



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1051210291

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALIRIO SANDOVAL MONROY
NIT / C.C CLIENTE	1051210291
DIRECCIÓN	KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Portal de Otoño
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	15/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALBERTO POVEDA GUERRERO				
NUM.	2667 EscrituraDe	NOTARIA	2	FECHA	06/12/2004
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO		Boyaca	
ESCRITURA					
CEDULA	15001010311640013000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
070-150151	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Sur de la ciudad de Tunja en la Urbanización Portal de Otoño en la Carrera 3C No 5B - 41

Al inmueble se llega así: El ingreso principal a la urbanización se realiza por la carrera 4 para luego tomar la Carrera 3C

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

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	3	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	3	BServ	0	Jardín	No
Patio	3	Bsocial	3	Balcón	0
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.
Carpinteria	Normal	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 247,658,332

VALOR ASEGURABLE \$ COP 247,658,332

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 NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 3 unidades habitacionales, esto incumple la política, articulo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comunícate con Los Rosales a principio de mayo para saber si cambio o se mantiene.

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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Comercio
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

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

Área Lote	56 m2	Frente	5.6
Forma	Regular	Fondo	10
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:1.78

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:	3

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56
AREA CONSTRUIDA	M2	43.40

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56
AREA CONSTRUIDA	M2	56
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	41400000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56
AREA PISO 1	M2	56
AREA PISO 2	M2	54.51
AREA PISO 3	M2	47.71

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56
AREA PISO 1	M2	56
AREA PISO 2	M2	43.33
AREA PISO 3	M2	43.89

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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: SI

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	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13

Ajuste sismo resistente	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
Año de Construcción	2004

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	56	M2	\$1,505,747.00	34.05%	\$84,321,832.00
Area Construida	Primer Piso	56	M2	\$1,350,000.00	30.53%	\$75,600,000.00
Area Construida	Segundo Piso	43.33	M2	\$1,350,000.00	23.62%	\$58,495,500.00
Area Construida	Altillo	21.66	M2	\$1,350,000.00	11.81%	\$29,241,000.00
TOTALES					100%	\$247,658,332

Valor en letras

Doscientos cuarenta y siete millones seiscientos cincuenta y ocho mil trescientos treinta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$247,658,332

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:

Vivienda Unifamiliar de dos pisos más altillo, vivienda multifamiliar de hasta 5 pisos de altura.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: El Sur de la ciudad de Tunja en la Urbanización Portal de Otoño en la Carrera 3C No 5B - 41 Al inmueble se llega así: El ingreso principal a la urbanización se realiza por la carrera 4 para luego tomar la Carrera 3C 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.

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: 2, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 3, Habitaciones: 5, Zona ropas: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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	\$270,000,000	0.97	\$261,900,000	3118298981	58	120	\$1,500,000	\$180,000,000
2	Mismo sector	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3017112751	58	106	\$1,200,000	\$127,200,000
3	Mismo Sector	\$270,000,000	0.97	\$261,900,000	3145945931	58	112	\$1,500,000	\$168,000,000
Del inmueble						56	120.99		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$81,900,000	\$1,412,069	1.0	1.0	1.00	\$1,412,069
2	\$86,200,000	\$1,486,207	1.0	1.0	1.00	\$1,486,207
3	\$93,900,000	\$1,618,966	1.0	1.0	1.00	\$1,618,966
					PROMEDIO	\$1,505,747.13
					DESV. STANDAR	\$104,823.24
					COEF. VARIACION	6.96%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,505,747.00	AREA	56	TOTAL	\$84,321,832.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	120.99	TOTAL	\$163,336,500.00
VALOR TOTAL	\$247,658,332.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tunia/tunia/10754109> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-bochica/tunia/10601417> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-sol-de-oriente/tunia/8310936>

REPOSICION

Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	120.99
Area construida vendible	120.99
Valor M2 construido	\$1,765,217
Valor reposición M2	\$213,573,605
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,217
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,500,434
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	14.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,287,073
Valor adoptado depreciado	\$1,287,073
Valor total	\$155,722,962

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13 | Portal de Otoño | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

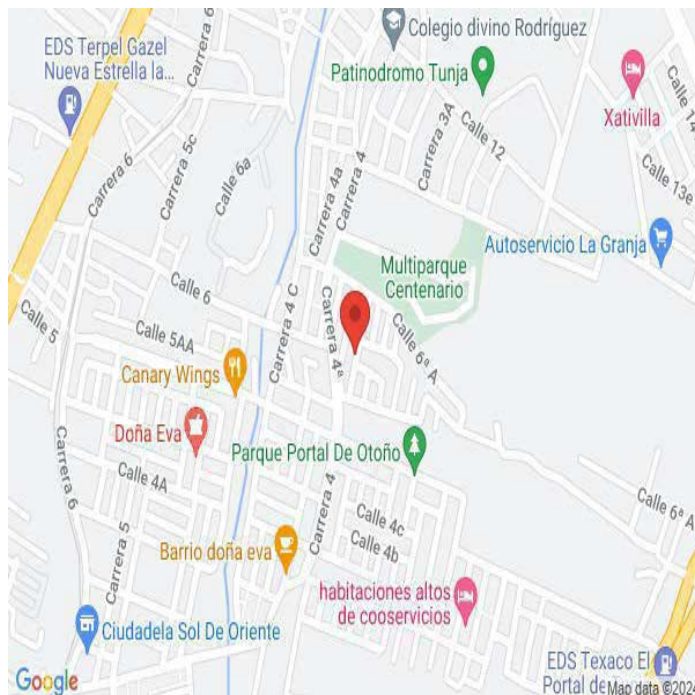
Latitud: 5.517759

Longitud: -73.359814

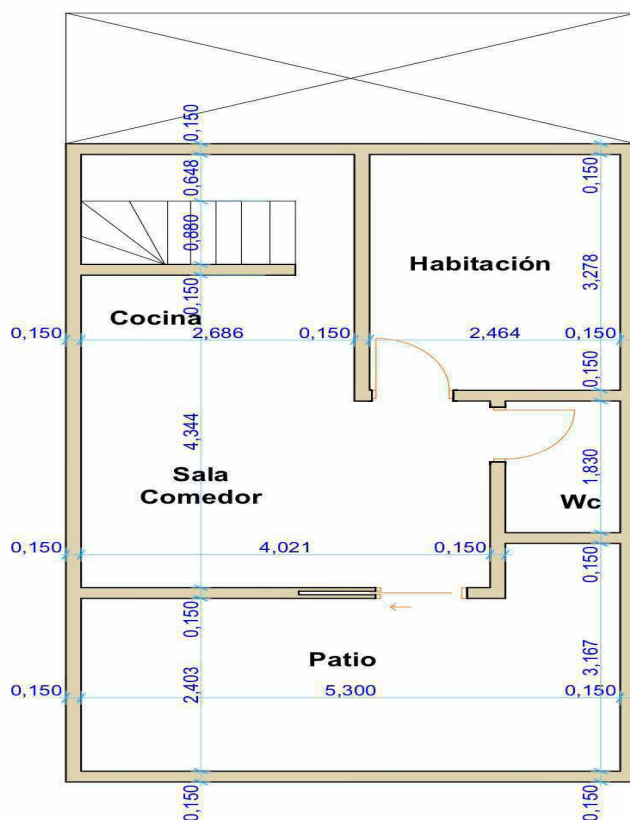
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 31' 3.9318"

Longitud: 73° 21' 35.3304"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

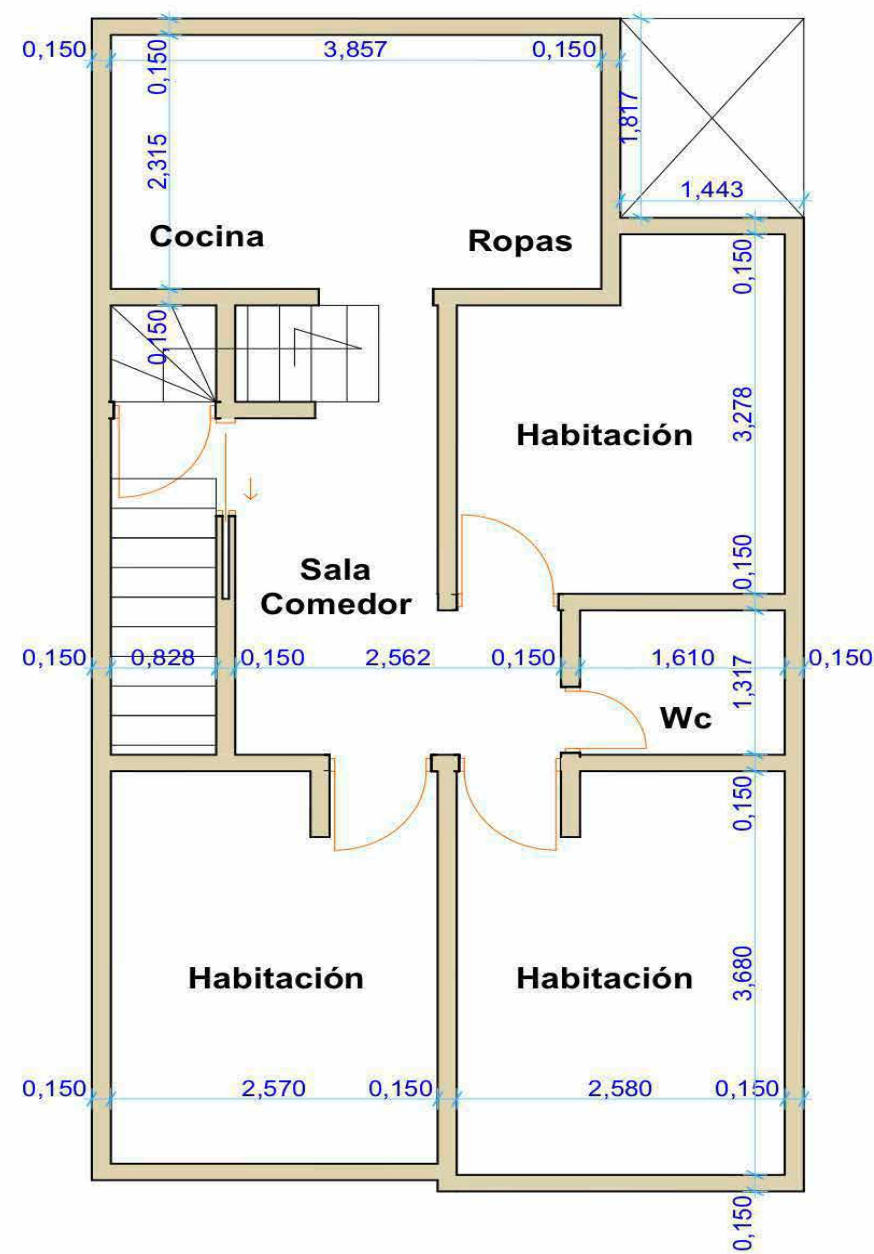


2. Tercer Piso (Apartamento 3)

1:50

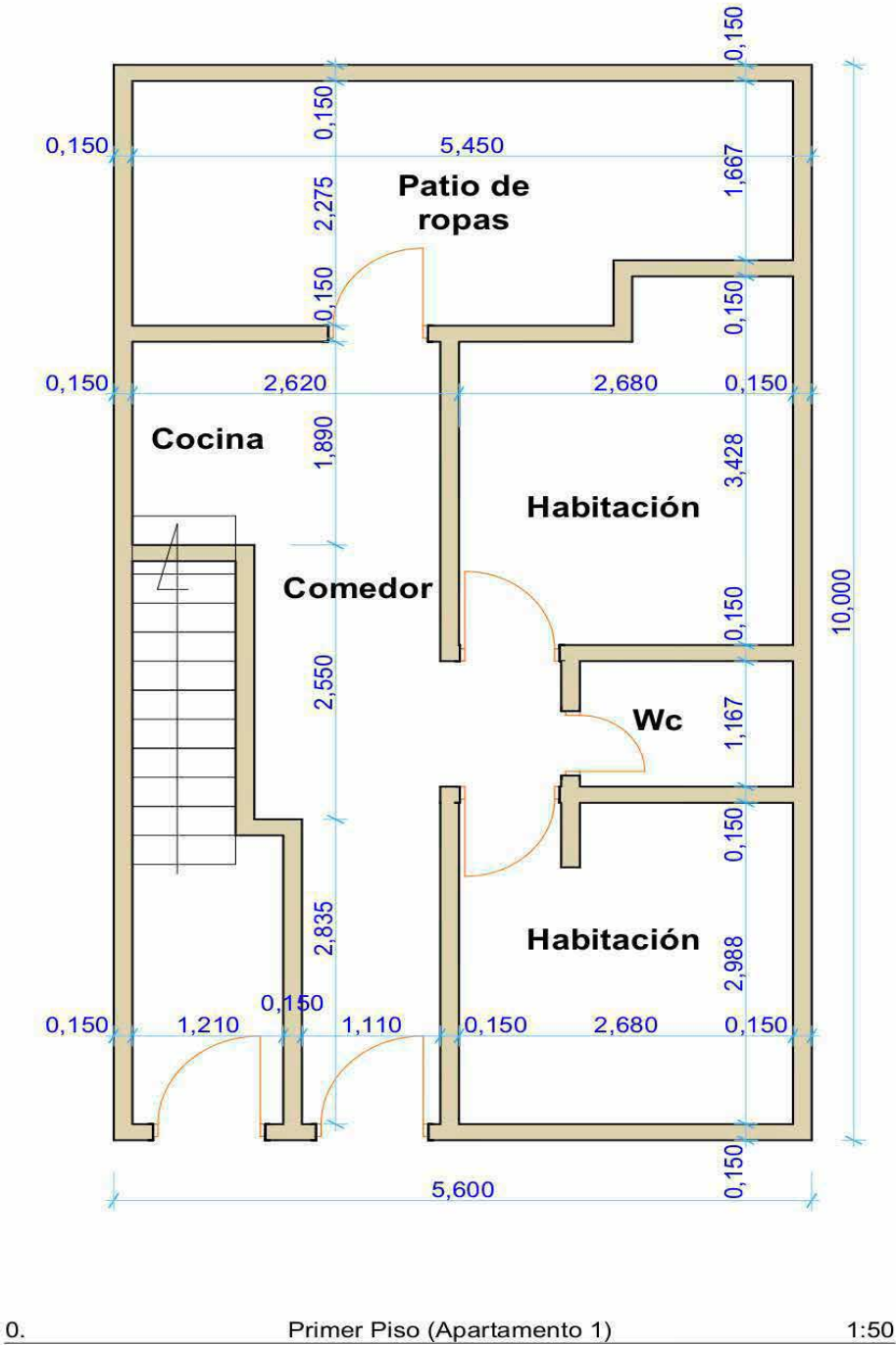
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



1. Segundo Piso (Apartamento 2) 1:50

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS Primer Piso

Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS Segundo Piso

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS Tercer Piso

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



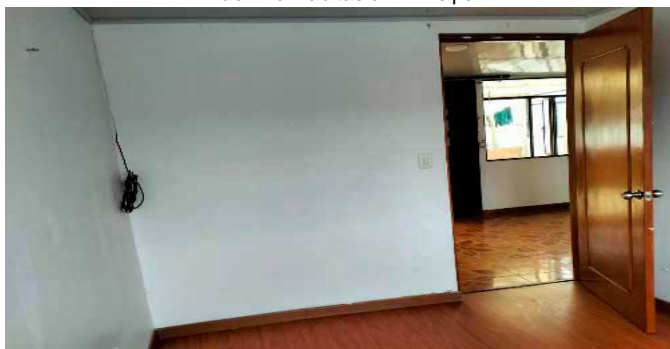
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS Tercer Piso

Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

tiene un área de construcción de CUARENTA Y TRES PUNTO CUARENTA METROS (43.40 m²) distribuidos en UNA planta así: dos alcobas, patio de ropas, baño, sala-comedor, cocina, el inmueble cuenta con servicios de agua, luz, alcantarillado y teléfono. **CUARTO.-CABIDA Y LINDEROS:** Lote que tiene una cabida de CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (56.00 m²) y la casa sobre él edificada tiene un área construida de CUARENTA Y TRES PUNTO CUARENTA METROS (43.40 m²) y se halla comprendida por los siguientes linderos: POR EL NORTE, en extensión de 10.00 mts, limita con lote N. B-12 POR EL ORIENTE, en extensión de 5.60 mts limita con la vía vehicular carrera 3C; POR EL SUR, en extensión de 10.0 mts limita con el lote NO. B-14 POR EL OCCIDENTE, en extensión de 5.60 mts limita con el lote NO. B-6 y encierra. --- -- -- -- --

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-1051210291



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-1051210291 M.I.: 070-150151

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240403481491675437

Nro Matrícula: 070-150151

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-29507

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:52:15 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: 01-09-2004 RADICACIÓN: 2004-7775 CON: ESCRITURA DE: 12-08-2004

CODIGO CATASTRAL: 15001010311640013000 COD CATASTRAL ANT: 15001010311640013000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2110 DE FECHA 11-08-2004 EN NOTARIA 1 DE TUNJA LOTE B13 CON AREA DE 56 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).CON CASA DE HABITACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- EL CONSORCIO LA ESPERANZA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LEMUS JAIMES GONZALO, SEGUN ESCRITURA 415 DE FECHA 30-01-2004 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03-02-2004 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 118581.02.-LEMUS JAIMES GONZALO, ADQUIRIO POR COMPRA A ANGARITA URREA OLEGARIO, SEGUN ESCRITURA 3795 DE FECHA 06-08-2003 DE LA NOTARIA 3.DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08-08-2003 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 118581.03.-ANGARITA URREA OLEGARIO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON CONSTRUCCIONES ELECTRICAS Y MECANICAS LTDA. "COELMA LTDA.", SEGUN ESCRITURA 2290 DE FECHA 17-12-1998 DE LA NOTARIA 3.DE TUNJA, REGISTRADA EL 23-12-1998 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 118581.04.- CONSTRUCCIONES ELECTRICAS Y MECANICAS LIMITADA "COELMA LTDA", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA DEL 50% A ANGARITA URREA OLEGARIO,SEGUN ESCRITURA 1362 DE FECHA 29-08-1996 DE LA NOTARIA 3.DE TUNJA, REGISTRADA EL 30-01-1997 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 64907. 05.- ANGARITA URREA OLEGARIO,ADQUIRIO POR COMPRA A ATLANTIC MINERALES AND PRODUCTS CORPORACION,SEGUN ESCRITURA 2477 DE FECHA 07-09-1995 DE LA NOTARIA 11 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21-11-1995 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 64907.06.- ATLANTIC MINERALES Y PRODUCTS CORPORATION,ADQUIRIO POR COMPRA A PADILLA CONVERS JAIME R., SEGUN ESCRITURA 6784 DE FECHA 05-12-1967 DE LA NOTARIA 2.DE TUNJA, REGISTRADA EL 30-11-1968 HOY MATRICULA INMOBILIARIA 64907.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 3 C # 5 B - 41 LO B 13

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 150127

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-2004 Radicación: 2004-7775

Doc: ESCRITURA 2110 DEL 11-08-2004 NOTARIA 1 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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: 240403481491675437

Nro Matrícula: 070-150151

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-29507

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:52:15 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: CONSORCIO LA ESPERANZA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-12-2004 Radicación: 2004-12181

Doc: ESCRITURA 2667 DEL 06-12-2004 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$24,000,000

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: CONSORCIO LA ESPERANZA

NIT# 8040164341

A: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-12-2004 Radicación: 2004-12181

Doc: ESCRITURA 2667 DEL 06-12-2004 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-12-2004 Radicación: 2004-12181

Doc: ESCRITURA 2667 DEL 06-12-2004 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

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: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-07-2022 Radicación: 2022-070-6-13696

Doc: OFICIO 911 DEL 30-06-2022 JUZGADO PRIMERO PENAL MUNICIPAL CON FUNCION DE GARANTIAS DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART. 97 LEY 906 DE 2004 INVESTIGACION NO. 15001 60 08 832 2019
80011- POR UN TERMINO DE SEIS MESES CONTADOS A A PARTIR DEL 30/06/2022 Y HASTA EL 30/12/2022

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

A: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-03-2023 Radicación: 2023-070-6-4537

Doc: CERTIFICADO 344 DEL 18-10-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$23,435,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDO CON ESC N° 2667 DEL 6/12/2004
NOT 2 DE TUNJA CANCELADA CON ESC N° 2946 DEL 10/10/2019 NOT 2 DE TUNJA

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: 240403481491675437

Nro Matrícula: 070-150151

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-29507

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:52:15 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: FONDO NACIONAL DEL AHORRO - CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844

A: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-11-2023 Radicación: 2023-070-6-18018

Doc: CERTIFICADO 1.14.3-2-6 2023-1255 DEL 20-11-2023 ALCALDIA DE TUNJA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-01-2024 Radicación: 2024-070-6-1151

Doc: ESCRITURA 3910 DEL 29-12-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE

ESCRITURA 2667 DEL 06/12/2004 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

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

DE: POVEDA GUERRERO ALBERTO

CC# 4172728 X

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

A: POVEDA MARTINEZ SALOME

RC# 1051072675

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2010-070-3-408

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: 2011-070-3-607

Fecha: 15-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 240403481491675437

Nro Matrícula: 070-150151

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-29507

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 08:52:15 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-29507

FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública