



INFORME DE AVALUO LRCAJA-80843920

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|----------------------------|
| CLIENTE | LUIS EDUARDO ORTIZ TRIVIÑO |
| NIT / C.C CLIENTE | 80843920 |
| DIRECCIÓN | LOTE 7 CARRERA 8 3-39 MZ A |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | Santander |
| CIUDAD | Tena |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | JONATHAN ROA ROBAYO |
| IDENTIFICACIÓN | 1018458776 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 30/03/2023 |
| FECHA INFORME | 04/04/2023 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 6 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|-------|--------------|------------|
| PROPIETARIO | TRIBINO ABRIL ANA BERTILDA // ORTIZ BUITRAGO LUIS EDUARDO | | | | |
| NUM. | 1790 EscrituraDe | NOTARIA | UNICA | FECHA | 11/08/2016 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Tena | | DEPTO | Cundinamarca | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 25797010000270007000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | RESOLUCION 233 DE 2016 | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |

| | |
|------------|-----------|
| M. INMOB. | Nº |
| CASA - NPH | 166-22739 |

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa ubicada en el barrio Santander del municipio de Tena, Cundinamarca, con la dirección: Carrera 8 # 3-39 Mz A.
Nota: El terreno tiene 18 de fondo; sin embargo, en la parte posterior cuenta con un solar que no es parte de la propiedad **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 4 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | Si |
| Patio | 1 | Bsocial | 2 | Balcón | 0 |
| Garajes | 1 | Exclusivo | NO | Sencillo | SI |
| Cubierto | SI | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | NO |
| IntegralAla | SI | | | | |
| Vivienda | | | | | |

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpinteria | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardínInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 174,594,253.31

VALOR ASEGURABLE \$ COP 114,673,506.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776
RAA: AVAL-1018458776

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|-------------|
| Uso Principal Según Norma | Residencial |
| Uso Compatible Según Norma | S/I |
| Uso Condicionado Según Norma | S/I |
| Uso Prohibido Según Norma | S/I |

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | S/I |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-----|
| Área Lote | 108 | Frente | 6 |
| Forma | Rectangular | Fondo | 18 |
| Topografía | Inclinada | Rel. Fte./Fdo. | 1:3 |

NORMAS DE USO DE SUELO

| | |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo | ACUERDO 026 DE 2000 |
| Antejardín | No se exigen |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | 2 |
| Aislamiento posterior | mínimo de tres a cuatro metros de fondo. |
| Índice de ocupación | 70% |
| Índice de construcción: | S/I |
| No. De Unidades: | 0 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 108 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 74.05 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 108 |
| AREA PISO 1 | M2 | 35.4 |
| AREA PISO 2 | M2 | 35.7 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 74 |
| AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS | 25.964.000 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 108 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 74.05 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 400-500 |
| Asistencial | Regular | 300-400 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Regular |
| Sardineles | SI | Regular |
| Vías Pavimentadas | SI | Malo |
| Transporte Público | Bueno | |

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | pórticos |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 2 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 |
| Vida Remanente | 94 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | LOTE 7 CARRERA 8 3-39 MZ A |

| | |
|---------------------------|---------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa Fácil |
| Fachada | otro |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | Si |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2017 |
| Comentarios de estructura | |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|---------------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | superficie del lote | 108 | M2 | \$554,745.37 | 34.32% | \$59,912,499.96 |
| Area Construida | Construida | 74.05 | M2 | \$1,548,707.00 | 65.68% | \$114,681,753.35 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$174,594,253.31 |

Valor en letras

Ciento setenta y cuatro millones quinientos noventa y cuatro mil doscientos cincuenta y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$174,594,253.31

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

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.

Actualidad edificadora:

En el sector se pueden observar casas unifamiliares similares a la propiedad que está siendo objeto de avalúo.

SALVEDADES

Se trata de una casa ubicada en el barrio Santander del municipio de Tena, Cundinamarca, con la dirección: Carrera 8 # 3-39 Mz A.

Nota: El terreno tiene 18 de fondo; sin embargo, en la parte posterior cuenta con un solar que no es parte de la propiedad. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

La casa cuenta con un garaje integrado a la misma.

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, no se observan impactos ambientales negativos.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados del apartamento en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo sin acabado, puertas en madera y ventanería en aluminio.

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 CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|------------------------|---------------|-----|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Tena | \$290,000,000 | .95 | \$275,500,000 | 3123778654 | 90 | 130 | \$1,750,000 | \$227,500,000 |
| 2 | Tena - br Santander | \$230,000,000 | .95 | \$218,500,000 | 3133275612 | 108 | 90 | \$1,750,000 | \$157,500,000 |
| 3 | Tena | \$155,000,000 | .95 | \$147,250,000 | 3156493171 | 108 | 80 | \$1,100,000 | \$88,000,000 |
| 4 | Tena | \$130,000,000 | .95 | \$123,500,000 | 3017952861 | 90 | 72 | \$1,000,000 | \$72,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 108 | 74.05 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$48,000,000 | \$533,333 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$533,333 |
| 2 | \$61,000,000 | \$564,815 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$564,815 |
| 3 | \$59,250,000 | \$548,611 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$548,611 |
| 4 | \$51,500,000 | \$572,222 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$572,222 |
| | | | | | PROMEDIO | \$554,745.37 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$17,348.76 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.13% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|-------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$554,745.37 | AREA | 108 | TOTAL | \$59,912,499.96 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,548,707.00 | AREA | 74.05 | TOTAL | \$114,681,753.35 |
| VALOR TOTAL | \$174,594,253.31 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10810_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-tena-barrio-santander-3-habitaciones-3-banos/3307-M3628549>

3.-<https://inmuebles.wasi.co/Casa-Vender%20-%20Permutar-Tena/6414848>

4.-<https://incaraizcundi.com/casa-venta-tena/4233660>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Area construida total | 74.05 |
| Area construida vendible | 74.05 |
| Valor M2 construido | \$1,988,581 |
| Valor reposición M2 | \$147,254,423 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,988,581 |
| Fuente | CONSTRUDATA 206 |
| Factor ajuste % | 0 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,988,581 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 70 |
| VetusTez | 6 |
| Edad en % de vida útil | 8.57 % |
| Fito y corvin % | 22.12 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,548,707 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,548,707 |
| Valor total | \$114,681,753 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
LOTE 7 CARRERA 8 3-39 MZ A | Santander | Tena |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

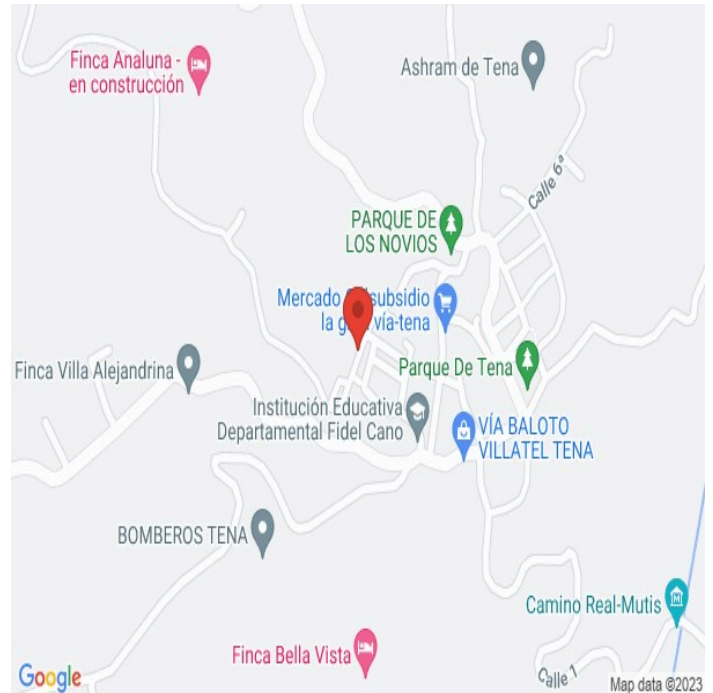
Latitud: 4.655595

Longitud: -74.391415

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 39' 20.1414''

Longitud: 74° 23' 29.0934''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



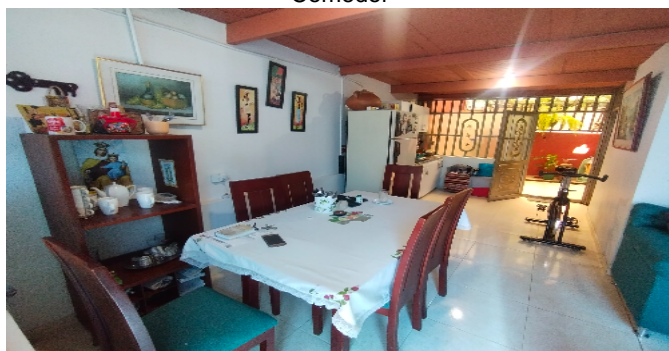
Puerta de entrada



Sala



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



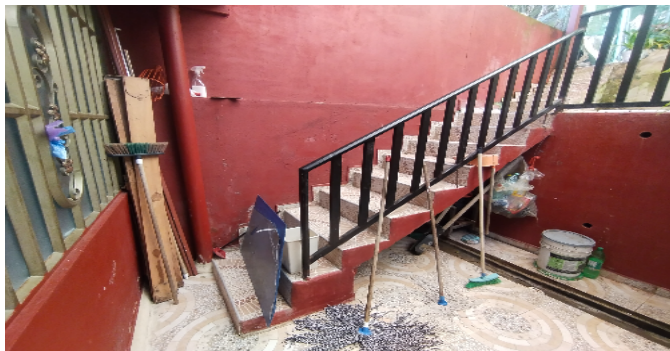
Patio Interior



Patio Interior



Escalera



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

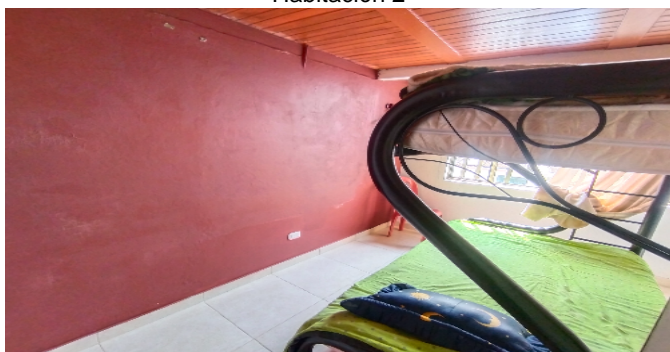
Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



CubiertaTechos



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Solar



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 --- **Eta**

----- **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 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-80843920



PIN de Validación: acd80aac



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

acd80aac

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 siete (07) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: acd80aac



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230327977974477493

Nro Matrícula: 166-22739

Pagina 1 TURNO: 2023-166-1-14284

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 04:09:52 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: 166 - LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: TENA VEREDA: TENA

FECHA APERTURA: 14-08-1987 RADICACIÓN: 87-02454 CON: ESCRITURA DE: 31-07-1987

CODIGO CATASTRAL: 257970100000000270007000000000 COD CATASTRAL ANT: 25797010000270007000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, CON TODAS SUS MEJORAS, CON EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 108 M2, EL CUAL SE DESMEMBRA DE O TRO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO MUNICIPIO DE TENA, UBICADO EN EL COSTADO NORTE DEL BARRIO FRANCISCO DE PAULA SANTANDER, MARCADO CON EL #7. DE LA MANZANA A., DEL CITADO MPIO DE TENA, CUYOS LINDEROS SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA ESCR. #1.263N DE 31 DE JULIO DE 1.987 DE LA NOTARIA DE LA MESA...LA CONSTRUCCION DECLARADA CONSISTE EN UNA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS CONAREA TOTAL CONSTRUIDA DE 74.05 M2.-.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION. EL 23 DE MARZO DE 1.974, SE INSCRIBIO EN EL LB. 1 TOMO 2, FL 240, # 39, LA SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO DE LA MESA DENTRO DEL JUICIO DE EXPROPIACION SEGUIDO CONTRA LA SUCESION DE CARLOS RODRIGUEZ M, Y EN CUYA VIRTUD, LE FUE ADJUDICADO AL MUNICIPIO DE TENA, UN GLOBO DE TERRE NO CON EXTENSION APROXIMADA DE 7 HAS. 8.647,80 M2, DEL CUAL SE DESMEMBRO EL LOTE INMEDIATAMENTE ANTES DETERMINADO. EL INMUEBLE ANTES ADJUDICADO, HABIA SIDO EN MAYOR EXTENSION, POR EL CAUSANTE CARLOS RODRIGUEZ M, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LASTENIA MALDONA DO DE RODRIGUEZ, EL 1 DE SEPT. DE 1.926.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 7 MANZANA A

2) LOTE 7 - CARRERA 8 N° 3-39 MANZANA A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

166 - 17087

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-08-1987 Radicación: 02454

Doc: ESCRITURA 1.263 DEL 31-07-1987 NOTARIA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$27,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE TENA

A: LOPEZ ZARATE ESMERALDO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230327977974477493

Nro Matrícula: 166-22739

Pagina 2 TURNO: 2023-166-1-14284

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 04:09:52 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-09-1991 Radicación: 3457

Doc: ESCRITURA 1923 DEL 30-08-1991 NOTARIA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA Y DE CUANTIDA INDETERMINADA

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

DE: LOPEZ ZARATE ESMERALDO

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-02-1996 Radicación: 0881

Doc: ESCRITURA 0196 DEL 13-02-1996 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: LOPEZ ZARATE ESMERALDO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-09-1997 Radicación: 04753

Doc: ESCRITURA 1414 DEL 25-06-1997 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ ZARATE ESMERALDO

A: TRIANA CORDERO ALEJANDRO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-09-2013 Radicación: 2013-166-6-6526

Doc: ESCRITURA 1903 DEL 16-08-2013 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: TRIANA CORDERO ALEJANDRO

CC# 91212492 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-09-2013 Radicación: 2013-166-6-6526

Doc: ESCRITURA 1903 DEL 16-08-2013 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TRIANA CORDERO ALEJANDRO

CC# 91212492

A: CUBIDES SAMUEL ROGELIO

CC# 4198684 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-09-2016 Radicación: 2016-166-6-6430



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230327977974477493

Nro Matrícula: 166-22739

Pagina 3 TURNO: 2023-166-1-14284

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 04:09:52 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

Doc: ESCRITURA 1790 DEL 11-08-2016 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CUBIDES SAMUEL ROGELIO

CC# 4198684

A: ORTIZ BUITRAGO LUIS EDUARDO

CC# 19147998 X

A: TRIBIÑO ABRIL ANA BERTILDA

CC# 41720036 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-06-2018 Radicación: 2018-166-6-3814

Doc: ESCRITURA 706 DEL 09-04-2018 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: ORTIZ BUITRAGO LUIS EDUARDO

CC# 19147998 X

A: TRIBIÑO ABRIL ANA BERTILDA

CC# 41720036 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-166-3-112

Fecha: 14-11-2010

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-2016

Fecha: 05-08-2016

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)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230327977974477493

Nro Matrícula: 166-22739

Pagina 4 TURNO: 2023-166-1-14284

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 04:09:52 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-166-1-14284

FECHA: 27-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JUAN FERNANDO QUINTERO OCAMPO

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