



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: MAN_PRG_2023_1528757

Fecha del avalúo	01/06/2023	Fecha de visita	19/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS		
Barrio	MANZANARES		
Ciudad	Duitama		
Departamento	Boyaca		
Propietario	RINCON BECERRA CESAR ALEJANDRO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	INDUSTRIAS EXPLORER INGENIERIA S A S		
Nit/CC	900409882		
Garantía	26200002213		

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 01/06/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: INDUSTRIAS EXPLORER INGENIERIA S A S
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 **RINCON BECERRA CESAR ALEJANDRO** ubicado en la AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS MANZANARES, de la ciudad de Duitama.

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 \$3,015,246,000.00 pesos m/cte (Tres mil quincemillones doscientos cuarenta y seis mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		3999	M2	\$754,000.00	100.00%	\$3,015,246,000.00
TOTALES					100%	\$3,015,246,000.00

Valor en letras
Tres mil quincemillones doscientos cuarenta y seis mil Pesos Colombianos

Perito actuante



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228
C.C: 60394693
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	754,000	76,374,012	Valor del avalúo en UVR	9,930,583.80
Proporcional	3,015,246,000	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			
Observación	AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS, de acuerdo a la escritura suministrada.			
Nota de liquidación: se liquidó área de lote registrada en documentos jurídicos suministrados. No se liquida casa, ya que es potencial de desarrollo y está seria demolida.				

GENERAL

Código	MAN_PRG_2023_1 528757	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	INDUSTRIAS EXPLORER INGENIERIA S A S				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900409882	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	INDUSTRIAS EXPLORER INGENIERIA S A S				
Nit/CC	900409882				
Garantía	26200002213				
Datos del propietario:					
Propietario	RINCON BECERRA CESAR ALEJANDRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7219557	Ocupante	-1
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Duitama	Departamento	Boyaca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	MANZANARES	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS, de acuerdo a la escritura suministrada. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO, REPOSICION Y RESIDUAL
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO ESCRITURA	M2	4200	AREA DE TERRENO	M2	3999
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	385.563.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
CASA	M2	39.48	AREA DE TERRENO	M2	3999

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.70	2799.3
Indice construcción	2.0	7998

Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente	ESCRITURA	
Fondo	ESCRITURA	Relación frente fondo	ESCRITURA	

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
Actualidad edificadora	Se observa construcción de apartamentos en edificios de 8 pisos de altura.
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 baja, y se considera que la demanda es alta.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 010 DE 2022 Y 039 GACETA MODIFICATORIA OFICIAL MUNICIPIO DUITAMA
Area Del Lote	3792.98
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano- Comuna 4
Uso Principal Norma	Sector 2, Área de actividad residencial 2-3 Y EJE VIAL 2, ÁREA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA, ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 2. ALTURA 3.5 PISOS
Uso Compatible Norma	Comercial
Tratamiento	DESARROLLO
Indice DeOcupacion	R2: 0.70 Y R3: 0.75
Indice DeContruccion	R2:2.0 Y R3: 2.25
Antejardin	3 MT
AislamientoPosterior	3 MT PATIO MINIMO DE 3X 3
Altura Permitida	3.5 PISOS
Densidad	0-30Hab X Ha
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO SE ENCUENTRA
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>S-2-AAR2-R3-3,5: Sector 2, Área de actividad residencial 2-3, altura 3.5 pisos. EV2-AAP,AAR2-3,5: EJE VIAL 2, ÁREA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA, ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 2. ALTURA 3.5 PISOS.</p> <p>Área de Actividad Residencial R-2 (Vivienda General) - Área de Actividad Residencial R-3 (Vivienda Prioritaria y Social)</p> <p>Área de Actividad Productiva (industria, comercio y de servicios) – A.A.P.</p> <p>ARTÍCULO 112. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-2 (VIVIENDA GENERAL). Determíñese como Área de Actividad Residencial R 2 aquella que presenta el uso de vivienda como principal, acompañado de usos compatibles y necesarios para su buen funcionamiento, la cual aparece delimitada en el Plano CU23 de Zonificación Urbana. Son permitidos los usos comerciales requeridos para atender las necesidades básicas de la vivienda y de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impactos, los usos institucionales requeridos para atender la población y propiciar la investigación científica, los de servicios mínimos necesarios y propios de esta área de actividad.</p> <p>PARÁGRAFO 1. Para las nuevas urbanizaciones se tendrán en cuenta como mínimo un</p>

antejardín de tres (3.00) metros y un andén de uno con cincuenta (1.50) metros.

PARÁGRAFO 2. Las alturas de las construcciones serán las determinadas en el cuadro de usos y el plano de zonificación urbana, en todo caso se exigirán soluciones de empates sobre las construcciones existentes.

PARÁGRAFO 3. El área mínima de los lotes para vivienda unifamiliar será de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) y para vivienda bifamiliar de ochenta y cinco metros cuadrados (85 m²) con un frente mínimo de cinco con cincuenta metros (5.50 m.) para viviendas unifamiliares y siete metros (7.00 m.) para vivienda bifamiliar o más.

ARTICULO 114. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3 (PRIORITARIA Y SOCIAL). Determíñese como Área de Actividad Residencial R 3 la conformada por las zonas para el desarrollo de vivienda de interés prioritaria y social, por las zonas residenciales ya desarrolladas o en proceso de consolidación y por los asentamientos humanos y sectores de reciente conformación que presentan desarrollos incompletos, zonas en las que predomina el uso residencial, pero que por razones socioeconómicas presentan como característica la combinación del uso de vivienda con actividades productivas dentro del mismo predio, área de actividad que aparece delimitada en el Plano CU-23 de Zonificación urbana del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 121. AREA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA. Determiníñense como Área de Actividad Productiva las zonas en las cuales se ubican establecimientos industriales, comerciales, de servicios, de investigación científica y de apropiación de nuevas tecnologías, relacionados con las actividades productivas y la generación de empleo, delimitadas en el Plano CU-23 de Zonificación urbana.

Para zonas de actividad productiva, el antejardín podrá utilizarse con fines comerciales, con elementos removibles tales como sillas, mesas, toldos, sombrillas o paraguas y jardineras o materas.

ARTICULO 138. USOS COMERCIALES. Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican tres clases de usos comerciales: a. Comercio clase I: local. b. Comercio clase II: zonal. c. Comercio clase III: especial.

ARTICULO 139. COMERCIO CLASE I LOCAL: Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de residentes de un sector. Presenta dos modalidades principales de desarrollo; en áreas o espacios de edificaciones residenciales que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes, ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se mantiene como tal; o en establecimientos situados en edificaciones multifamiliares o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones. Presenta las siguientes características principales, entre otras: - Venta de bienes de primera necesidad que no requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje, y venta de servicios de primera necesidad. - Abastecimientos mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas por cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud. - Poca o ninguna generación de empleo. - Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores. - Tiene horarios laborales y de atención al público diurnos, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas. - No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial. - No requiere gran especialización de las edificaciones ni del espacio público en el cual se ubican, y - No requiere ni genera usos complementarios. Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.

ARTICULO 140. COMERCIO CLASE II ZONAL. Comprende los usos comerciales de intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana. Incluye gran diversidad de usos comerciales que se presentan generalmente en las siguientes formas: - En adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente residenciales. - En establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores. Presenta las siguientes características principales, entre otras: - Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje. - Actividades mercantiles de venta de servicios. - Generación mediana de empleo. - Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos. - Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas. - Puede

requerir servicios de infraestructura específicos, especialmente de telefonía en el caso de las actividades mercantiles y profesionales de servicios. - Genera usos complementarios, por lo cual propicia la formación paulatina de ejes o sectores de actividad comercial. - Con excepciones, se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar, especialmente cuando se presenta en adecuaciones que no resuelven satisfactoriamente dicho impacto. ARTICULO 141. COMERCIO CLASE III: ESPECIAL. Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad mediante la oferta concentrada de gran variedad de bienes. Este comercio se presenta en dos modalidades: - Como agrupación de establecimiento de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales (centros comerciales, empresariales, etc.). - En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes. (Almacenes por departamentos, centros de exposición, etc.). Estos establecimientos pueden formar o no parte de los anteriores. Presentan las siguientes características principales: - Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud especialmente diseñadas para tal fin. - Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas. - Constituyen centro de empleo con afluencia y permanencia muy altas de trabajadores. El acceso, tanto de estos como de los usuarios, se efectúa en forma vehicular, ya sea mediante la utilización de transporte público o privado. Requieren por lo tanto estar ubicados sobre vías del plan arterial y contar con amplias zonas de estacionamiento. - Se abastecen mediante vehículos medianos o pesados para lo cual requiere zonas especializadas de carga y descarga. - Debido a la permanencia de usuarios y empleados en los establecimientos, requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial. - Tienden a generar comercio Clase II a su alrededor. Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se proponga su desarrollo.

ARTÍCULO 103.- TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Con este tratamiento se buscará urbanizar aquellas superficies y grandes globos de terreno que cuentan con todas las posibilidades para la dotación de servicios públicos y que están rodeados de la malla Vial principal y de toda la infraestructura de servicios comerciales y bancarios instalada en la ciudad, pero que aún permanecen sin desarrollar dentro del suelo urbanizado, a fin de llenar esos vacíos que originan desórdenes funcionales en el tejido urbano.

PARÁGRAFO ÚNICO. Una vez desarrollados, los sectores a que se hace referencia en este artículo, pasarán a tener el tratamiento de consolidación o actualización.

ARTICULO 235. INDICES URBANÍSTICOS. Se establece los siguientes índices urbanísticos para cada uno de los usos en el área urbana:

Tipo de Uso	Densidad # de Lotes y/o Inmuebles / Hectárea	Índice de Ocupación Máxima por Lote	Índice de Construcción Mínima por Lote
Residencial R-1	50 – 60	0.70	1.70
Residencial R-2	80 – 100	0.70	2.00
Residencial R-3 (VIS)	100 – 120	0.75	2.25
Vivienda Multifamiliar	Más de 120	0.70	2.5 en adelante

PARÁGRAFO. En las áreas de actividad múltiple y productiva, se permitirá un índice de ocupación de 1.0, en todo caso se debe cumplir con las disposiciones de iluminación y ventilación previstas en el presente Acuerdo.

Tipos de Usos	Cupos de Estacionamientos	
	Privados	Visitantes
Residencial R-1	1 x 1 U / Viv.	1 x 5 U / Viv.
Residencial R-2	*1 x 1.5 U / Viv.	1 x 7 U / Viv.
Residencial R-3 (VIS)	1 x 4 U / Viv.	1 x 10 U / Viv.
Comercio Clase I (Unidad Comercial = 100 m2)	-----	1 x 150 m2 área comercial
Comercio Clase II	1 x 300 m2 área comercial	1 x 80 m2 área comercial
Comercio Clase III	1 x 250 m2 área comercial	1 x 50 m2 área comercial
Oficinas Consultorios y Servicios Profesionales	1 x 100 m2 área construida	1 x 200 m2 área construida
Institucional Clase I	1 x 150 m2 área construida	1 x 200 m2 área construida
Institucional Clase II	1 x 125 área construida	1 x 150 m2 área construida
Institucional Clase III	1 x 100 m2 área construida	1 x 100 m2 área construida
Industria Tipo II	1 x 150 m2 área construida	1 x 300 m2 área construida
Industrial Tipo III	1 x 150 m2 área construida	1 x 250 m2 área construida
Servicios automotrices mantenimiento y reparación	1 x 100 m2 área construida	1 x 60 m2 área construida
Centros Comerciales desarrollados en manzanas independientes	1 x 250 m2 área comercial	1 x 40 m2 área comercial

ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR (Metros)	AISLAMIENTO LATERAL (Metros)	PATIO INTERIOR (Metros)
2	2.50	-----	2.50 x 2.50
3	3.00	-----	3.00 x 3.00
4	3.00	-----	3.00 x 3.00

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3814	EscrituraDePropiedad	21/11/2013	SEGUNDA	Duitama

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
074-27958	11/05/2023	1523801000000592000	LOTE 4000000000

Observación

LIMITACIÓN AL DOMINIO: ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 07-07-2014 ESCRITURA 2173 DEL 02-07-2014 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA, 4 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA, A: BANCOLOMBIA S.A.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS POR TRES COSTADOS CON CALLE PUBLICA Y LA PARTE DE ATRÁS CON PREDIOS DE BÁVARA, LOTE QUE TIENE FORMA DE UNA DE "D".

CERTIFICADO:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/436120230512194753CERTIFICADO%20DE%20LIBERTAD.pdf>

ESCRITURA:

[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051820055517Lote%20Los%20Alisos%20\(2\)_compressed.pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051820055517Lote%20Los%20Alisos%20(2)_compressed.pdf)

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Espacio en el lote para garajes, más no existe garajes como tal.

DEL ENTORNO

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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	VIA EN CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Se encuentra una casa construida sistema tradicional, con buenos acabados, edad aparente de 5 años.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Casa de dos habitaciones, baños social, sala comedor, cocina sencilla, zona de ropa, medidas: 6.15 Mt X 6.42 Mt= 39.48 M2				

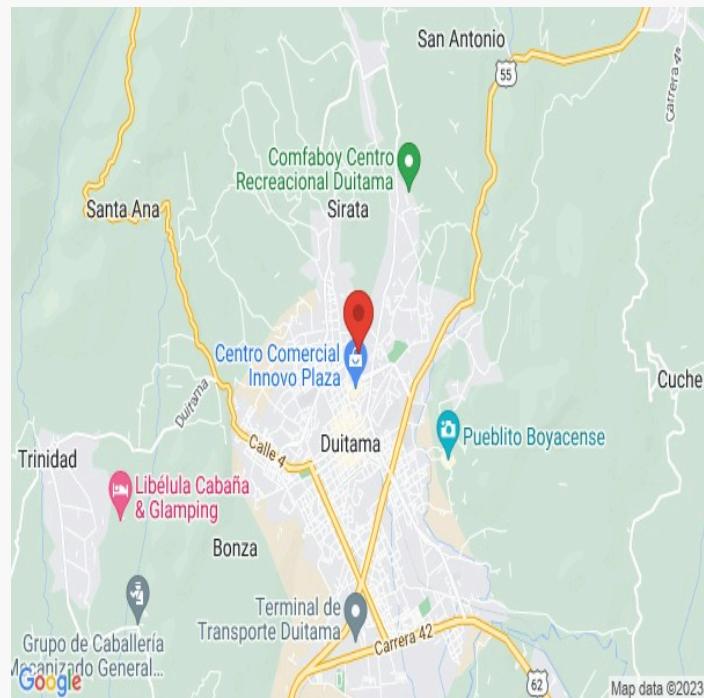
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Acabados en buen estado de conservación.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS | MANZANARES | Duitama | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.835579
GEOGRAFICAS : 5° 50' 8.0844''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.031818
GEOGRAFICAS : 73° 1' 54.5448''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ZONA 4 CUADRADAS	\$3,150,000,000	0.80	\$2,520,000,000	3203453243	2100		\$	\$0
2	MANZANARES-BARRIO	\$2,100,000,000	0.95	\$1,995,000,000	3117726517	2422		\$	\$0
3	MANZANARES-BARRIO	\$360,000,000	0.90	\$324,000,000	3148777218	300		\$	\$0
Del inmueble					3999	39.48			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,520,000,000	\$1,200,000	1.0	0.80	0.80	\$960,000
2	\$1,995,000,000	\$823,699	1.0	1.10	1.10	\$906,069
3	\$324,000,000	\$1,080,000	0.80	1.0	0.80	\$864,000
				PROMEDIO	\$910,023.12	
				DESV. STANDAR	\$48,121.97	
				COEF. VARIACION	5.29%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$900,000.00 \$	AREA AREA	3999 39.48	TOTAL TOTAL	\$3,599,100,000.00 \$0.00
VALOR TOTAL		\$3,599,100,000.00				

Observaciones:

OFERTA 1: se afectó en ubicación, ya que es un predio que tiene potencial mayor que el valuado en cuanto a su altura, y el propietario, tiene una expectativa elevada.
 OFERTA 3: se afecta por tamaño, factores Oscar Borrero.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11012_2archivopdflinks.html

1 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-duitama-bochica/290-M4093005>

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/barrio-manzanares/duitama/6856471>

MERCADO PARA RESIDUAL

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	APTOS 2 CUADRADAS	\$0	1	\$0	3208094332	80		\$0	\$0
2		\$0		\$0				\$0	\$0
3		\$0		\$0				\$0	\$0
4		\$0		\$0				\$0	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$0	\$0	1.0	1.0	1.00	\$0
2	\$0	\$0			0.00	\$0
3	\$0	\$0			0.00	\$0
4	\$0	\$0			0.00	\$0
					PROMEDIO	\$0.00
					DESV. STANDAR	\$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADO	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	39.48
Area construida vendible	39.48
Valor M2 construido	\$1,006,741
Valor reposición M2	\$39,746,135
Valor reposición presupuesto M2	\$1,006,741
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,006,741
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
Vetus Tez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fitto y corvin %	2.65 %
Valor reposición depreciado	\$980,062
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$39,480,000

Observaciones: Se hace el ejercicio, pero no se liquida porque se da potencial de valor al lote, ya que la casa fue construida como modelo, o temporal.

metodo



Navidad es una época llena de magia, ilusión y mucho amor.

Los Rosales, les desea prosperidad, felicidad, que estos días sean llenos de dicha y celebraciones.



FOTOS 6

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS 6

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Gas



FOTOS 6

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 6

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



FOTOS 6

FACHADA DE CASA



SALA COMEDOR



SALA COMEROR



COCINA



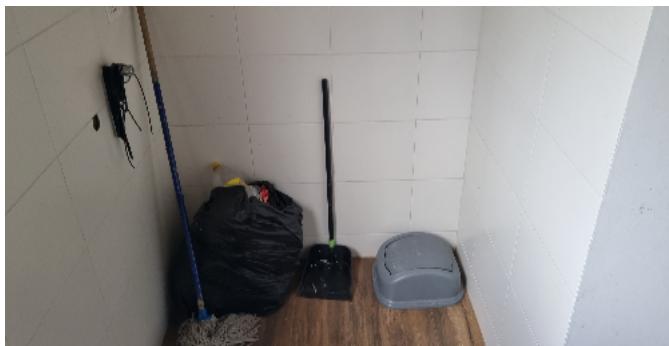
COCINA



HAB 1



ZONA DE ROPAS



HAB 2



FOTOS 6

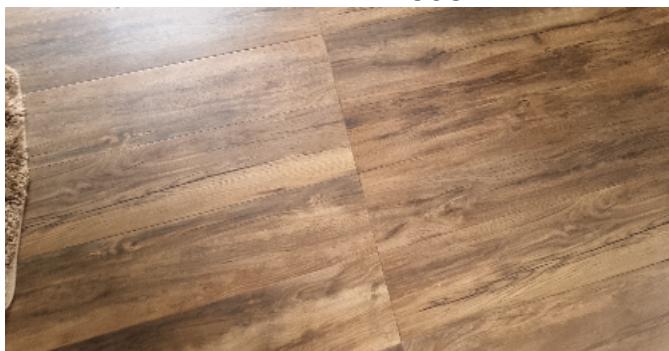
BANO



DETALLE DE TECHO



DETALLE DE PISOS



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 MAN_PRG_2023_1528757



PIN de Validación: ae400a92



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



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) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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
17 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae400a92

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
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 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
19 Mayo 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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae400a92

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ae400a92



Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2

Teléfono: +57 3014188592

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: ae400a92



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) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287.

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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

ae400a92

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 veintiséis (26) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230511356276606965

Nro Matrícula: 074-27958

Página 2 TURNO: 2023-074-1-19362

Impreso el 11 de Mayo de 2023 a las 12:23:46 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 14-12-1993 Radicación: 07084

Doc: ESCRITURA 3204 DEL 25-11-1993 NOTARIA 1. DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 211 HIPOTECA CUOTAS PARTES (BIERTA).

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

DE: RINCON MARI/O DOMINGO

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 14-12-1993 Radicación: 07085

Doc: ESCRITURA 3041 DEL 13-12-1993 NOTARIA 1. DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 999 ACLARA. A ES. DE HIPOTECA #3204 SE TRATA DE 3/4 PARTES

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

A: BANCO DE COLOMBIA

A: RINCON MARI/O DOMINGO

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 25-09-1997 Radicación: 6591

Doc: ESCRITURA 2833 DEL 24-09-1997 NOTARIA 1. DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 650 CANCELA HIPOTECA ES#3204

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: RINCON MARI/O DOMINGO

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 31-08-2012 Radicación: 2012-074-6-6253

Doc: OFICIO 438 DEL 17-05-2012 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD.2012-0080

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

DE: RINCON MARI/O DOMINGO

A: PERSONAS INDETERMINADAS

A: RINCON MARI/O CARLOS ALBERTO

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 09-10-2013 Radicación: 2013-074-6-7078

Doc: OFICIO 860 DEL 08-10-2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA PROCESO 2012-0080-00

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230511356276606965

Nro Matrícula: 074-27958

Página 4 TURNO: 2023-074-1-19362

Impreso el 11 de Mayo de 2023 a las 12:23:46 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-074-1-19362 FECHA: 11-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA SNR


El Registrador: BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

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



República de Colombia



Aa010156512

4

DATOS ESCRITURA PUBLICA

ESCRITURA: 3.814

TRES MIL OCHOCIENTOS CATORCE.

FECHA: 21 DE NOVIEMBRE DE 2013

NOTARIA DE ORIGEN: NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA.

CODIGO NOTARIAL: 152380002

FORMATO DE CALIFICACION

(PARAGRAFO 4, ARTICULO 8, LEY 1579 DE 2012)

FOLIO DE MATRICULA: 074-27958 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA, BOYACA.

NUMERO PREDIAL: 01-00-0592-0004-000.

UBICACION DEL PREDIO: AV CIRCUNVALAR N° 8 - 71 DE LA JURISDICCION MUNICIPAL DE DUITAMA (BOYACA).

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA (0125)

CUANTIA: \$284'000.000. (DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE.)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDOR (ES): -----

DOMINGO RINCON MARIÑO C.C. 2.095.185

COMPRADOR(ES): -----

CESAR ALEJANDRO RINCON BECERRA C.C. 7.219.557

El interesado debe comunicar a la Notaria o al Registrador , cualquier falla o error en el diligenciamiento de este formato.

La anterior información de conformidad con la resolución 1156 del 29 de Marzo de 1996 en concordancia con el articulo 94 del Decreto 2150 de 1995 .

En el municipio de Duitama, Departamento de Boyacá República de Colombia, a los VEINTIUN (21) días del mes de NOVIEMBRE de Dos Mil Trece (2.013), ante mi **LIBIA PAULINA GOMEZ HIGUERA**, notaria Segunda del Círculo de Duitama

COMPARCIO: El señor **DOMINGO RINCON MARIÑO** , mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado con sociedad conyugal disuelta y liquidada,

Notaria Segunda de Duitama
Libia Paulina Gomez Higuera

NOTARIA SEGUNDA

101520-771 DUITAMA

17/09/2013

Cedulacion S.A. - Notarías y Registradurías
Cedulacion S.A. - Notarías y Registradurías

identificado con la cédula de ciudadanía número 2.095.185 a quien la Notaría identificó personalmente de lo cual doy fe y expusó lo siguiente:=====

PRIMERO: Que por medio de este instrumento público transfiere a título de venta a favor de **CESAR ALEJANDRO RINCON BECERRA**, mayor de edad, vecino de Duitama, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.219.557 expedida en Duitama a quien igualmente identifiqué personalmente y es a saber:

LA TOTALIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO PROPIEDAD Y POSESION que tiene adquirido el vendedor sobre **UN LOTE DE TERRENO**, ubicado en el centro urbano de la ciudad de Duitama, según paz y salvo en la Av Circunvalar 8 71, identificado con código catastral Número **01-00-0592-0004-000**, distinguido por los siguientes linderos, medidas y extensión por sus costados y sus colindantes actuales, según título anterior, los cuales son: **POR EL COSTADO NORTE** en longitudes de 16, 30, 50 y 17,50 metros colinda con la actual calle 21 de la nomenclatura actual de Duitama, muro de ladrillo al medio; **POR EL COSTADO ORIENTAL**, en longitud de 60 mts colinda con predios del municipio de Duitama, muro de ladrillo al medio; **POR EL COSTADO SUR** en longitudes de 29, 50, 8.00, 17 y 18,50 mts colinda con la calle 20 y la avenida de circunvalación de la ciudad de Duitama muro de ladrillo al medio y portón de lámina y puerta de entrada al medio; **POR EL COSTADO OCCIDENTAL** en longitudes de 9, 5, 27,5 y 18 mts, colinda con la actual carrera 8 de la ciudad de Duitama muro de ladrillo al medio. Su puerta de entrada tiene la nomenclatura 8 -71, su área es de 4.200 mts 2.

PARAGRAFO : CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE: La parte compradora manifiesta haber identificado el inmueble que por este instrumento adquiere, declarando su conformidad en lo que respecta a su ubicación, área, linderos y **COMO VENTA EN CUERPO CIERTO**.

SEGUNDO: TRADICION: Este inmueble fue adquirido por el vendedor por DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA según sentencia del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Duitama de fecha 20 de Septiembre de 2013, registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Duitama, al folio de matricula número **074-27958**.

TERCERO: El valor de la presente venta es por la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$284'000.000.00)** suma que declara el



República de Colombia



Aa010156513 3

vendedor tener recibido de manos del comprador a entera satisfacción.

CUARTO: Que a partir de la presente fecha el vendedor hace entrega real y material de lo vendido al comprador sin reserva, ni limitación alguna, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y demás medianerías, predio que hasta la fecha se halla libre de pleitos pendientes, embargos, hipoteca, censo, prenda o cualquier otro gravamen, pero que en todo caso se obliga a salir al saneamiento por evicción de lo vendido conforme a la ley.=====

QUINTO: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: Indagados los comparecientes personalmente por la señora Notaria, sobre su estado civil o de pareja, sobre la existencia o no de sociedad conyugal Vigente, sobre la destinación que se pretende dar al bien y sobre la existencia o no de un bien inmueble ya afectado a vivienda familiar ----

El vendedor manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende por este instrumento No ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. El comprador manifiesta que NO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR el inmueble que adquiere por comprar solo lote de terreno, todo de conformidad con la Ley 258 de 1.996.

PARA GRÁFO PRIMERO: Que para efectos de las leyes 333/96, 365/97 Y 793/00, el inmueble que adquiere lo hace con recursos provenientes de actividades lícitas -----.

PARA GRÁFO SEGUNDO: La retención es Cancelada por el vendedor

PÁRÁGRAFO : LOS COMPARCIENTES hacen constar que han verificado con los anexos cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, números de cedulas de ciudadanía, matriculas inmobiliarias, cédulas catastrales , áreas, linderos cifras, fechas y demás datos en general. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de los mismos. Conocen la ley, saben y se advierte que la notaría responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del (los) otorgantes y de la Notaría. En atención al artículo 34 de la Constitución Nacional, ley 190 de 1995, ley 333 de 1996 y ley 365 de 1997 los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles referidos en este instrumento, fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. Además la Notaría le advierte a los comparecientes que cualquier aclaración a la presente escritura pública,

7

4

implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por los comparecientes (artículo 35 Decreto ley 960 de 1970). **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION** : Leído en forma legal el contenido de este documento por los comparecientes, se hacen las advertencias pertinentes y en especial la necesidad de inscribir la copia en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos que corresponda, dentro del término legal perentorio de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo. Las escrituras de hipoteca y de patrimonio de familia inembargable, deben registrarse en un plazo máximo de 90 días hábiles , vencidos los cuales **NO SERAN INSCRITAS** en el competente registro; siendo aprobado en su totalidad y firmado por los comparecientes ante mi y conmigo la Notaria que lo autorizo y doy fe. **ADVERTENCIA** : Los notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica de los bienes materia de los contratos , por lo tanto no asume ninguna responsabilidad al respecto, la cual corresponde exclusivamente a los interesados. **EL ADQUIRENTE** declara conocer la situación jurídica del bien materia del contrato y conocer personalmente a la persona con quien contrata.

COMPROBANTES FISCALES: SE PAGARON LOS IMPUESTOS FISCALES TESORERIA MUNICIPAL DE DUITAMA BOYACA, CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 1300007080 EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL, CERTIFICA: Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 010005920004000, el cual figura a nombre de RINCON MARIÑO DOMINGO Doc. Identidad 2095185 con las siguientes especificaciones: Dirección del Predio: AV CIRCUNVALAR 8 71, Área: 0 HA 3999 M2, CONS.0, VALOR AVALUO \$ 283'293.000,00 AÑO AVALUO: 2013, El cual está registrado con los siguientes propietarios: =====

No.	C.C./ Nit.	Nombre
001	2095185	RINCON MARIÑO DOMINGO

El cual se encuentran a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial, fecha de expedición: 7 de Noviembre de 2013 válido hasta: 31-12-2013, hay firma y Sello.

LEÍDO este instrumento público a los comparecientes, lo aprueban y firman por ante la Notaria que doy fe.

Derechos Decreto 188 de 2013 (\$867.401.00.)



República de Colombia



Aa010156514 5

9

Superintendencia \$10.000.oo.

Fondo \$10.000.oo.

IVA \$141.568.oo.

Esta escritura se extendió en tres (03) hojas de papel de seguridad números
Aa010156512, Aa010156513, y Aa010156514.

Retención \$2.840.000 .oo. Ley 55 de 1.985.

EL VENDEDOR


DOMINGO RINCON MARIÑO

C.C. 2.095.185 de Giron

Teléfono: 7600756

DIRECCION: CARRERA 14 N° 18- 99 Duitama

EL COMPRADOR,


CESAR ALEJANDRO RINCON BECERRA

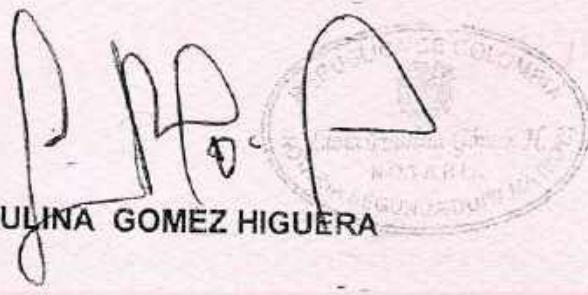
C.C. 7.219.557

Teléfono: 7610313

ACTIVIDAD: INGENIERO

DIRECCION: CALLE 15 N° 12 – 04 DUITAMA

LA NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA ,


LIBIA PAULINA GOMEZ HIGUERA

bdm.

10

ES PRIMER COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL
LA QUE EXPIDO EN TRES HOJAS UTILES CON
DESTINO A: CESAR ALEJANDRO RINCON BECERRA
DUITAMA 26 NOV 2013

Libia Paulina Gomez Higuera
NOTARIA



Duitama
Capital del Valle del Jiquiro

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOYACA
ALCALDIA MUNICIPAL DE DUITAMA
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO
EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL

CERTIFICA

Certificado N°: 1300007080

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 010005920004000 el cual figura a nombre de: RINCON MARINO DOMINGO, doc. identidad N° 2095185 con las siguientes especificaciones. Último pago con factura N° 130085114 de fecha 06/05/2013

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	ÁREA			VALOR AVALUO	AÑO AVALUO
		HA	M2	CONS.		
AV CIRCUNVALAR 8 71	URBANO	0	3999	0	283,293,000	2013

El cual está registrado con los siguientes propietarios:

N°	C.C / Nit	Nombre
001	2095185	RINCON MARINO DOMINGO

El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial.

Expedido el 7 de Noviembre de 2013

Se expide con destino a: NOTARIA

Válido hasta 31/12/2013

Valor: 0 Pesos Mte.


FERNANDO ARTURO ORTEGA DIAZ
TESORERO MUNICIPAL

Página 1 de 1

Elaboro: ELSA PERILLA

DUITAMA - BOYACA - COLOMBIA
Lidia Paola Gomez Higuera
NOTARIA SEGUNDA

2013
Rincón (2013)

18.400.000



República de Colombia

02-18-2013 181645PUS99558

82-18-2013

Boletín notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivito notarial



Ca046113644

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Pagina 1

Impreso el 29 de Noviembre de 2013 a las 12:42:26 p.m.
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2013-8658 se calificaron las siguientes matrículas:

27958

Nro Matricula: 27958

CIRCULO DE REGISTRO: 074 DUITAMA No. Catastro:
MUNICIPIO: DUITAMA DEPARTAMENTO: BOYACA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) SIN DIRECCION . TERRENO "LOS ALISOS"

NOTACION: Nro 9 Fecha: 28-11-2013 Radicacion: 2013-8658

Documento: ESCRITURA 3814 del: 21-11-2013 NOTARIA SEGUNDA de DUITAMA VALOR ACTO: \$ 284.000.000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: RINCON MARIO DOMINGO 2095185
A: RINCON BECERRA CESAR ALEJANDRO 7219557 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

CALIF17

 <p><i>Duitama</i> Cuna del Progreso</p>	<p>Sistema Integrado de Gestión</p> <p>Planeación Estratégica</p> <p>FORMATO RESPUESTA PERFIL VIAL</p>				
	<p>Código: PE-F024</p>				
	Nivel Central	Versión: 00	Página: 1 de 1		

Solicitante:	CESAR ALEJANDRO RINCON BECERRA			Rad. Int.	Correo Elect.	APL-1001	0844-21
Dirección:	K 21 8 45	Fecha:	27/04/2021	Tel.	3102013725	Correo E.	angelasofia73@hotmail.com

INFORMACIÓN DEL PREDIO

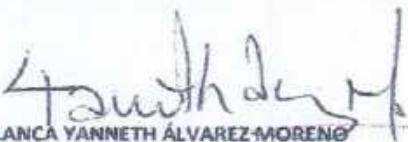
Dirección:	C 20 9 19	Nº Predial:	152380100000005920004000000000
Zona:	Urbana	Folio Mat:	074-27958
Barrio:	Manzanares	Vereda:	Otro: ...

PERFIL VIAL

DIRECCIÓN	CALZADA	ANDENES	ANTEJARDINES	AISLAMIENTO CONSTRUCCION	SEPARADOR	ZONA VERDE ANDEN	CORREDOR FERREO	RONDA-QUEBRADA O RIO
Av. Circunvalar	7.30 m.	1.70 m.	3.00 m.	...	3.00 m.	....	...	...
Calle 20	7.50 m.	1.50 m.	3.00 m.	...	...	...	...	...
Carrera 8 y Calle 20 B	7.00 m.	1.50 m.	3.00 m.	...	...	...	...	...

OSERVACIONES:

* La Norma Urbanística del acuerdo 039 de 2009 POT, debe consultarse en las Curadurías Urbanas. * Si aplica, verificar en los planos presentados para aprobación, el cumplimiento de los artículos del POT, 204 (voladizos) y 212 (Soluciones arquitectónicas de Empates en fachada)* Tener en cuenta la norma RETIE, en lo referente a las Distancias de Seguridad.


BLANCA YANNETH ÁLVAREZ-MORENO

Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proyecto: José Argemiro Combariza M.

Revisó: Blanca Yanneth Alvarez M.

NOTAS: *Circular 005 del 29 de diciembre de 2011 cuyo asunto es APLICACIÓN AL DECRETO LEY 2811 DE 1974 FAJAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ACLARACIÓN CIRCULAR 003-11, dirigido a las Curadurías Urbanas y público en general. Establece que: PRIMERO. Para los ríos Surba y Chiticuy y para las demás fuentes hidrálicas como quebradas y otras, la ronda de protección, comprende toda la franja a lo largo de cada río, quebrada u otros, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua, con un ancho de 30 m. a cada lado de su cauce (a partir de la orilla), y por la totalidad de su recorrido en el municipio de Duitama, exceptuando el Río Chicamocha cuya ronda de protección, comprende toda la franja a lo largo del río con un ancho de 60 m. a cada lado de su cauce (a partir de la orilla), y por la totalidad de su recorrido en el municipio de Duitama tanto en zona urbana como rural. Es así que los trámites que se realizan ante la Oficina Asesora de Planeación como son: perfiles viales, usos de suelo, control urbano, entre otros, están sujetos al cumplimiento de la normatividad anteriormente mencionada.

* El perfil vial, es de carácter informativo para el solicitante, y no hace parte de los requisitos necesarios para el trámite de licencias de construcción ante las curadurías urbanas, resolución 462 de 2017 Min. Vivienda. * El concepto de la norma urbanística aplicable a cada predio es competencia, responsabilidad y autonomía de los curadores urbanos, el cual debe basarse en la normatividad nacional vigente y el POT, municipal.

Válido por un año a partir de la fecha de su expedición, el cual está sujeto a cambios de acuerdo a los resultados de la revisión y actualización del POT.

	Elaboró	Revisó	Aprobó
Fecha:	13/06/2020	13/06/2020	12/06/2020
Cargo:	Técnico	Jefe Oficina Asesora de Planeación	Alcaldesa Municipal
Nombre:	José Argemiro Combariza Merchán	Blanca Yanneth Alvarez Moreno	Constanza Ramírez Acevedo