

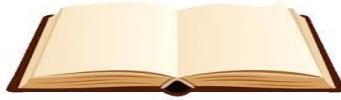
Objeción Actualización avaluo Proceso 2019 00155 00

WILLIAM FLECHAS GOMEZ <WIFLEGO@hotmail.com>

Lun 13/06/2022 9:55 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Boyacá - Tunja <j02cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co>;j29sept@gmail.com <j29sept@gmail.com>

William
Flechas Gómez
ABOGADO ESPECIALIZADO



DOCTOR:
HERNANDO VARRGAS CIPAMOCHA.
JUEZ SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE TUNJA.
E. S. D.

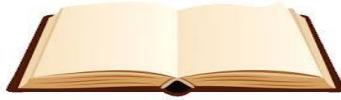
RADICADO VERBAL 2019 00155 00
Demandante ALVARO CASTRO RINCON.
Demandados MARIA MONGUI CONTRERAS SUSPES
JOSE FRANCISCO CONTRERAS SUSPES.
MARIA SIBILINA CONTRERAS SUSPES Y OTROS.

WILLIAM FLECHAS GÓMEZ, igualmente mayor y vecino de la ciudad de Duitama, Abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía N° 7.228.642 de Duitama, portador de la Tarjeta Profesional N°. 151.439 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de los señores **MARIA MONGUI CONTRERAS SUSPES, JOSE FRANCISCO CONTRERAS SUSPES y MARIA SIBILINA CONTRERAS SUSPES**, debidamente reconocido, concurre ante el señor Juez, con el fin de allegar nuevo Avalúo que demuestra el error grave del presentado por la parte demandante y que acusa un detrimento a las partes en conflicto, a fin que sea tenido en cuenta dentro de la diligencia de remate, teniendo en cuenta lo señalado en los artículos 230 A 238 e inciso tercero artículo 448 y 450 del C.G.P. con base en los siguientes :

I HECHOS

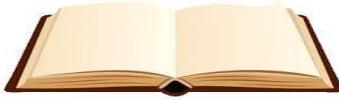
1. Dentro del proceso que nos ocupa se presentó incidente de nulidad desde el auto admisorio de la demanda por falta de requisitos de aplicación del decreto 806 vigente desde el mes de Mayo de 2020, el cual fue rechazado de plano.
2. Bajo ésta determinación, prácticamente se brinda firmeza a toda la actuación.
3. Como se puede observar mis poderdantes no ha tenido derecho a la defensa dentro del proceso.
4. El avalúo presentado con la demanda a la fecha pierde vigencia, como quiera que ya han pasado prácticamente tres años desde la interposición de la misma.
5. El avalúo presentado en su momento arrojaba un monto de Doscientos cincuenta y cinco Millones Quinientos Setenta y siete Mil Quinientos Veintinueve Pesos Moneda Corriente (255.577.529.00).

William
Flechas Gómez
ABOGADO ESPECIALIZADO



6. Que mis poderdantes al enterarse del avance del proceso y las consecuencias que ello traer para sus derechos contrataron la firma Avaluos ya.com debidamente representada por el Arquitecto Konrrad Alvarado Magister en Arquitectura de la universidad Nacional y perteneciente a la Lonja de avalúos Certificado LAAAI.
7. Que el avalúo real del inmueble objeto del proceso es un valor de Trescientos Cuarenta Y Tres Millones Quinientos Setenta y Un Mil pesos (\$343.571.000.00).
8. Que el avalúo cuenta con todas las técnicas de la lonja y cuenta con un avalúo en área total de la construcción. lo que no se hizo en el avalúo allegado con la demanda, del cual se puede hacer una revisión exhaustiva.
9. Que si bien es cierto el proceso se encuentra en etapa de publicaciones y camino al remate, el juez tiene facultades que le permiten acoger la solicitud de las partes, con el fin de garantizar los derechos en litigio y evitar un detrimento a mis poderdantes.
10. Que como quiera que no se han hechos las publicaciones, es procedente que sea aceptado el nuevo avalúo el cual cuenta con todos los aspectos relevantes para poder hacer una adjudicación en derecho.
11. Que de no aceptar el nuevo avalúo, la licitación y adjudicación, quedaría viciada ya que al momento de la adjudicación podrá haber oposiciones y para la entrega hay zonas que no se contemplaron en el avalúo presentado con la demanda.
12. Que como se puede constatar, el nuevo avaló contempla el área del cuarto piso que son sesenta metros de construcción que dejó por fuera el demandante y por consiguiente su evaluador, lo que vicia de error grave el peritaje inicialmente presentado y por consiguiente la decisión final del proceso.
13. Que es procedente en esta etapa a fin de evitar nulidades futuras subsanar la actuación.
14. Que mis poderdantes, no se oponen a la división ni al remate pero si son conscientes que la demanda adolece de vicios ya que a misma depende del peritaje.
15. Que de ser posible y si no se acepta nuestra posición, el juez tiene las facultades en un auto de mejor proveer para determinar un peritaje de oficio el cual se remita a la vivienda y verifique lo aquí enunciado.
16. Que nuestro valuador, tiene la disposición si así lo determina el despacho de sustentar el avalúo cuando así se disponga.

William
Flechas Gómez
ABOGADO ESPECIALIZADO



I. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Señor Juez, considero prudente tener como normas las siguientes, artículos 2230 a 238 numeral 5, 448 y 450 del C.g.p. y demás concordantes.

Lo anterior en virtud a que consideramos que existe el error grave en el peritaje presentado con la demanda.

Por lo anterior elevo la siguiente:

II. PRETENSIÓN

PRIMERA: Declarar que existe el error grave dentro del avalúo presentado con la demanda por ausencia del área total.

SEGUNDA: Se sirva Señor Juez, tener como avalúo base para licitación y subasta del bien inmueble objeto del proceso, el presentado con el presente escrito.

TECERO. Si es del caso y existe oposición a presente escrito y con el fi de salvaguardar los derechos de las partes. Se sirva ordenar inspección o peritaje de oficio a fin de evitar posteriores nulidades.

CUARTO. Ordenar a quien corresponda rehacer la actuación garantizando el debido proceso constitucional a mis poderdantes y a los terceros afectados.

III. PRUEBAS

De manera respetuosa se tengan como pruebas las actuaciones procesales registradas en el sistema siglo XXI.

El peritaje que allego, presentado por la firma AVALUOS YA.com, representada legalmente por el Magister en arquitectura KONRRAD ALVARADO R evaluador de lonja Universidad Nacional.

IV. ANEXOS

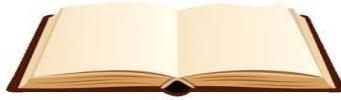
Adjunto virtualmente el avalúo mencionado.

V. NOTIFICACIONES

Al suscrito las recibiré en la Dirección: Calle 15 N° 13 – 56 Edificio Torre 15 Oficina 704 en la ciudad de Duitama. Correo electrónico: wiflego@hotmail.com

A mis poderdantes JOSE FRANCISCO CONTRERAS en el correo yasvancontreras@hotmail.com y a la señora SIBILINA CONTREAS SUSPES en la calle 28ª No. 7 A – 03 barrio San Juan Tunja, facoping@gmail.com, MARIA

William
Flechas Gómez
ABOGADO ESPECIALIZADO



MONGUI CONTRERAS Calle 19 no 46 – 14 barrio juan grande Duitama, al correo tatansuspes01@gmail.com, celular 3203154415..

Del señor Juez, con todo respeto.

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a blue oval. The signature is stylized and appears to read 'William Flechas Gómez'.

WILLIAM FLECHAS GÓMEZ
C.C. N° 7.228.642 de Duitama
T.P. 151439 del C.S de la J.

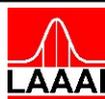


**AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA
(Boy) MAT:070- 167314**

Tunja, 17 de Marzo de 2022

KFA-170322-1008

Son fáciles de entender, fáciles de verificar y seguros en su resultado



KONRRADF Ltda Of. Sta. Bárbara: Avenida Carrera 9No. 113-52 Of: 1901 Edif. Torres Unidas Bogotá D.C.
Of. Héroes: Carrera 19ª No. 78-80 Of: 501 – Edif. Office Solutios – Bogotá D.C. Colombia PBX: 3577434 - 3118351059
contacto@konrradf.com www.konrradf.com

avaluosYa.com®



Tunja, 17 de Marzo de 2022
KFA-170322-1008

Señor
FABIAN ANDRES PIRACOCA CONTRERAS
Ciudad

REFERENCIA: AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA
(Boy) MAT:070- 167314

OBJETO DEL AVALÚO: Venta <https://www.avaluosya.com/miAvaluo/1Ck-90cc4>

Estimado señor

Atendiendo su solicitud de realizar el avalúo comercial, con el objeto de tener un valor justificado según las normas avaluatorias del Estado Colombiano, Lonja Nacional de Arquitectos Avaluadores Abogados e Ingenieros - Lonja LAAAI y demás Lonjas legales del Estado Colombiano, adjunto estamos haciendo entrega del avalúo de la referencia, con su respectivo informe sustentable a través del método de comparación, potencialización o según haya sido necesario, toma de información en sitio, fotografías, memorias, análisis de documentos de investigación. En caso de requerir la presencia del Avaluador ante el juzgado deberá cancelar honorarios adicionales.

Sin otro particular, nos suscribimos de ustedes,

Según los criterios efectuados y analizados el resultado del avalúo es de:

**SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES
QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS M/CTE \$ 343.571.000**

Cordialmente,




Arq. KONRRAD ALVARADO R.
Magíster Arquitectura U. N.
Avaluador Lonja Nacional LAAAI

Folios () _____

Cláusula de incumplimiento: Respecto al objeto del avalúo contratado siguiendo el art. 1.261 del Código Civil, existe contrato cuando concurren en el mismo, el consentimiento de los contratantes, un objeto cierto que sea materia de contratación y una causa de la obligación que se estableció. La carencia absoluta o inexistencia de cualquiera de estos elementos esenciales, provocarán la nulidad radical del contrato, es decir de este avalúo y de la prestación de la firma del avaluador si se utiliza para diferente objeto del contratado en la presente carta aquí arriba y la cotización de las cuales deben coincidir en su objeto (ver link de Avaluosya).

KFA-170322-1008



KONRRADF Ltda Of. Sta. Bárbara: Avenida Carrera 9No. 113-52 Of: 1901 Edif. Torres Unidas Bogotá D.C.
Of. Héroes: Carrera 19ª No. 78-80 Of: 501 – Edif. Office Solutios – Bogotá D.C. Colombia PBX: 3577434 - 3118351059
contacto@konrradf.com www.konrradf.com



AVALÚO COMERCIAL - HOJA DE RESULTADOS

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314

PROPIETARIO(S) : CONTRERAS MONDRAGON JENY PAOLA, CONTRERAS MONDRAGON JENY PAOLA, CONTRERAS SUSPES HILDA MARIA, CONTRERAS SUSPES JOSE FRANCISCO, CONTRERAS SUSPES MARIA MONGUI, CONTRERAS SUSPES MARIA SIBILINA, CONTRERAS SUSPES VIRGILIO, CASTRO RINCON ALVARO 16,66%

C.C. 1072428775, 1030665749, 23275475, 6760298, 46674666, 40012670, 7166135, 3016202 con 16,66%

DIRECCIÓN:	CLL 49 No. 9 - 77	Tipo de Inmueble	Casa
TELÉFONO:	3125439746	Estrato:	Dos (2)
CIUDAD:	Tunja	Con R.P.H	No
DEPARTAMENTO:	Boyaca	Barrio:	José Joaquín Camacho

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	
Uso predominante:	Residencial	Lote:	Regular
Vías de acceso:	CLL 49 No. 9 - 77	Forma:	Rectangular
Transporte público:	Busetas y Taxis	Estabilidad:	Si
Suficiente:	Deficiente	Nuevo:	Usado: En Construcción
		Estado:	ESTADO REGULAR NECESITA REPARACIONES SENCILLAS

SERVICIOS CON LO QUE CUENTA EL INMUEBLE		VALORIZACIÓN	
Gas Natural	Otros	Al ser la capital de un departamento con ubicación estratégica, diversidad ambiental y de atractivos turísticos, Tunja es una ciudad en constante desarrollo. Especialmente en los últimos años que se ha presentado una dinámica empresarial en crecimiento, que aporta a todos los sectores de la ciudad, entre ellos, la vivienda. Sumado a ello, la gran oferta de calidad en educación de todos los niveles y el bajo costo de vida ha impactado positivamente en la valorización de los inmuebles en Tunja, que cada día resultan más atractivos para los inversionistas en finca raíz. Esa variación positiva evidencia que Tunja se mantiene estable a pesar de los vaivenes de la economía, lo que que no solo muestra que es buena opción para invertir, sino también para vivir, dado que la valorización es calculada de acuerdo a diversas variables como la calidad de vida, la dinámica económica, el mercado, los índices de precios al consumidor, la demanda, el desarrollo urbanístico, entre otros. El alza en la valoración general de la ciudad se refleja en la gran cantidad de metros cuadrados construidos, en los billones de pesos que ha crecido el sector inmobiliario en la ciudad y en la cantidad de licencias expedidas para proyectos nuevos de constructoras en Tunja. Este último factor es un indicador de que el segmento de la vivienda es el que mayor mercado tiene comparado con las oficinas, bodegas y comercio. La construcción de nuevos centros comerciales en sectores específicos de la ciudad también ha crecido y es un impulso para la mejora de la competitividad de las ciudades, lo que a su vez es un generador de empleos. Como consecuencia, las oportunidades para las personas no son solo de vivienda, sino que al vivir en Tunja se tienen buenas alternativas	
Energía	Acueducto		
Teléfono	Alcantarillado		
Tipo de Vía Interna:			
Vías de acceso:	CLL 49 No. 9 - 77	OBSERVACIONES DEL AVALUADOR	

LINDEROS

"NO SE DEJE ENGAÑAR VERIFIQUE SIEMPRE EN UN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD ACTUALIZADO"Lote 1 con extensión de 60m2 ccuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 2647, 07/09/2007 notaria primera de Tunja artículo 11 decreto 1711 de 1984.**"NO SE DEJE ENGAÑAR VERIFIQUE SIEMPRE EN UN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD ACTUALIZADO"**

TRADICIÓN DEL INMUEBLE			
Escritura	2930	Fecha	7 de noviembre de 2018
Notaria	Segunda (2) de Tunja		
Reforma Escr.R.P.H No			
Anotación No.	6		
Mat. Inmobiliaria:	070- 167314		

REGLAMENTO DE PROPIEDAD		DECLARACIÓN JURAMENTADA	
Área terreno	60,00 M2	El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura, certificado de libertad, otros). Por medio de la presente manifiesto que no se autoriza publicar ni en parte ni en la totalidad, el informe del presente avalúo, cualquier referencia que se solicite del mismo, ni las cifras del valor avaluado.	
Área construida en Predial	183,00 M2		
Área construida en Visita:	240,00 M2		
Predial Autoavalúo:	\$ 153.524.000		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE		ANÁLISIS COMERCIAL CASA	
AVA 1008 AVALUO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314: El inmueble Casa esta constituido por seis (6) unidades de vivienda en total: Uno (1) por planta en pisos 1 y 4, y dos (2) por planta en pisos 2 y 3. Las unidades son dependientes de una escalera como área común del piso 2 al 4, y solo el primero es independiente. Apartamentos sin servicios independientes, constituidos en pisos 1 y 4 por: Sala comedor, cocina, ropas, dos (2) alcobas sin closets. , un (1) baño; y en pisos 2 y 3 por Sala Comedor, Cocina, un (1) baño, alcoba sin closets, balcón. El último piso parcialmente en obra gris en proceso de acabados con teja a la vista sin cielo rasos. Los acabados de todas las unidades son: Pisos en Concreto color, cerámica; Mampostería parcialmente rústica y/o pañete pintura, estuco pintura; Cielos parcialmente lisos y rústicos y/o graniplast; Cocinas básicas con mesón enchapado sin muebles; baños sin divisiones en acrílico y/o vidrio en duchas (dos)		ANÁLISIS TERRENO (Viene de Forma Hoja No. 6)	
No Cumple el NSR-10		60,00	M2 a \$ 945.117,15 \$ 56.707.028,81
Realizó: Arq. Jairo B. C.C./Carpeta Avalúos Marzo/2022		ANÁLISIS CONSTRUCCIÓN (Viene de depreciación Hoja No. 4)	
		240,00	M2 a \$ 1.195.268,56 \$ 286.864.454,66
		M2 a \$ 1.431.547,85	

Firma:		TOTAL	\$ 343.571.483,47
Elaboró:	Arq. KONRRAD ALVARADO R. Profesión: Arquitecto Registro Abierto de Avaluadores AVAL - 9533181	Avalúo Total Comercial:	\$ 343.571.000
	PBX: 3577434 Cel: 316 700 63 75	SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS M/CTE	
		Tunja, 17 de Marzo de 2022	KFA-170322-1008



Lonja Inmobiliaria Nacional de Arquitectos Avaluadores Abogados e Ingenieros



APLICACIÓN DEPRECIACIÓN Y MÉTODO DE REPOSICIÓN POR CÁLCULO DEL UNITARIO M2

Para la construcción se empleó el método de Fitto y Corvini partiendo del M² de construcción nueva, depreciada por edad y estado de conservación, así:

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070-167314

No Cumple el NSR-10	Casa
VIDA ÚTIL EN AÑOS	100
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN AÑOS	14
COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN	\$1.943.842,19
EDAD/ VIDA ÚTIL	86
CLASE	3,5
PORCENTAJE A DESCONTAR AL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	38,51
ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO REGULAR NECESITA REPARACIONES SENCILLAS
VALOR A DESCONTAR	\$748.573,63
VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCIÓN	\$1.195.268,56
VALOR ADOPTADO	\$1.195.268,56

TABLA DE CLASIFICACIÓN			
1	NUEVO SIN REPARACIONES	1,5	USADO EN EXCELENTE ESTADO SIN REPARACIONES
2	ESTADO EXCELENTE CON DAÑOS DE POCA IMPORTANCIA	2,5	ESTADO BUENO CON DAÑOS DE POCA IMPORTANCIA
3	ESTADO BUENO NECESITA REPARACIONES SENCILLAS	3,5	ESTADO REGULAR NECESITA REPARACIONES SENCILLAS
4	ESTADO REGULAR NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES	4,5	MAL ESTADO NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES
5	CONSTRUCCION CON MUY POCO O NINGUN VALOR		

Depreciación: Porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien, tal como lo establece Fitto y Corvini

Unitario de Analisis Konrradf Construcción

DESCRIPCION	Valor m2	Incidencia
Estudios Arq, Ing, eléctricos, Licencia, cimentación, descapote, topografía	\$ 40.000,00	2,57%
Zapatas, vigas y columnas NSR-10	\$ 244.000,00	15,69%
Placas de contrapiso y entrepisos	\$ 217.263,00	13,97%
Mampostería	\$ 116.722,75	7,51%
Pañetes y estucos, pintura, cielos	\$ 133.050,00	8,56%
Inst. Hidrosanitarias	\$ 97.000,00	6,238%
Inst. Eléctricas	\$ 98.700,00	6,35%
Pisos y enchapes, aparatos, sauna, jacuzzi y piscina	\$ 204.930,00	13,18%
Carpintería metálica y vidrios	\$ 72.178,00	4,64%
Carpintería en madera	\$ 216.000,00	13,89%
Cubierta y cerramientos metálicos si cielo rasos	\$ 97.230,00	6,25%
Urbanismo, andenes	\$ 18.000,00	1,16%
Costos directos	\$ 1.555.073,75	100,00%
AIU	\$ 388.768,44	25,00%
Total costos directos e indirectos	\$ 1.943.842,19	Según estado Konrradf

Área	Valor m2
183,00	\$ 1.943.842,19



El costo de reposición es la suma que costaría construir un inmueble similar, en la fecha en la cual se lleva a cabo el presente avalúo. Para llegar a ese valor ha sido necesario tener en cuenta: Costos directos incluyendo todos los costos que inciden en el valor total de la construcción, Costos indirectos comprende los gastos administrativos de la obra, pago de honorarios a los diversos profesionales que intervienen en su proyección y ejecución, impuestos, derechos de acometidas, servicios públicos, y otros gastos adicionales que se ocasionan en el proceso de la construcción. En este caso se ha acudido al Dpto de construcción de Konrradf Ltda. Determinando el presente Unitario para dicho proyecto.

KFA-170322-1008

	Construcción Casa	\$ 355.723.120,31	HOY		
---	-------------------	--------------------------	-----	---	---



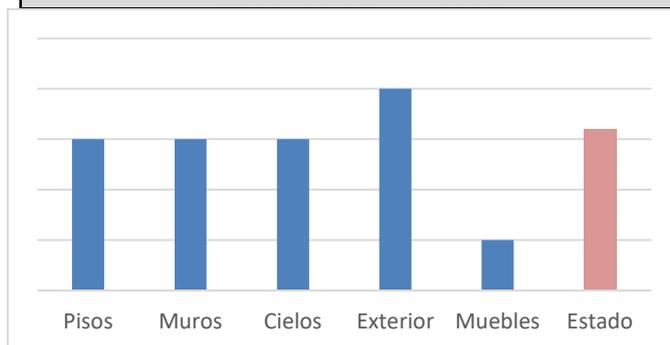
FITO Y CORVINI

**AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO
TUNJA (Boy) MAT:070- 167314**

**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD
Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Edad en % de la vida	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,09	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,54	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,01	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	11,01	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	11,01	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	11,01	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	11,01	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	11,01	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	11,01	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	11,01	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,11	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Estado real del Inmueble



3,2

KFA-170322-1008

ANÁLISIS DE FORMA Y UBICACIÓN

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314



VALOR LOTE ZONA USO MEDIANERO

a	frente	4,96	m		
s	área	60	m ²		
ar	frente del lote tipo de la zona	6			
Mi	fondo mínimo de la zona	12			
Ma	fondo máximo de la zona	12,09677419			
Vum	valor unitario medio	991181,154	\$/m ²		
f	fondo equivalente	12,09677419	m		
Fp	Influencia del fondo	1			
t	influencia del frente	0,953526147			
Vup	valor unitario promedio	\$ 945.117,15	\$/m ²		

ARTICULO 14. ÍNDICES DE OCUPACIÓN PREDIAL. El índice de ocupación predial –IOP-, es la fracción ocupada por toda la construcción, incluyendo zonas cubiertas, voladizos y aleros, del total del predio urbanizado. Se establece como índices máximos de ocupación de conformidad con el área de los predios los siguientes:

Predios de hasta 300 m ²	0,3
Predios entre 300,01 m y 1.000m ²	0,5
Predios mayores a 1.000,01 m ²	0,4

PARÁGRAFO: Este índice se calcula sobre el área neta urbanizable descontando las áreas de cesión para parques públicos, equipamientos y vías locales.

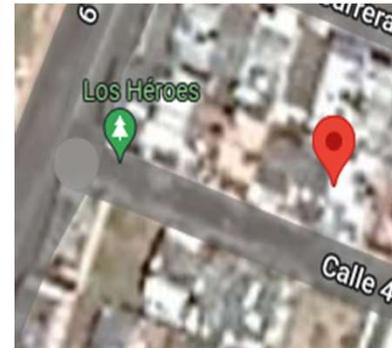
ARTICULO 15. NORMAS SOBRE ALTURAS. La altura máxima de las edificaciones en el proceso de urbanización, es la establecida en el presente artículo y se relaciona directamente con el ancho de la vía, de conformidad con los criterios establecidos para el diseño de las normas urbanísticas en el artículo 68 del Decreto Municipal No. 241 de 2014,.

Altura Máxima de edificaciones sin antejardín:

1,5 veces el ancho de la calle o espacio público adyacente, más el ancho de los antejardines. En los predios de esquina la altura máxima permitida corresponde a la relacionada con la calle o espacio público de mayor dimensión.

Altura Máxima de edificaciones con antejardín:

1,5 veces el ancho de la calle o espacio público adyacente, más el ancho de los antejardines. En los predios de esquina la altura máxima permitida corresponde a la relacionada con la calle o espacio público de mayor dimensión.



	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Frentes del terreno:	0	0	0	0	0	0
No Aplica	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	0	0
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6

Influencia del tamaño (Zi): factor 0.7 (Entre 3 y 9 veces el tamaño de lotes tipo) 0,9

INFLUENCIA DE ESQUINA Y VARIOS FRENTE: No Aplica

Al tener dos frentes aplicamos el factor según tamaño dado que la suma de los dos frentes siempre va a ser superior al frente tipo mirando desde cualquiera de las dos calles

Formula Ing. Helio de Caires:
 $C = ((Z_i + 20) \times A1Q1 + A2Q2 + \dots + AnQn) / (20 \times A1Q1)$

C= - % Esto significa un incremento sobre el precio del lote tipo. Generalmente en la práctica hasta el 20% más

945117,1468 m²

MÉTODO (s) APLICADOS

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314

AVALÚO DE POTENCIALIZACIÓN DE TEÓRICO A COMERCIAL

MÉTODO DE POTENCIALIZACIÓN A MANERA DE PRUEBA

CÁLCULO FACTOR ALFA:

Área total de terreno:		60,00	M2
Área construida sin sótanos		162,00	M2
Índice de venta = Porcentaje vendible		1,00	
Área útil vendible		162,00	M2
Precio de Venta por m2 bruto construido	\$	1.101.312,39	
Pt = Precio Total del proyecto o Valor de ventas constructor	\$	178.412.608	
V = Valor terreno del análisis comercial	\$	564.358,97	
Vt = Valor del terreno	\$	33.861.538,46	
Factor Alfa & en la Construcción según tipo de proyecto.		0,18979341704	

NOTA: Los datos son una prefactibilidad según norma urbana de un nuevo proyecto en el mismo terreno, sin tener en cuenta el valor histórico, cultural no corresponden con el avaluado con el fin de lograr el valor m2 máximo de terreno posible a manera de prueba.

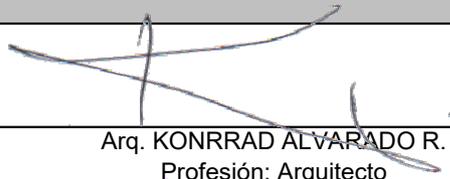
Área total de terreno:		60,00	m2
Indice de Ocupación según norma POT actual		0,90	
Area del Terreno Urbanizado		54,00	m2
Area Construida sin sótanos		162,00	m2
Indice de Construcción Edificación Ac/At		3,00	
Porcentaje vendible sobre área construida total (área útil construida)		0,80	%
Precio de Venta por m2 bruto construido	\$	1.932.127,006	
Precio de venta por m2 util construido	\$	2.415.158,76	m2
Valor del Terreno por m2 urbanizado	\$	1.101.312,39	
Factor Alfa & en la Construcción según tipo de proyecto.		0,19	
Areas de Cesión, Areas Libres		6,00	m2
Pt = Precio Total del proyecto o Valor de ventas constructor	\$	313.004.574,94	
Vt = Valor del terreno	\$	59.470.869,24	

Valor venta terreno m2 equilibrio para constructor

\$ 991.181,15

SE ANALIZÓ LA NORMATIVA

Firma:



Elaboró:

Arq. KONRRAD ALVARADO R.

Realizó: Arq. Jairo

Profesión: Arquitecto

B.

Registro Abierto de Avaluadores AVAL - 9533181

Tunja, 17 de Marzo de 2022

KFA-170322-1008

METODOLOGÍA CONDICIONES Y SALVEDADES 1

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314

Nuestros avalúos cumplen con el artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997 (Ver respuestas aplicación del presente decreto en rojo)

A pesar de Homogenizar a través del método comparativo con coeficiente 7,3% se realizó por potencialización como método de verificación del mayor valor que pagaría un constructor por dicho predio según reglamentación.

Artículo 4°. Método (técnica) residual y/o potencialización. 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. o, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5°.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997). **Se verificó POT y reglamentación según ejercicios anteriores en la zona.**

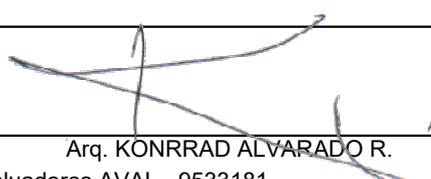
Artículo 6°.- Etapas para elaboración del avalúo. Utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente se realizó las etapas:

- 1) Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo.
- 2) Definir y obtener la información para la identificación del bien. **Cartografía, fotografía aérea, localización del bien.**
- 3) De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente. **Se verificó la concordancia de la reglamentación urbanística vigente.**
- 4) Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. **Se realizó por una persona con las mismas competencias del evaluador principal**
- 5) Se verifican las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. **Se recibió documentación por parte del interesado.**
- 6) En la visita de reconocimiento se tomaron fotografías que permiten identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo. **Así es**
- 7) Las encuestas no son necesarias por existir ofertas e investigación de mercado no fué posible homogenizar. **Si homogenizó se incluyen**
- 8) Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, se verificaron los documentos entregados tales como: folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías. **No es el caso.**

Artículo 7°.- Identificación física del predio.

- 1) Se realizó Localización, dirección clara y suficiente del bien. **Ver hoja 3.**
- 2) Los linderos y colindancias del predio y su número catastral. **Ver hoja 3.**
- 3) Se verificó la Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. **Así es**
- 4) Servicios públicos: **Si tiene servicios públicos (Teléfono, gas, alumbrado público) Ver hoja 3**
- 5) En cuanto a las vías públicas y transporte : **Via adyacente y servicio de transporte eficiente.**

OBSERVACIONES:

Perito: 
Arq. KONRRAD ALVARADO R.

Registro Abierto de Avaluadores AVAL - 9533181

KFA-170322-1008

METODOLOGÍA CONDICIONES Y SALVEDADES 2

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314

Nuestros avalúos cumplen con el artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997 (Ver respuestas aplicación del presente decreto en rojo)

Identificación geográfica del predio del objeto del avalúo

No fue posible la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas. **Inmueble Urbano Vivienda.**

Se realizó Análisis del tamaño y la forma del predio ya que la norma de uso define tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. **Ver anexo hoja 6.**

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística. **Inmueble de carácter Urbano.**

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir (**Si**) en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario. **No es el caso.**

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. **Se verificó.**

Artículo 8º.- Identificación legal.

Afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles. **No aparece en el folio de matrícula inmobiliaria** inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo. **El inmueble no tiene ninguna afectación ni servidumbre.**

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. **Se verificó.**

Existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y se deja constancia. **No tiene Servidumbre**

Se verificó la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se aportan los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. **Certificación de uso del suelo con la normativa urbanística por el POT de la ciudad.**

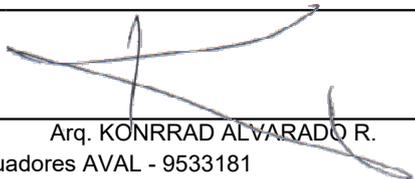
Certificamos que Konradf Arquitectos Ingenieros SAS con más de 20 años en el mercado como constructores e inmobiliarios cuenta el conocimiento del mercado nacional y la idoneidad de sus evaluadores, además que no tiene interés directo en el bien. Ni el evaluador, ni Konradf S.A.S.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados. **No es el caso y no esta permitido.**

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación. **No es el caso.**

Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo. **No aplica por cuanto el inmueble es urbano.**

OBSERVACIONES:

Perito: 
Arq. KONRRAD ALVARADO R.
Registro Abierto de Avaluadores AVAL - 9533181

KFA-170322-1008

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314

Procedimiento: Se realizó investigación de mercado de inmuebles que se encontraron en venta de similares características de ubicación dentro del sector materia de estudio.

ESTUDIO DE MERCADO Y ANÁLISIS

Tunja, 17 de Marzo de 2022

TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCION	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	PORCENTAJE NEGOCIACION M2	VALOR FINAL INMUEBLE	VALOR INTEGRAL		VALOR INTEGRAL	M2	VALOR M2 TERRENO	FUENTE	DESCRIPCIÓN
						M2 CONSTRUCCIÓN	TERRENO					
Casa 1	Barrio Jose Joaquin Camacho	Venta	\$ 350.000.000	100%	\$ 350.000.000	220	1	\$ 1.590.909	250	\$ 680.000	VENDAYA Inmobiliaria: 30573414773 Terreno: 3177823879	Casa con Tres (3) alcobas, dos (2) baños pisos en ceramica, Ascensor etc.Lote en venta en Tunja
Casa 2	Barrio Jose Joaquin Camacho	Venta	\$ 138.000.000	100%	\$ 138.000.000	90	1	\$ 1.533.333	78	\$ 448.718	VENDAYA Inmobiliaria: 3057341473 Terreno: 3057341473	La casa consta de:1ER PISO 1 habitacion1 habitacion planchado Sala Comedor Baño Cocina Patio2do piso
Casa 3	Barrio Jose Joaquin Camacho	Venta	\$ 180.000.000	100%	\$ 180.000.000	104	1	\$ 1.730.769	250	\$ 680.000	VENDAYA Inmobiliaria: 3057341473 Terreno: 3057341473	Consta de dos pisos 5 habitaciones , sala comedor 2 baños , patio , cocina las tres habitaciones del segundo tienen closet
Casa 4	Barrio Jose Joaquin Camacho	Venta	\$ 480.000.000	100%	\$ 480.000.000	260	1	\$ 1.846.154	78	\$ 448.718	VENDAYA Directamente: 3006910834 Terreno: 3057341473	Consta de 1 local comercial que cuenta con 2 baños y bodega y el espacio de la casa que cuenta con sala, comedor, cocina

PROMEDIO	\$ 1.675.291,38	\$ 564.358,97
NÚMERO DE DATOS	4	4
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 122.008,43	\$ 115.641,03
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,3	20,5
RAIZ N	2,00	2,00
T STUDENT	1,86	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.788.615,86	\$ 671.769,25
LIMITE INFERIOR	\$ 1.561.966,89	\$ 456.948,70
VALOR INTEGRAL	\$ 1.675.291,38	Ver Potencialización

Sí homogenizó

No homogenizó

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. 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 han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Realizó: Lm/DF

Firma:
Elaboró:

Arq. KONRRAD ALVARADO R.
Avaluator Lonja LAAAI

Como se puede observar en el procesamiento estadístico existe una fuerte tendencia en cuanto al valor integral por m2

fuerte tendencia en cuanto al valor Terreno por m2 entre:
\$ 671.769,25 \$ 456.948,70

m2 (Terreno+Cons) entre: \$ 1.788.615,86 \$ 1.675.291,38

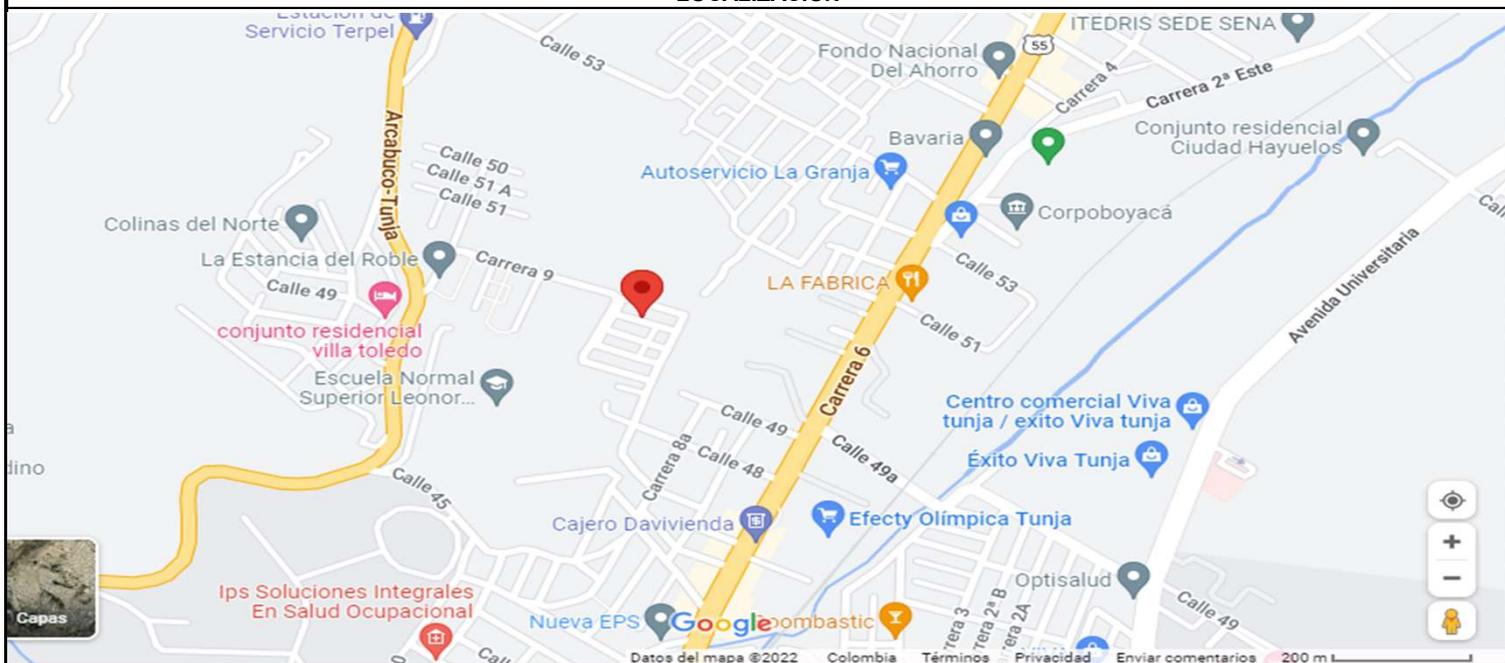
KFA-170322-1008



CROQUIS Y/O LOCALIZACIÓN INMUEBLE

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314

LOCALIZACIÓN



Ubicación: <https://www.google.com/maps/place/5%C2%B033'33.1%22N+73%C2%B021'08.2%22W/@5.5591944,-73.3544665,1>

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Al ser la capital de un departamento con ubicación estratégica, diversidad ambiental y de atractivos turísticos, Tunja es una ciudad en constante desarrollo. Especialmente en los últimos años que se ha presentado una dinámica empresarial en crecimiento, que aporta a todos los sectores de la ciudad, entre ellos, la vivienda. Sumado a ello, la gran oferta de calidad en educación de todos los niveles y el bajo costo de vida ha impactado positivamente en la valorización de los inmuebles en Tunja, que cada día resultan más atractivos para los inversionistas en finca raíz. Esa variación positiva evidencia que Tunja se mantiene estable a pesar de los vaivenes de la economía, lo que que no solo muestra que es buena opción para invertir, sino también para vivir, dado que la valorización es calculada de acuerdo a diversas variables como la calidad de vida, la dinámica económica, el mercado, los índices de precios al consumidor, la demanda, el desarrollo urbanístico, entre otros. El alza en la valoración general de la ciudad se refleja en la gran cantidad de metros cuadrados construidos, en los billones de pesos que ha crecido el sector inmobiliario en la ciudad y en la cantidad de licencias expedidas para proyectos nuevos de constructoras en Tunja. Este último factor es un indicador de que el segmento de la vivienda es el que mayor mercado tiene comparado con las oficinas, bodegas y comercio.

Antejardin	<u>No</u>	Carpintería:	<u>Metálica y/o Galv. Cal. 18</u>
Estructura:	<u>No Cumple el NSR-10</u>	Cubierta:	<u>Placa y Teja</u>
Muros:	<u>Mampostería</u>	Piso:	<u>Cerámica / Cemento</u>
Cimientos:	<u>Pilotaje / Zapata</u>	No. de pisos	<u>4</u>
Acabados:	<u>Muros estucados y pintados</u>	Área:	<u>240,00 M2</u>

OBSERVACIONES:

Yo como cliente de AVALUOSYA declaro y acepto que el procedimiento fue el siguiente; Cotización, requisitos con mi nombre completo y/o empresa, se realizó la visita, realicé pago factura del 50% + 50% recibí PDF del informe para mi revisión anticipada de resultado, verificación y aprobación de todo su contenido.

KFA-170322-1008



Perito: Arq. KONRRAD ALVARADO R.
Registro Abierto de Avaluadores AVAL - 9533181

Escala: Planos capturados por Google earth y/o POT

VIGENCIA DE ESTE AVALÚO SEIS (6) MESES A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA SEGÚN DECRETOS 1420/98 Y 422/2000



Lonja Inmobiliaria Nacional de **Arquitectos Avaluadores Abogados e Ingenieros LAAAI**

CERTIFICA EL PRESENTE AVALÚO COMERCIAL

\$ 343.571.000

AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy) MAT:070- 167314

Y firma el correspondiente profesional Avaluador Arquitecto Magíster de la Universidad Nacional / Universidad la Gran Colombia AVAL- 9533181 quien a través de sus colaboradores, digitadores se desarrolló el presente Avalúo: KFA-170322-1008

LAAAI

Director

Ing. Omar Leonardo Torres P

Lonja Inmobiliaria Nacional **LAAAI**

PBX: 3213633866

contacto@lonjalaaai.com

C.C./Carpeta Avalúos Marzo/2022

Para la objeción de avalúos comerciales, el término que maneja AVALUOSYA son tres (3) días hábiles después de recibido el avalúo; de no estar conforme, puede solicitar aclaración para que se complemente o amplíe el avalúo, siempre y cuando se presenten los fundamentos técnicos o la presencia del error de digitación de los datos del inmueble, de lo contrario sólo se aclara o se argumenta técnicamente mediante solicitud de orden judicial.

Declaración Juramentada de Lonja Nacional LAAAI de Arquitectos Avaluadores Abogados e Ingenieros declara que no ahorrará recursos jurídicos para defender a nuestros Avaluadores, y someteremos a aquel que pretenda complicar enlodar, obligar a contestar temas jurídicos asumirán honorarios de defensa y profesionales necesarios por no realizar consultas amigables que resuelvan el asunto e interés del cliente.



PIN de validación: a6590a39



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

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



AVA 1008 AVALÚO COMERCIAL CASA MULTIFAMILIAR CLL 49 No. 9 - 77 JJ CAMACHO TUNJA (Boy)

El señor(a) KONRRAD ATANACIO ALVARADO ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9533181, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-9533181

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KONRRAD ATANACIO ALVARADO ROJAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	26-abr-18	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	26-abr-18	Régimen Académico

Son 13 categorías.

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AV CARRERA 9 No 113 -52 OF 1901

Teléfono: 513577434

Correo Electrónico: contacto@konrradf.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia, Arquitecto Magister Universidad Nacional de Colombia.

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) KONRRAD ATANACIO ALVARADO ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9533181.

El(la) señor(a) KONRRAD ATANACIO ALVARADO ROJAS 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

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
a6590a39

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 Diecinueve de marzo de dosmil veintidos y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal