



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049604451

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDIXON FABIAN DIAZ HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1049604451
DIRECCIÓN	CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Arboreto
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/02/2024
FECHA INFORME	23/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANDRA MILENA BARRERA CASTRO				
NUM.	371 EscrituraDe	#NOTARIA	Segunda	FECHA	19/02/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	010300000842080280000546				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO ARBORETO SAUCE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	125000	VRxM2	1894.23
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.005%				

M. INMOB.	Nº
070-229581	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Conjunto Arboreto al Sur de la ciudad Tunja en la Calle 3 No 3 - 50
Al inmueble se llega así: Vía de acceso principal Calle 3 con Carrera 3 vía pavimentada en asfalto de dos carriles en buenas condiciones.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 206,009,661

VALOR ASEGURABLE \$ COP 206,009,661

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe instalar la nomenclatura de la casa que es: # 47, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícale con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS

RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
Perito Actuante
C.C: 1049603378
RAA: AVAL-1049603378

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura Pública 1430 del 9 de Junio de 2018 de la Notaria 2 de Tunja Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 0016 del 2014 (POT)
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	96	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	82.30	AREA	M2	Sin Información
AREA PRIVADA	M2	65.99	AVALUO	PESOS	\$89.898.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.12	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE COMUN	M2	14.36			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.99	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.99
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.12	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47 | Arboreto | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1430, fecha: 09/06/2018, Notaría: Segunda y ciudad: Tunja.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media			Andenes	SI Bueno
				Sardineles	SI Bueno
				Vías Pavimentadas	SI Bueno
				Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano				Sector	Predio
Paradero:				Acueducto	SI SI
NO				Alcantarillado	SI SI
Zonas verdes:	Si	Arborización:	SI	Energía Eléctrica	SI SI
Impacto Ambiental				Gas Natural	SI SI
Aire:					
NO					
Basura:	NO	Ruido:	NO	Cond.seguridad:	NO
				Aguas servidas:	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	94	Año de Construcción	2018
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	65.99	M2	\$3,013,209.00	96.52%	\$198,841,661.91
Area Privada Libre	Patio y Balcón	5.12	M2	\$1,400,000.00	3.48%	\$7,168,000.00
TOTALES					100%	\$206,009,661
Valor en letras			Doscientos seis millones nueve mil seiscientos sesenta y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$206,009,661

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

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:

Construcciones de índole Unifamiliar de dos pisos y altillo y multifamiliar de hasta 5 pisos de altura.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: El Conjunto Arboreto al Sur de la ciudad Tunja en la Calle 3 No 3 - 50Al inmueble se llega así: Vía de acceso principal Calle 3 con Carrera 3 vía pavimentada en asfalto de dos carriles en buenas condiciones. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: El inmueble se encuentra libre de toda afectación Jurídica. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble No cuenta con parqueadero.

Entorno: El entorno lo comprenden inmuebles de índole residencial unifamiliar con alturas de dos pisos más altillo y vivienda multifamiliar el conjunto con alturas de 5 pisos de altura, comercio tipo 1. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.

Propiedad horizontal: Escritura: 1430, Fecha escritura: 09/06/2018, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$125.000, Total unidades: 96, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en general en cerámica, cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable, baño social 2 y principal muro enchapados solo la parte de la cabina, sin divisiones, muros interiores pañetados estucados y pintados y otros en ladrillo a la vista.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo conjunto		\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$25,000,000	1	\$7,168,000	\$3,111,562.36	3138096481
2	Mismo conjunto		\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	0	\$	1	\$7,168,000	\$2,986,543.42	3054175592
3	Conjunto en el Mismo sector		\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	0	\$	1	\$7,168,000	\$2,941,522.39	3152949844
Del inmueble		Piso 1 y 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6		65.99	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,111,562.36
2	6		65.99	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,986,543.42
3	3		67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,941,522.39
6 años										
									PROMEDIO	\$3,013,209.39
									DESV. STANDAR	\$88,100.53
									COEF. VARIACION	2.92%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,101,309.92	TOTAL	\$204,655,441.59
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,925,108.86	TOTAL	\$193,027,933.70
VALOR TOTAL	\$198,841,661.91			

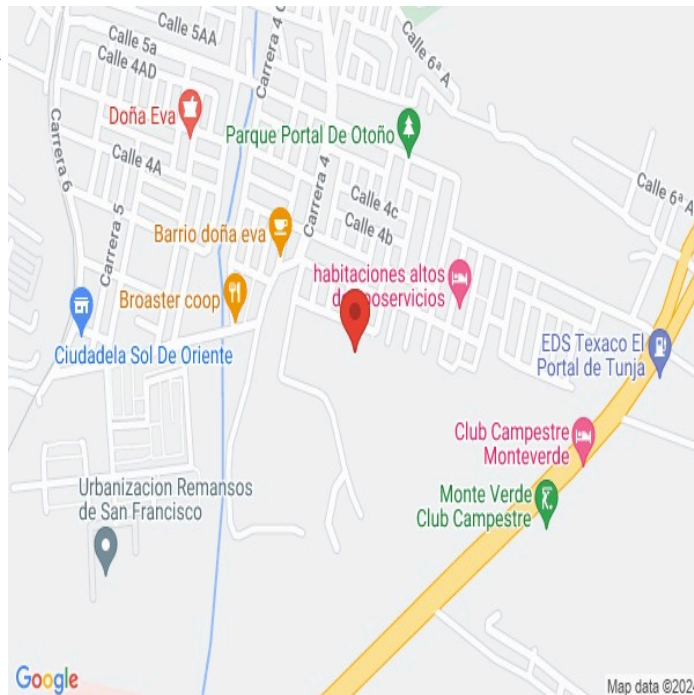
Observaciones:
El tercer dato corresponde a un inmueble localizado en un conjunto también al sur de la ciudad que se llama La Toscana, es un conjunto de casas que cuentan con un área y acabados similares, por lo que son comparables con el inmueble objeto del presente avalúo. En depósitos se resta el área privada libre, para la consecución de valor de área privada.

Enlaces:
[2.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-tunja-urbanizacion-sol-de-orient-3-habitaciones-2-banos/10159-M4086201](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-tunja-urbanizacion-sol-de-orient-3-habitaciones-2-banos/10159-M4086201)
[3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tunja/10460248](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tunja/10460248)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47 | Arboreto | Tunja
| Boyaca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.513887

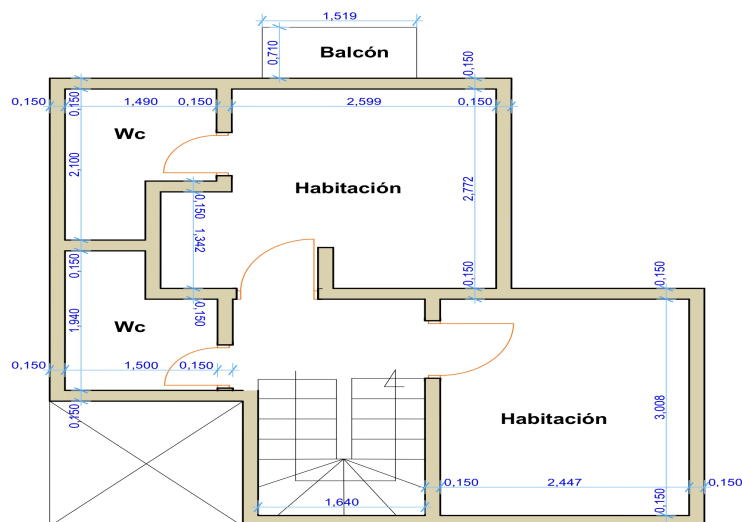
Longitud: -73.359705

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 30' 49.9932''

Longitud: 73° 21' 34.938''

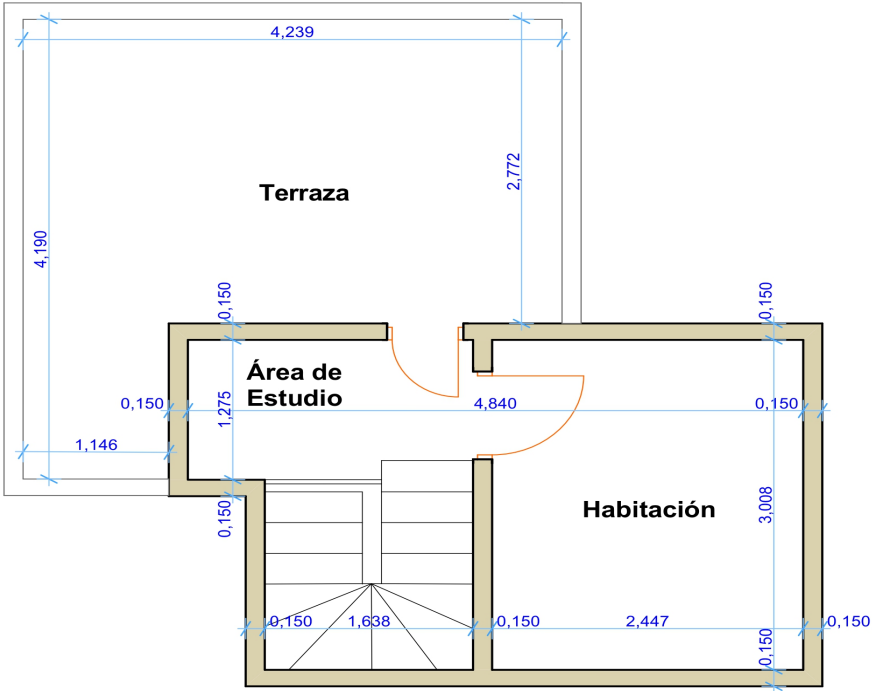
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



1. Segundo Piso 1:50

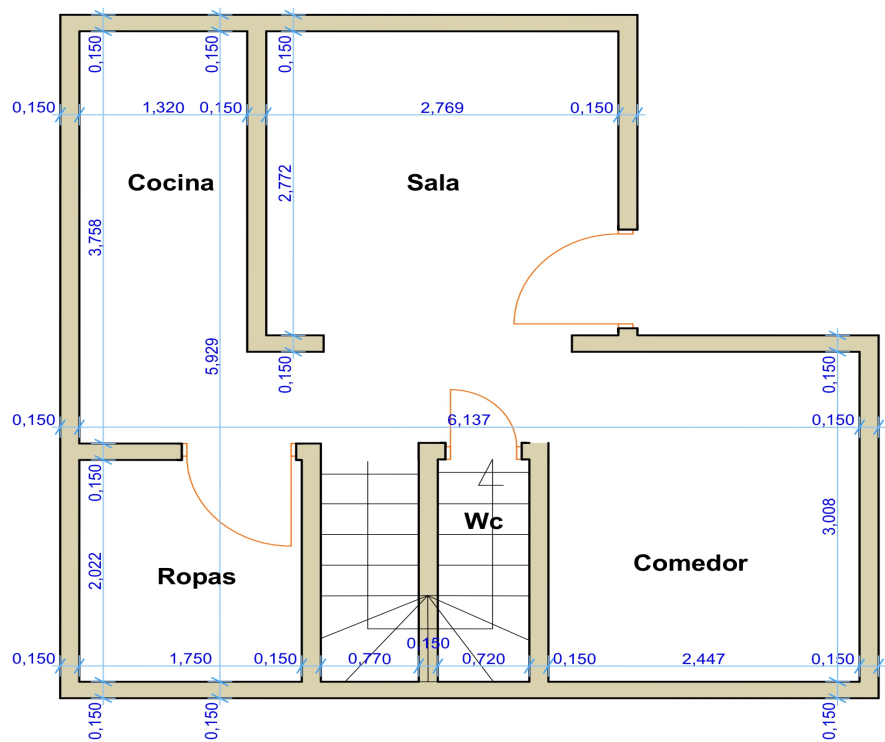
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



2. Altílo 1:50

Plano



0. Primer Piso 1:50

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



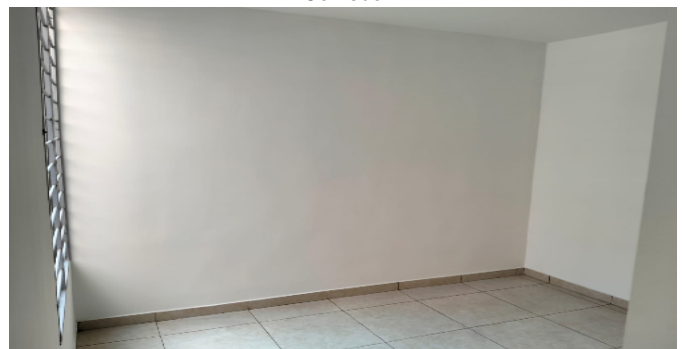
Sala



Comedor



Comedor



FOTOS General

Comedor



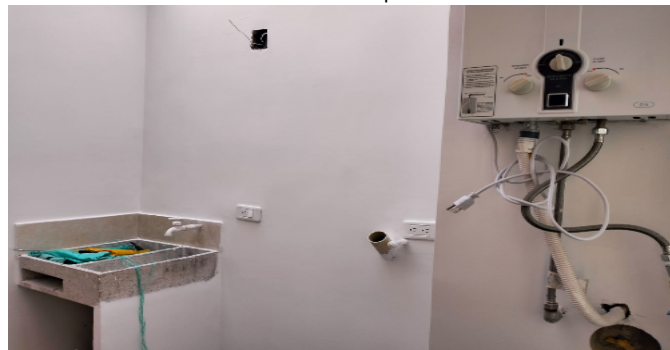
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Estudio



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



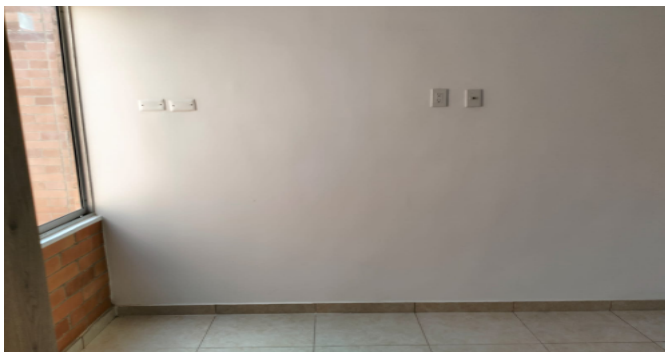
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



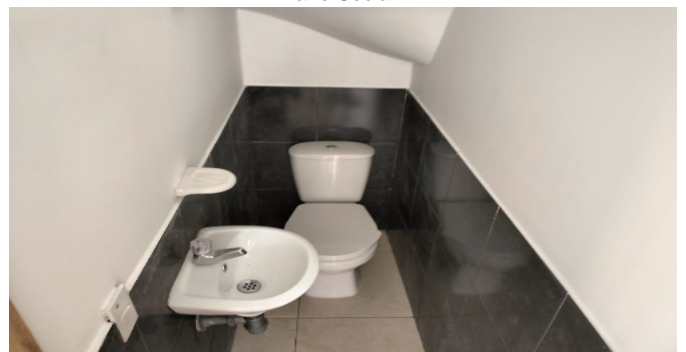
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Terraza Inmueble



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

transfiere a título de compraventa a favor de [...], el dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE**, ubicado en la CALLE 3 N° 3-50 de la actual nomenclatura urbana de TUNJA - BOYACA y que se individualiza de la siguiente manera: =====

UNIDAD 47. -----

Con área total de 87.42 M2, de los cuales 82.30 M2 son área construida privada y común, 3.76 M2 corresponden al área privada libre de lavandería en 1er. Piso, 1.36 M2, al área privada libre de balcón. Adicional cuenta con un área común libre de uso exclusivo de 14.36 M2 de terraza. La distribución de las áreas privadas por pisos así:

Primer Piso:

Área privada construida	25.72 M2
Área privada libre (lavandería)	3.76 M2

Segundo Piso:

Área privada construida	27.00 M2
Área privada libre (balcón)	1.36 M2

Altílo:

Área privada construida	13.27 M2
Total área privada Construida	65.99 M2
Total área Privada Libre	5.12 M2

Además, cuenta con 16.31 M2 que son área común construida, que corresponde a muros de fachada, muros medianeros, ductos y muros internos, los cuales, aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden demoler ni modificar dado su carácter estructural. Y, un área de 14.36 m2 que son área común libre, de uso

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**

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049604451



PIN de Validación: aec80a57



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- * Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378. El(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 1 de 2



PIN de Validación: aec80a57



Avaluadores - ANA

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aec80a57

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215537289428049

Nro Matrícula: 070-229581

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-13210

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 06:57:24 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: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: RUNTA

FECHA APERTURA: 26-07-2018 RADICACIÓN: 2018-070-6-9112 CON: ESCRITURA DE: 09-06-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD 47 con area de 65.99 M2 coeficiente de propiedad 1.005% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1430, 2018/06/09, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. - POR COMPRAVENTA A LA ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ARBORETO TUNJA MEDIANTE ESCRITURA 8476 DEL 20/10/2015 DE LA NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 31/3/2016 ALLI MISMO SE ACTUALIZA LA NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-197137.-- 02.- MEDIANTE ESCRITURA 950 DEL 6/5/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 8/5/2014 LA SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EFECTUO ACLARACION EN LA MATRÍCULA 070-197137.--03. - ALIANZA FIDUCIARIA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 2696 DEL 13/11/2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 13/11/2012 REALIZO DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-197137.-- 04. - TERESA GAONA DE TORRES CONSTITUYE FIDUCIA MERCANTIL A FAVOR DE LA ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO, MEDIANTE LA ESCRITURA 2261 DE FECHA 17/8/2012, DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 31/8/2012, ALLI MISMO SE ACTUALIZO LA NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-137961.--05. - TERESA GAONA DE TORRES ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA 324 DEL 24/2/2005 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA POR RESOLUCION DEL CONTRATO CON BLANCA INES BARAJAS DE RIVERA Y LEONIDAS RIVERA VARGAS, REGISTRADA EL 10/3/2005, EN LA MATRÍCULA 070-137961.--06. - BLANCA INES BARAJAS DE RIVERA Y LEONIDAS RIVERA VARGAS ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A TERESA GAONA DE TORRES, MEDIANTE ESCRITURA 2525 DEL 9/12/2002 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 12/12/2002, EN LA MATRÍCULA 070-137961.--07. - TERESA GAONA DE TORRES ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO PABLO TORRES CONTRERAS, MEDIANTE ESCRITURA 2620 DEL 28/12/2001, DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 20/2/2002, EN LA MATRÍCULA 070-137961.--08.- PEDRO PABLO TORRES CONTRERAS Y TERESA GAONA DE TORRES ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALBERTO HERNANDEZ ROMERO, TERESA ESPINOSA DE HERNANDEZ Y FRANCISCO ESPINOSA ORTIZ, MEDIANTE LA ESCRITURA 2007 DEL 29/12/1972, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA, REGISTRADA EL 26/03/1973, EN EL LIBRO 1. PARTIDA 1143. HOY MATRICULA INMOBILIARIA 070-21437, LA ANTERIOR ESCRITURA FUE ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 591 DE FECHA 18/03/1999 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 15/04/1999, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 070-21437.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215537289428049

Nro Matrícula: 070-229581

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-13210

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 06:57:24 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

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

070 - 197137

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-2016 Radicación: 2016-070-6-12661

Doc: ESCRITURA 1566 DEL 04-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.
8300538122 X

A: BANCO DE BOGOTÀ S.A.

NIT# 8600029644

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-07-2018 Radicación: 2018-070-6-9112

Doc: ESCRITURA 1430 DEL 09-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.
8300538122 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-070-6-3430

Doc: ESCRITURA 371 DEL 19-02-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$4,743,242

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA PARA ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DE BOGOTÀ S.A.

NIT# 8600029644

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.
8300538122

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-070-6-3430

Doc: ESCRITURA 371 DEL 19-02-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$94,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.
8300538122

A: BARRERA CASTRO SANDRA MILENA

CC# 67014931 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-070-6-3430

Doc: ESCRITURA 371 DEL 19-02-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215537289428049

Nro Matrícula: 070-229581

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-13210

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 06:57:24 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BARRERA CASTRO SANDRA MILENA

CC# 67014931 X

A: BANCO DE BOGOTÀ S.A.

NIT# 8600029644

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-070-6-3430

Doc: ESCRITURA 371 DEL 19-02-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BARRERA CASTRO SANDRA MILENA

CC# 67014931 X

A: FAVOR DE ELLA , SU CONYUGE Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: ORTEGA CUBIDES WILLINGTON ALEJANDRO

CC# 7174169

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-11-2022 Radicación: 2022-070-6-22320

Doc: CERTIFICADO 378 DEL 12-10-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$62,300,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA N 371 DE
FECHA 19/2/2019 DE NOTARIA 2 DE TUNJA Y CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA N° 2806 DE FECHA 16/09/2022 DE NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE
TUNJA. HIPOTECA DENTRO DE LOS LINEAMIENTOS DEL ARTICULO 23 DE LA LEY 546 DE 1999

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

DE: BANCO DE BOGOTÀ S.A.

NIT# 8600029644

A: BARRERA CASTRO SANDRA MILENA

CC# 67014931 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-02-2024 Radicación: 2024-070-6-1528

Doc: ESCRITURA 68 DEL 20-01-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL SE CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO CON ESC N°
371 DEL 19/2/2019 NOT 2 DE TUNJA CANCELADO MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 1/10/2023 PROFERIDA POR EL JUZGADO 1/ DE FLIA DE
ORALIDAD

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

DE: BARRERA CASTRO SANDRA MILENA

CC# 67014931 X

A: A FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA O QUE LLEGARE A TENER

A: ORTEGA CUBIDES WILLINGTON ALEJANDRO

CC# 7174169

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215537289428049

Nro Matrícula: 070-229581

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-13210

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 06:57:24 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: 2019-070-3-403	Fecha: 01-04-2019
SE CORRIGE APELLIDO BARRERA POR ERROR DE DIGITACION VALE ART. 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación: 2019-070-3-403	Fecha: 01-04-2019
SE CORRIGE APELLIDO BARRERA POR ERROR DE DIGITACION VALE ART. 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación: 2019-070-3-403	Fecha: 01-04-2019
SE CORRIGE APELLIDO BARRERA POR ERROR DE DIGITACION VALE ART. 59 LEY 1579/2012			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-13210

FECHA: 15-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública