



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-14635784

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDISON AURELIO RODRIGUEZ NIÑO
NIT / C.C CLIENTE	14635784
DIRECCIÓN	CL 7 # 10 - 20 26
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	OBrero
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/04/2024
FECHA INFORME	16/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	60 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGEL MARIA LOPEZ MORA				
NUM.	652 EscrituraDe	#NOTARIA	2	FECHA	19/04/2005
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja		DEPTO	Boyaca	
ESCRITURA					
CEDULA	0102000002830013000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
070-23498	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El sur de la ciudad de Tunja en el Barrio Obrero en la calle 7 No 10 - 20/26

Al inmueble se llega así: Al sector se puede ingresar por la avenida Oriental o por la carrera 11, tomando luego la calle 7 hasta la carrera 10.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 256,596,801

VALOR ASEGURABLE \$ COP 256,596,801

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. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Comercio, hoteles, servitecas
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Medio
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	200	Frente	10
Forma	Regular	Fondo	20
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	016 del 2014 Acuerdo Municipal
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	5 pisos y/o 15 m
Aislamiento posterior	4.00 mts
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	Relación área de lote sobre área de construcción
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA CONSTRUIDA	M2	145

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	185
AREA CONSTRUIDA	M2	150
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$137.466.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA PISO 1	M2	94.29
AREA PISO 2	M2	100.32

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200
AREA PISO 1	M2	94.29
AREA PISO 2	M2	100.32

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	40
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 7 # 10 - 20 26

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1964

Comentarios de 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	200	M2	\$661,171.00	51.53%	\$132,234,200.00
Area Construida	Primer Piso	94.29	M2	\$639,035.00	23.48%	\$60,254,610.15
Area Construida	Segundo Piso	100.32	M2	\$639,035.00	24.98%	\$64,107,991.20
TOTALES					100%	\$256,596,801

Valor en letras

Doscientos cincuenta y seis millones quinientos noventa y seis mil ochocientos uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$256,596,801**

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 bajas

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:

Vivienda unifamiliar de dos pisos y dos pisos más altillo

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: El sur de la ciudad de Tunja en el Barrio Obrero en la calle 7 No 10 - 20/26 Al inmueble se llega así: Al sector se puede ingresar por la avenida Oriental o por la carrera 11, tomando luego la calle 7 hasta la carrera 10. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: El inmueble cuenta con afectación a vivienda familiar según anotación 14, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

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: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica y tableta, baños enchapados en cerámica sin división, cocina común con mesón en acero inoxidable y muros enchapados en cerámica, pisos de las habitaciones del segundo piso en entablado, patio de segundo piso sin acabados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo sector	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3125619577	184	120	\$700,000	\$84,000,000
2	Mismo sector	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3107695234	130	150	\$580,000	\$87,000,000
3	Mismo sector	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3145945931	150	100	\$1,000,000	\$100,000,000
Del inmueble						200	194.61		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$125,000,000	\$679,348	1.0	1.0	1.00	\$679,348
2	\$84,000,000	\$646,154	1.0	0.95	0.95	\$613,846
3	\$109,000,000	\$726,667	1.0	0.95	0.95	\$690,333
					PROMEDIO	\$661,175.77
					DESV. STANDAR	\$41,355.05
					COEF. VARIACION	6.25%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$661,176.00	AREA	200	TOTAL	\$132,235,200.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$639,035.00	AREA	194.61	TOTAL	\$124,362,601.35
VALOR TOTAL	\$256,597,801.35					

Observaciones:

Enlaces:

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tunja/tunja/10577031>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/tunja/tunja/7101993>

REPOSICION

Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	194.61
Area construida vendible	194.61
Valor M2 construido	\$1,765,217
Valor reposición M2	\$343,528,880
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,217
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,500,434
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	60
Edad en % de vida útil	60 %
Fito y corvin %	57.41 %
Valor reposición depreciado	\$639,035
Valor adoptado depreciado	\$639,035
Valor total	\$124,362,601

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 7 # 10 - 20 26 | OBRERO | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

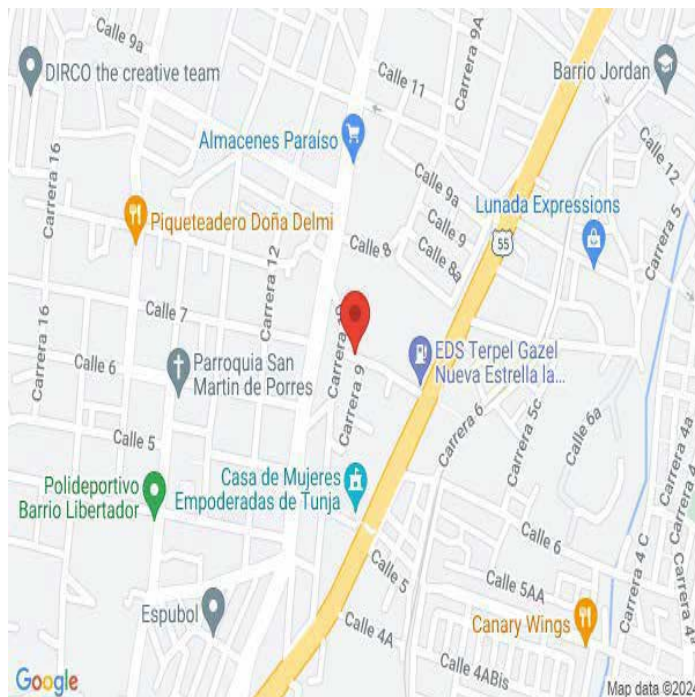
Latitud: 5.520842

Longitud: -73.366316

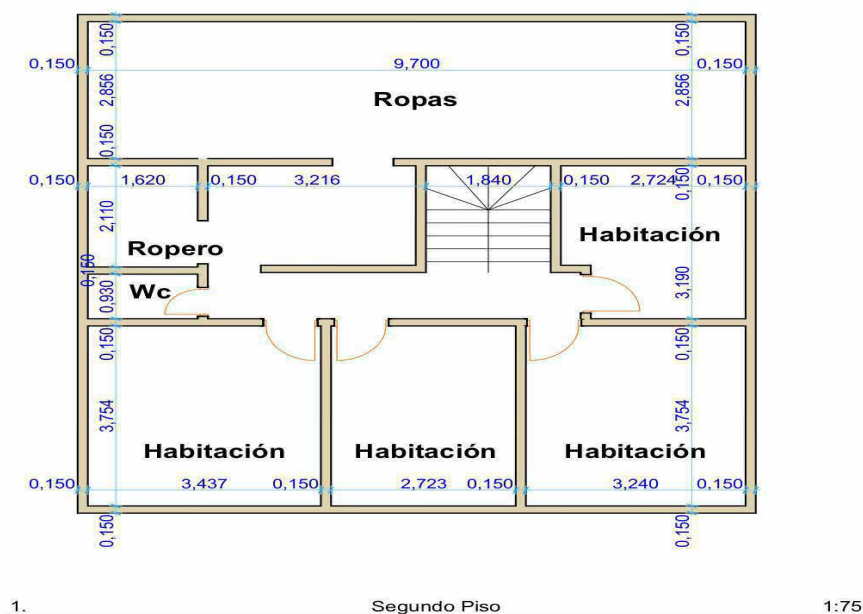
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 31' 15.0312"

Longitud: 73° 21' 58.737"

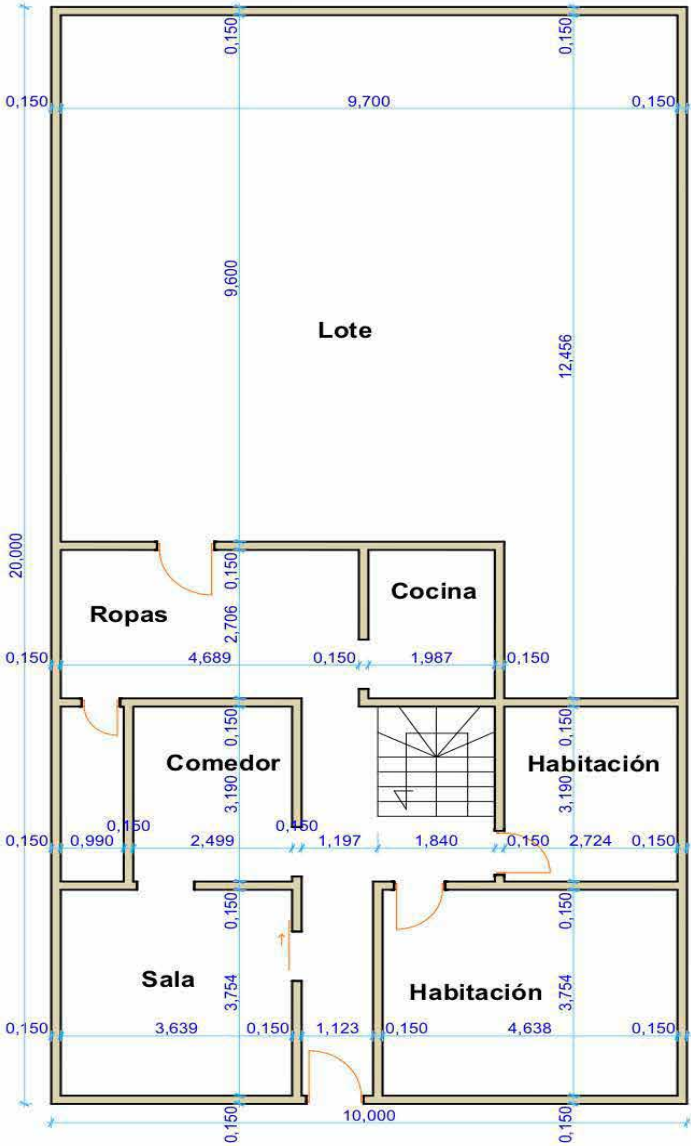


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



0. Primer Piso 1:100

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



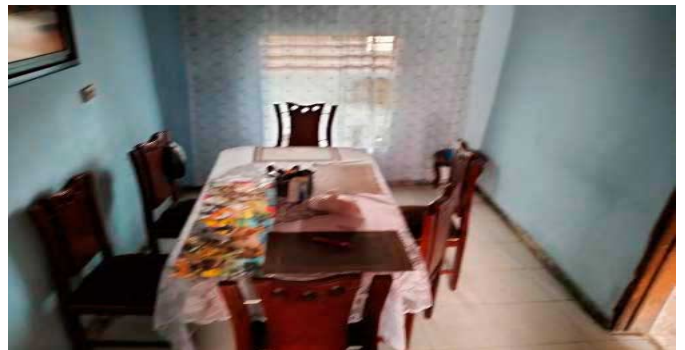
Sala



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



CRUCE CARTOGRÁFICO**Indices Norma**

de la CALLE 7, y singularizado con la ficha o cédula catastral No. 010202830013000 de la misma ciudad y con matrícula inmobiliaria No. 070 - 23498 la edificación, tiene un área de construcción de CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS (145.00 m2) distribuidos en DOS plantas así: siete alcobas, patio, escalera, dos baños, sala-comedor, tres cocinas. El inmueble cuenta con servicios de agua, luz, alcantarillado. - - - - -

CUARTO.-CABIDA Y LINDEROS lote que tiene una cabida de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200.00 M2) y la casa sobre él edificada tiene un área construida de CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS (145.00 M2) Y se halla comprendida por los siguientes linderos: POR EL FRENTE linda

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-14635784



PIN de Validación: aa640a5f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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 Tomas.

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: aa640a5f



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



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

aa640a5f

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-14635784 M.I.: 070-23498

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240403750891670197

Nro Matrícula: 070-23498

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-29446

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:23:48 AM

"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: TUNJA

FECHA APERTURA: 24-06-1981 RADICACIÓN: 81-1566 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 24-06-1981

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA-LOTE ALINDERADA ESPECIALMENTE ASI: POR EL COSTADO SUR, MIDIENDO DIEZ (10) METROS O SEA EL FRENTE, LINDA CON LA ACTUAL CALLE SEPTIMA (7); POR EL NORTE, MIDE DIEZ (10) METROS, LINDA CON EL VENDEDOR; POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE VEINTE (20) METROS, LINDA CON EL MISMO VENDEDOR; Y POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE VEINTE (20) METROS, LINDA CON HEREDEROS DE DANIEL BARRERA Y OLIVA DE CAMPOS Y ENCIERRA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

TOMO 28 PARTIDA 130 TUNJA01.- NARANJO CAMPO ELIAS, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MEDINA ELISEO Y RODRIGUEZ DE MEDINA MARIA DEL CARMEN, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 634 DE FECHA 17 DE JUNIO DE 1939 DE LA NOTARIA 1. DE TUNJA, REGISTRADA EL 10 DE AGOSTO DEL MISMO A/O LIBRO 1. PARTIDA 1588 FOLIO 43 VUELTO. (COMPRAVENTA).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION . BARRIO OBRERO

2) CALLE 7 #9-20

3) CL 7 # 10 - 20 26

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-10-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1001 DEL 22-08-1967 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$6,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NARANJO BOHORQUEZ CAMPO ELIAS

A: CASTELBLANCO DE VERGARA SUSANA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-10-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1055 DEL 16-08-1968 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$8,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240403750891670197 Nro Matrícula: 070-23498
Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-29446

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:23:48 AM
"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: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTELBLANCO DE VERGARA SUSANA

A: JIMENEZ DE MUÑOZ MARIA OTILIA CC# 23822823 X

A: MUÑOZ CRUZ CONSTANTINO CC# 1098822 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-09-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1138 DEL 02-09-1970 NOTARIA 2. DE TUNJA VALOR ACTO: \$28,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: JIMENEZ DE MUÑOZ MARIA OTILIA

DE: MUÑOZ CRUZ CONSTANTINO

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-09-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1138 DEL 02-09-1970 NOTARIA 2. DE TUNJA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: JIMENEZ DE MUÑOZ MARIA OTILIA

DE: MUÑOZ CRUZ CONSTANTINO

A: FAVOR DE SUS HIJO

A: MUÑOZ JIMENEZ BERENIS BLAUDINA

A: MUÑOZ JIMENEZ BLANCA ELENA

A: MUÑOZ JIMENEZ CIRO ARMANDO

A: MUÑOZ JIMENEZ DORA ELVIA

A: MUÑOZ JIMENEZ LILIA EDILMA

A: MUÑOZ JIMENEZ LUZ MERY

y de los que llegaren a

tener

A: MUÑOZ JIMENEZ MAURICIO RODRIGO

A: MUÑOZ JIMENEZ PLINIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-03-2003 Radicación: 2003-2534

Doc: CERTIFICADO 24 DEL 30-01-2003 NOTARIA 2 DE TUNJA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240403750891670197 Nro Matrícula: 070-23498
Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-29446

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:23:48 AM

"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

- DE: JIMENEZ DE MUÑOZ MARIA OTILIA
- DE: MUÑOZ CRUZ CONSTANTINO
- A: MUÑOZ JIMENEZ BERENIS BLANDINA
- A: MUÑOZ JIMENEZ BLANCA ELENA
- A: MUÑOZ JIMENEZ CIRO ARMANDO
- A: MUÑOZ JIMENEZ DORA ELVIA
- A: MUÑOZ JIMENEZ LILIA EDILMA
- A: MUÑOZ JIMENEZ LUZ MERY
- A: MUÑOZ JIMENEZ MAURICIO RODRIGO
- A: MUÑOZ JIMENEZ PLINIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-03-2003 Radicación: 2003-2535
Doc: ESCRITURA 439 DEL 07-03-2003 NOTARIA 2 DE TUNJA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION CERTIFICADO NO. 24/2003 ESCR. 112/2003

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

- DE: JIMENEZ DE MUÑOZ MARIA OTILIA
- DE: MUÑOZ CRUZ CONSTANTINO
- DE: MUÑOZ JIMENEZ BERENICE BLANDINA
- DE: MUÑOZ JIMENEZ BLANCA ELENA
- DE: MUÑOZ JIMENEZ CIRO ARMANDO
- DE: MUÑOZ JIMENEZ DORA ELVIA
- DE: MUÑOZ JIMENEZ LILIA EDILMA
- DE: MUÑOZ JIMENEZ LUZ MERY
- DE: MUÑOZ JIMENEZ MAURICIO RODRIGO
- DE: MUÑOZ JIMENEZ PLINIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-06-2003 Radicación: 2003-5319
Doc: ESCRITURA 1361 DEL 03-04-1998 NOTARIA 51 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$12,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

- DE: DE MUÑOZ MARIA OTILIA -SIC-
- DE: MUÑOZ CRUZ CONSTANTINO
- A: LEGUIZAMON VARGAS LUIS ALBERTO
- A: MUÑOZ JIMENEZ LUZ MERY

CC# 6764576 X
CC# 40023034 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240403750891670197

Nro Matrícula: 070-23498

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-29446

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:23:48 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-06-2003 Radicación: 2003-5320

Doc: ESCRITURA 162 DEL 03-02-2003 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LEGUIZAMON VARGAS LUIS ALBERTO

DE: MUÑOZ JIMENEZ LUZ MERY

A: VRAGAS RODRIGUEZ JOSE ALFONSO

CC# 4040001 X

A: WILCHES DE VARGAS CLAUDINA

CC# 23267818 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-08-2004 Radicación: 2004-8112

Doc: ESCRITURA 1656 DEL 20-08-2004 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$16,255,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VRAGAS RODRIGUEZ JOSE ALFONSO

CC# 4040001

DE: WILCHES DE VARGAS CLAUDINA

CC# 23267818

A: VARGAS WILCHES FLAMINIO

CC# 6771576 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-08-2004 Radicación: 2004-8445

Doc: CERTIFICADO 077 DEL 08-03-2002 NOTARIA 1 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$28,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DE ASUNTOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: JIMENEZ DE MUÑOZ MARIA OTILIA

CC# 23822823

A: MUÑOZ CRUZ CONSTANTINO

CC# 1098822

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-10-2004 Radicación: 2004-10437

Doc: ESCRITURA 1725 DEL 20-10-2004 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: VARGAS WILCHES FLAMINIO

CC# 6771576

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-04-2005 Radicación: 2005-3765

Doc: ESCRITURA 652 DEL 19-04-2005 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$27,500,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240403750891670197

Nro Matrícula: 070-23498

Pagina 5 TURNO: 2024-070-1-29446

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:23:48 AM

"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: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VARGAS WILCHES FLAMINIO

A: LOPEZ MORA ANGEL MARIA

CC# 2970903 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-04-2005 Radicación: 2005-3765

Doc: ESCRITURA 652 DEL 19-04-2005 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA.

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

DE: LOPEZ MORA ANGEL MARIA

CC# 2970903

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-04-2005 Radicación: 2005-3765

Doc: ESCRITURA 652 DEL 19-04-2005 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: LOPEZ MORA ANGEL MARIA

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-09-2005 Radicación: 2005-9390

Doc: CERTIFICADO 194 DEL 02-09-2005 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: VARGAS WILCHES FLAMINIO

CC# 6771576

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 06-07-2012 Radicación: 2012-070-6-9328

Doc: CERTIFICADO 162 DEL 21-06-2012 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 8999992844

A: LOPEZ MORA ANGEL MARIA

CC# 2970903

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*



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

Certificado generado con el Pin No: 240403750891670197

Nro Matrícula: 070-23498

Pagina 6 TURNO: 2024-070-1-29446

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:23:48 AM

"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)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-29446

FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

=====

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública