cual cuenta con cancha múltiple y zonas verdes. El sector no presenta impactos ambientales negativos.				

<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>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	paÑete y pintura	<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>	1983	<b>Edad Inmueble</b>	42 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.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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 cerámica, cocina integral con mesón en granito, muebles en madera, muros y pisos enchapados en cerámica, baño auxiliar enchapado, pisos y muros en enchapados en cerámica, baño general enchapado en cerámica con división en vidrio templado.
-------------	---

**Dirección:** CL 34A 18-49 BR LA FUENTE | La Fuente | Tunja | Boyaca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.548150  
GEOGRAFICAS : 5° 32' 53.3394''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.366819  
GEOGRAFICAS : 73° 22' 0.5484''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo sector	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3103105847	43	115	\$1,300,000	\$149,500,000
2	Mismo sector	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3108186639	42.5	85	\$1,100,000	\$93,500,000
3	Mismo sector	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3103105847	42.5	110	\$1,250,000	\$137,500,000
4	Mismo sector	\$250,000,000	0.93	\$232,500,000	3108764352	43	106.5	\$1,400,000	\$149,100,000
5	Mismo sector	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000	3103105847	43	121	\$1,200,000	\$145,200,000
<b>Del inmueble</b>					<b>42.60</b>	<b>121</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$78,500,000	\$1,825,581	1.0	1.0	1.00	\$1,825,581.40
2	\$77,500,000	\$1,823,529	1.0	1.0	1.00	\$1,823,529.41
3	\$81,000,000	\$1,905,882	1.0	1.0	1.00	\$1,905,882.35
4	\$83,400,000	\$1,939,535	1.0	1.0	1.00	\$1,939,534.88
5	\$78,050,000	\$1,815,116	1.0	1.0	1.00	\$1,815,116.28
					PROMEDIO	\$1,861,929
					DESV. STANDAR	\$56,880.75
					COEF. VARIACION	3.05%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,861,929.00	AREA	42.60	TOTAL	\$79,318,175.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,161,430.00	AREA	121	TOTAL	\$140,533,030.00
VALOR TOTAL		\$219,851,205.40				

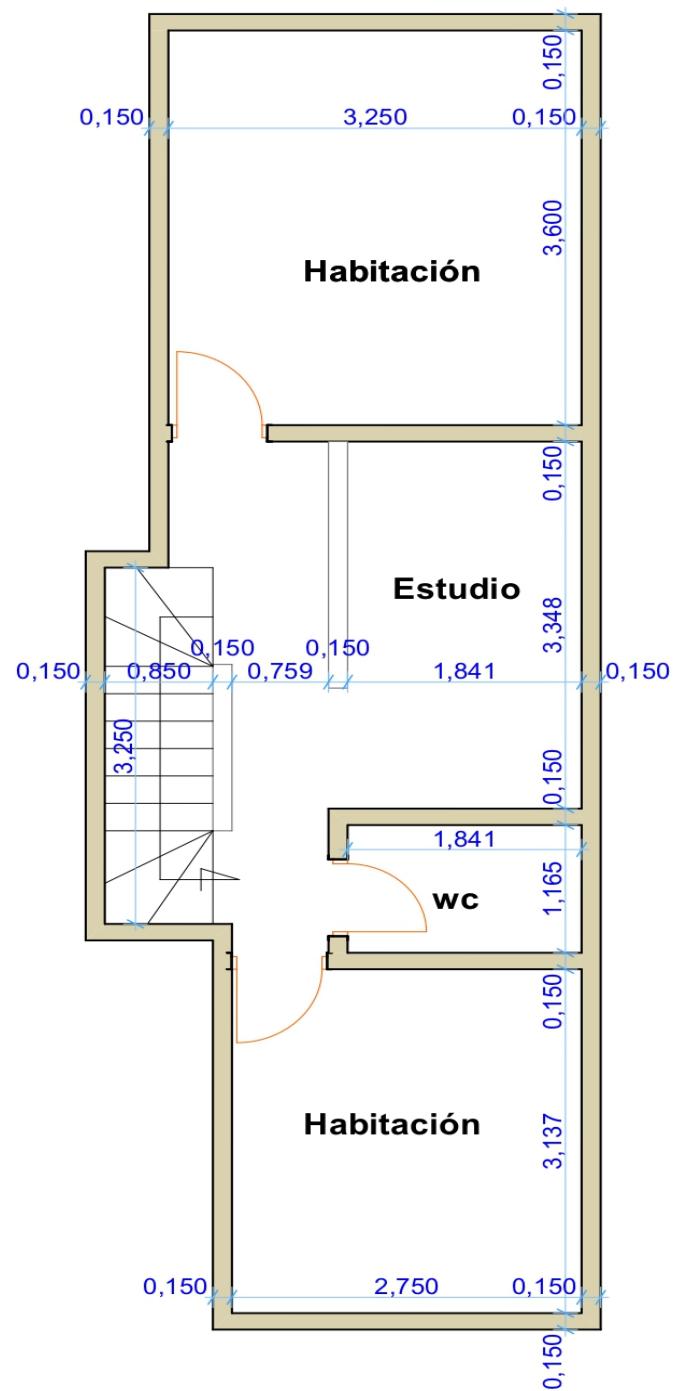
**Observaciones:****Enlaces:**1.-<https://www.fincaralz.com.co/casa-en-venta-en-la-fuente-tunja/191996918>3.-<https://www.fincaralz.com.co/casa-en-venta-en-tunja/192214996>4.-<https://www.fincaralz.com.co/casa-en-venta-en-tunja/191629248>5.-<https://www.fincaralz.com.co/casa-en-venta-en-tunja/191732736>

## Reposición de la casa

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	121
Área construida vendible	121
Valor M2 construido	\$1,862,162
Valor reposición M2	\$225,321,602
Valor reposición presupuesto M2	\$1,862,162
Fuente	construdata 215
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,675,946
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	41
Edad en % de vida útil	41 %
Fitto y corvin %	30.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,161,430
Valor adoptado depreciado	\$1,161,430
<b>Valor total</b>	<b>\$140,533,030</b>

Plano

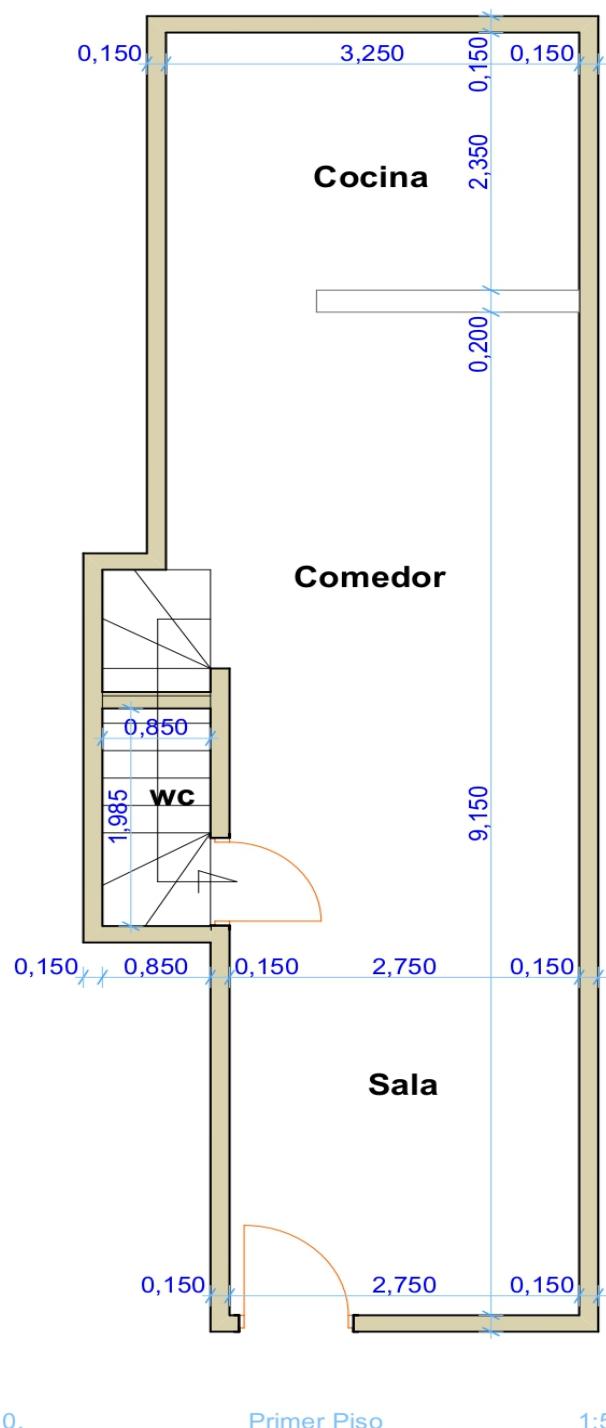


1.

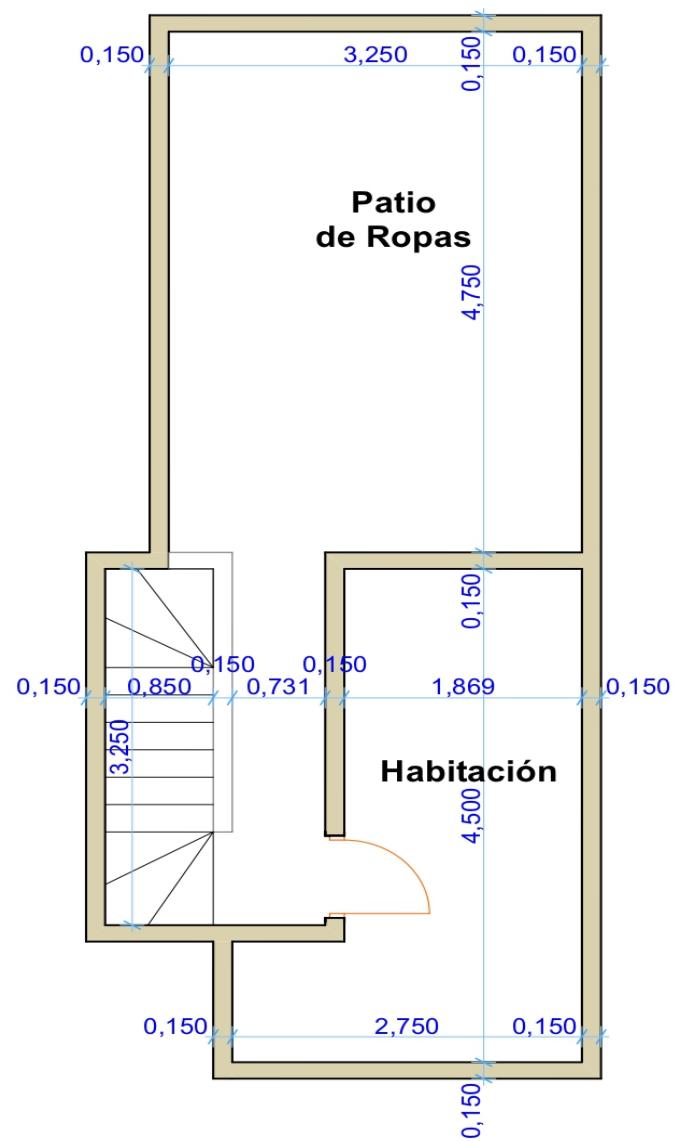
Plano Segundo Piso

1:50

Plano



Plano



2.

Altillo

1:50

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas

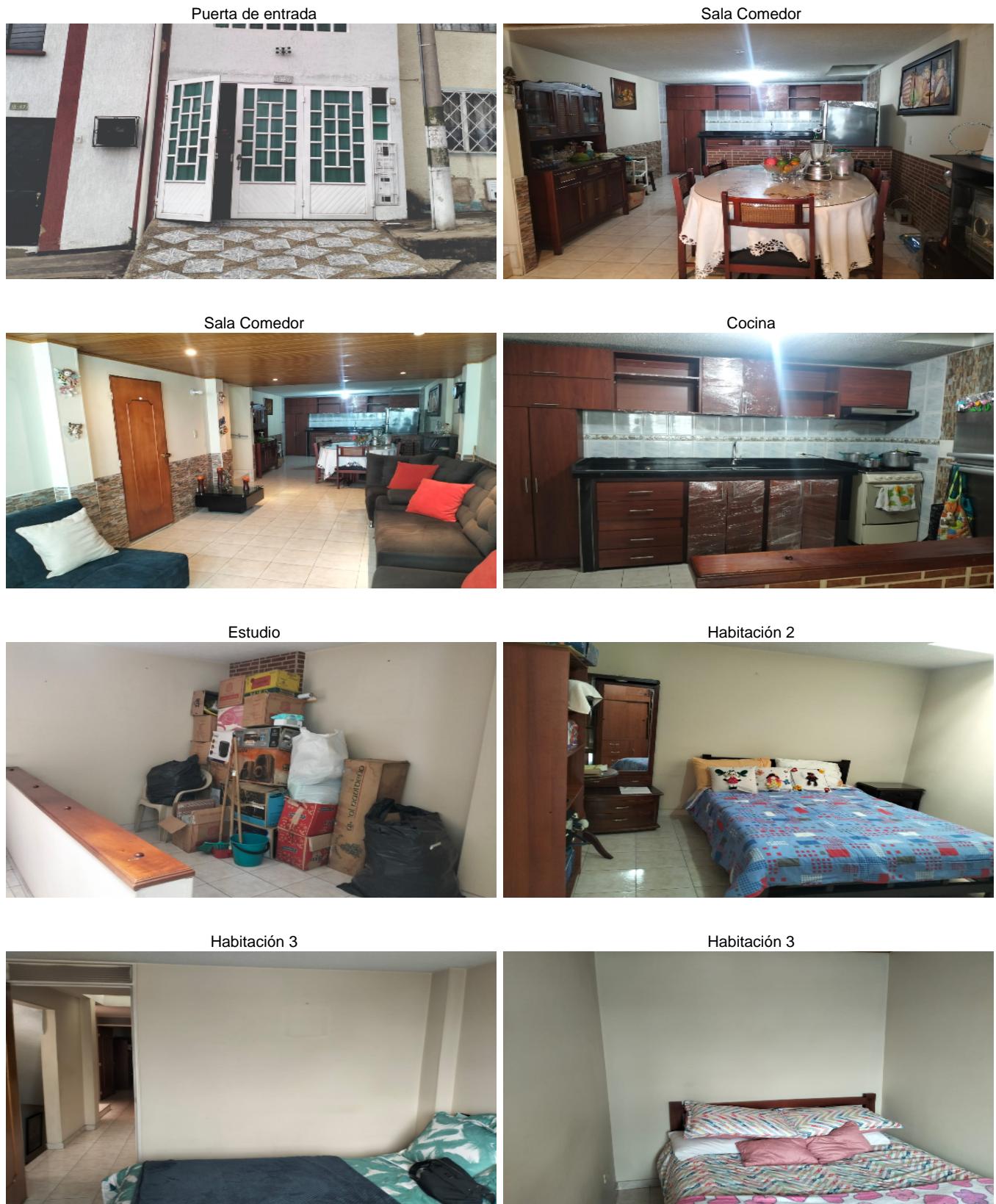


Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



**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.

**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 evaluador 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.

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 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-33379409**



PIN de Validación: adle0aa4



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) RAUL 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) RAUL 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: 3108 16 1315  
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) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378.

El(la) señor(a) RAUL 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 Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: adfe0aa4



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**

adfe0aa4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo a la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del año 2017 tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal