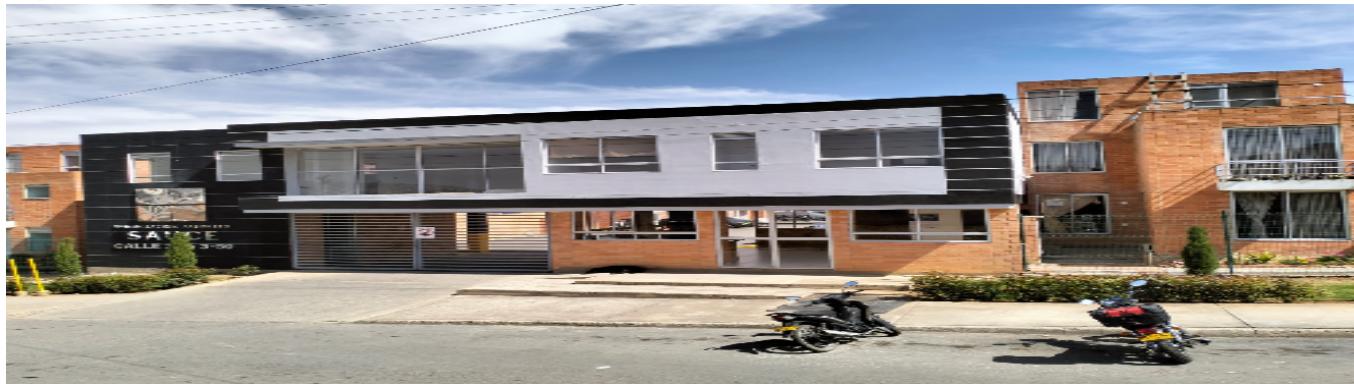




AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRCAJA-1049604451-V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	20/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47	
Barrio	Arboreto	
Ciudad	Tunja	
Departamento	Boyaca	
Propietario	SANDRA MILENA BARRERA CASTRO	

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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDIXON FABIAN DIAZ HERNANDEZ

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 **SANDRA MILENA BARRERA CASTRO** ubicado en la CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47 Arboreto, de la ciudad de Tunja.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$206,009,661.91 pesos m/cte (Doscientos seis millones nueve mil seiscientos sesenta y uno).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante

RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
RAA Nro: AVAL-1049603378
C.C: 1049603378

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,121,832	Valor del avalúo en UVR	206,009,661.00
Proporcional	0	206,009,661	Valor asegurable	206,009,661
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	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, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: El Conjunto Arboreto al Sur de la ciudad Tunja en la Calle 3 No 3 - 50AI 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.</p> <p>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.</p> <p>Garaje: El inmueble No cuenta con parqueadero.</p> <p>Entorno: El entorno lo comprenden inmuebles de índole residencial unifamiliar con alturas de dos pisos más alto y vivienda multifamiliar el conjunto con alturas de 5 pisos de altura, comercio tipo 1. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 1430, Fecha escritura: 09/06/2018, Notaría escritura:</p>			

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 ropa: 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.

GENERAL

Código	LRCAJA-10496 04451-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	EDIXON FABIAN DIAZ HERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1049604451	Teléfono	3114168374
Email	edixon.diaz1734@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	SANDRA MILENA BARRERA CASTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	67014931	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 47				
Conjunto	CONJUNTO ARBORETO SAUCE				
Ciudad	Tunja	Departamento	Boyaca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Arboreto	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: El Conjunto Arboreto al Sur de la ciudad Tunja en la Calle 3 No 3 - 50</p> <p>Al inmueble se llega así: Vía de acceso principal Calle 3 con Carrera 3 vía pavimentada en asfalto de dos carriles en buenas condiciones.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 1 y 2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
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>			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND
AREA CONSTRUIDA	M2	82.30	AREA	M2
AREA PRIVADA	M2	65.99	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.12		\$89.898.000
AREA LIBRE COMUN	M2	14.36		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.99	AREA PRIVADA VALORADA	M2
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.12	AREA LIBRE PRIVADA	M2
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			
Actualidad edificadora	Construcciones de índole Unifamiliar de dos pisos y altillo y multifamiliar de hasta 5 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 media, y se considera que la demanda es media.			
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura Pública 1430 del 9 de Junio de 2018 de la Notaría 2 de Tunja</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 0016 del 2014 (POT)</p>			

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

transiere a título de compraventa e inventario de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(s) 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 M ²
Área privada libre (lavandería)	3.76 M ²

Segundo Piso:

Área privada construida	27.00 M ²
Área privada libre (balcón)	1.36 M ²

Altillo:

Área privada construida	13.27 M ²
Total área privada Construida	65.99 M ²
Total área Privada Libre	5.12 M ²

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



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
371	EscrituraDePropiedad	19/02/2019	Segunda	Tunja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-229581	15/02/2024	1.005%	0103000008420802	Casa 80000546

Observación

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.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble No cuenta con parqueadero.

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	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno lo comprenden inmuebles de índole residencial unifamiliar con alturas de dos pisos más alto 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 de Propiedad Horizontal	1430		Fecha escritura	09/06/2018	
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Tunja	
Valor administración	125000	Total unidades	96	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	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 Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No disponible				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

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	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.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

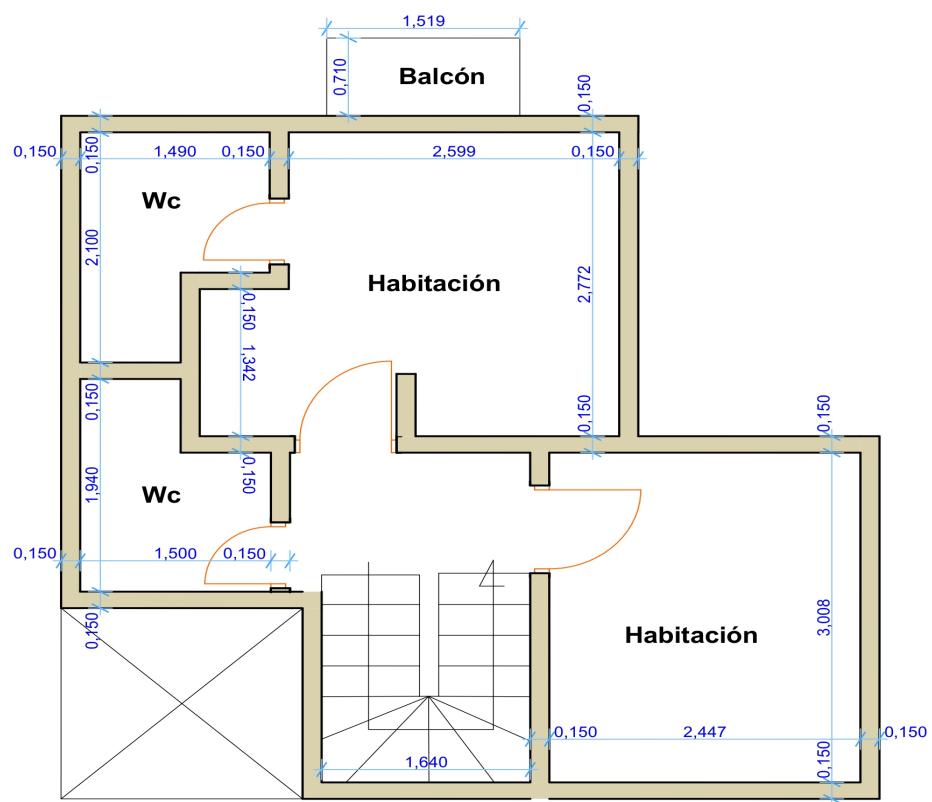
MAGNA SIRGAS: 5.513887
GEOGRAFICAS : 5° 30' 49.9932''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.359705
GEOGRAFICAS : 73° 21' 34.938''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

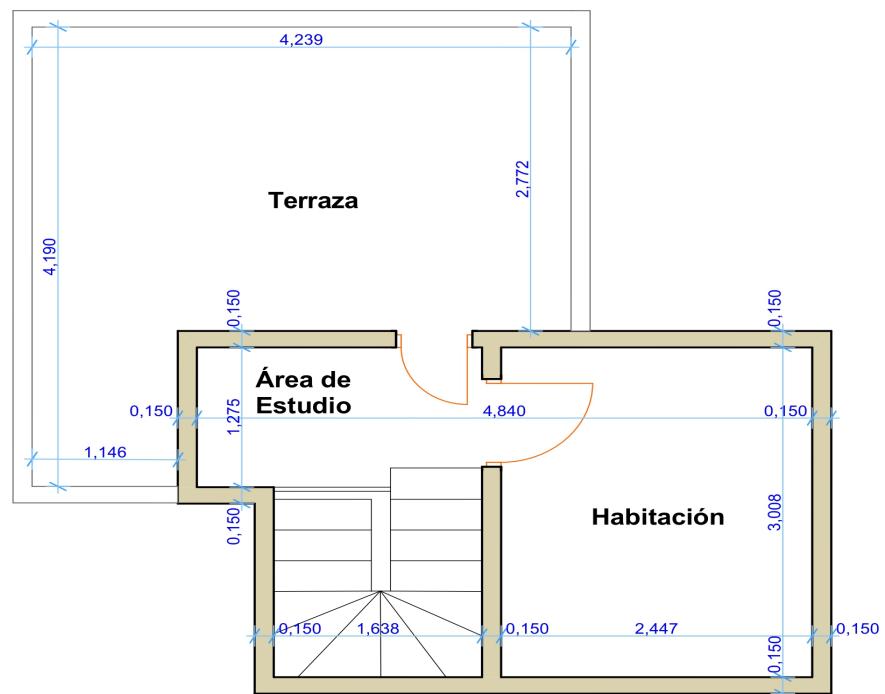


1.

Segundo Piso

1:50

Plano

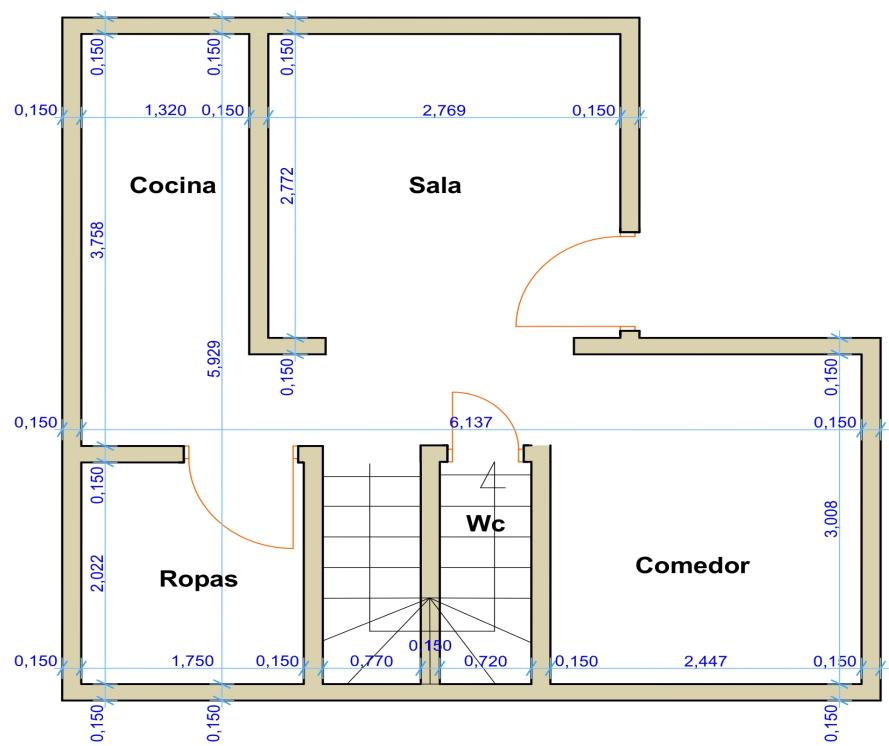


2.

Altillo

1:50

Plano



0.

Primer Piso

1:50

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General

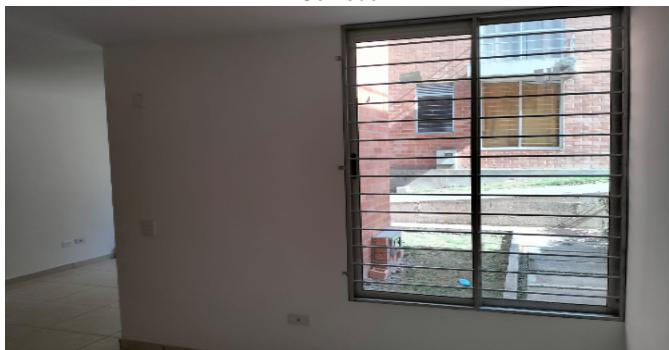
Sala



Sala



Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

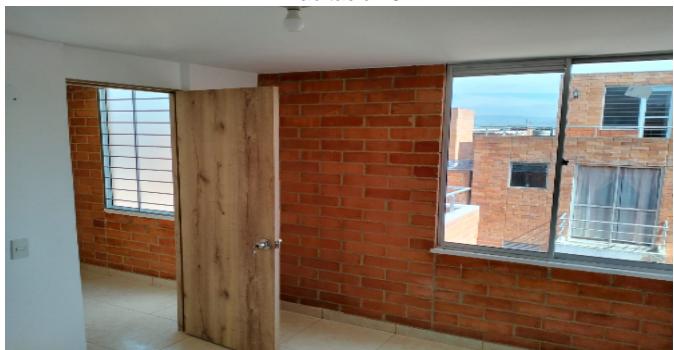
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

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, 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-V2



PIN de Validación: aec80a57



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



autorregulador nacional de avalúadores
http://anavaluadores.org.co
Carrera 10 # 100-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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

Régimen
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



PIN de Validación: aec80a57



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



Autoregulador Nacional de Avaluadores
http://anava.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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 Autoregulador 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 PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215537289428049

Nro Matrícula: 070-229581

Página 1 TURNO: 2024-070-1-13210

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

CÍRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACÁ MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: RUNTA

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

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

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

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / ÁREA 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 20/10/2015DE 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 AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO, MEDIANTE LA ESCRITURA 2261 DE FECHA 17/8/2012, DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE SANTAFE 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.--

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

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

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215537289428049

Nro Matrícula: 070-229581

Página 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 última 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 BOGOTÁ 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)

DE: 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 BOGOTÁ S.A. NIT# 8600029644

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

8300538122 X

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 COMPROVENTA 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 X

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 PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215537289428049

Nro Matrícula: 070-229581

Página 3 TURNO: 2024-070-1-13210

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

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 BOGOTÁ 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 BOGOTÁ 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 PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215537289428049

Nro Matrícula: 070-229581

Página 4 TURNO: 2024-070-1-13210

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

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: BOGOTÁ

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

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADORA PRINCIPAL