



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1054226239-V2

Fecha del avalúo		Fecha de visita	21/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PARQUE		
Barrio	Urb. Torres del Parque		
Ciudad	Tunja		
Departamento	Boyaca		
Propietario	María Estrella Ortiz		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: OMAR ALEXANDER ORTIZ

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 **María Estrella Ortiz** ubicado en la KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PARQUE Urb. Torres del Parque, 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 \$145,441,797.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos cuarenta y un mil setecientos noventa y siete).

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	APARTAMENTO 302 BLOQUE 2 T-H	63.50	M2	\$2,290,422.00	100.00%	\$145,441,797.00
TOTALES					100%	\$145,441,797

Valor en letras

Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos cuarenta y un mil setecientos noventa y siete 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	2,261,188	Valor del avalúo en UVR	145,441,797.00
Proporcional	0	145,441,797	Valor asegurable	145,441,797
% 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. No cuenta con nomenclatura instalada. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: La urbanización Torres del Parque al occidente de la ciudad de Tunja NOTA: El Bloque y/o Torre no cuenta con nomenclatura. Se trata de apartamentos sometidos a propiedad horizontal, pero no cuentan con cerramientos o porterías, son torres independientes. Al inmueble se llega así: Por la Cra 17 vía principal de ingreso a la urbanización con calle 28. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>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: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>Garaje: El inmueble no cuenta con parqueadero.</p>			

Entorno: El entorno está comprendido por edificios multifamiliares de hasta 5 pisos de altura. El sector no presenta impactos ambientales negativos.

Propiedad horizontal: Escritura: 446, Fecha escritura: 01/03/2012, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$0, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: 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: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento cuenta con pisos en madera laminada, pisos de cocina, baños y zona de ropas en cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapado en cerámica y platero en acero inoxidable, baños enchapados en cerámica con división en cortina.

GENERAL					
Código	LRCAJA-10542 26239-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	OMAR ALEXANDER ORTIZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1054226239	Teléfono	3213695036
Email	omar.ortiz1637@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	María Estrella Ortiz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	24031453	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PARQUE				
Conjunto	Torres del Parque Bloque H				
Ciudad	Tunja	Departamento	Boyaca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Urb. Torres del Parque	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: La urbanización Torres del Parque al occidente de la ciudad de Tunja NOTA: El Bloque y/o Torre no cuenta con nomenclatura. Se trata de apartamentos sometidos a propiedad horizontal, pero no cuentan con cerramientos o porterías, son torres independientes.</p> <p>Al inmueble se llega así: Por la Cra 17 vía principal de ingreso a la urbanización con calle 28.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3 Piso																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.50</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>63.50</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	63.50	AREA PRIVADA	M2	63.50	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>64</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$53.996.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	64	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$53.996.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	63.50																					
AREA PRIVADA	M2	63.50																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	64																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$53.996.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>63.50</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.50	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>63.50</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.50						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.50																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.50																					
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	Edificios Multifamiliares 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:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 446 de 01/03/2012 de la notaria tercera de Tunja con reforma según escritura 2177 del 03/09/2012 de la notaria tercera de Tunja. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 0016 del 2014 Alcaldía de la ciudad de Tunja																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3026	EscrituraDePropiedad	14/12/2012	Segunda	Tunja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-196853	26/02/2024	0.1768%	0103000003210902 900000678	APARTAMENTO 302 BLOQUE 2 T-H

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p>
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con parqueadero.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMENTO			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	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno está comprendido por edificios multifamiliares de hasta 5 pisos de altura. El sector no presenta impactos ambientales negativos.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	446		Fecha escritura	01/03/2012	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Tunja	
Valor administración	\$0	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 446, Fecha escritura: 01/03/2012, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$0, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

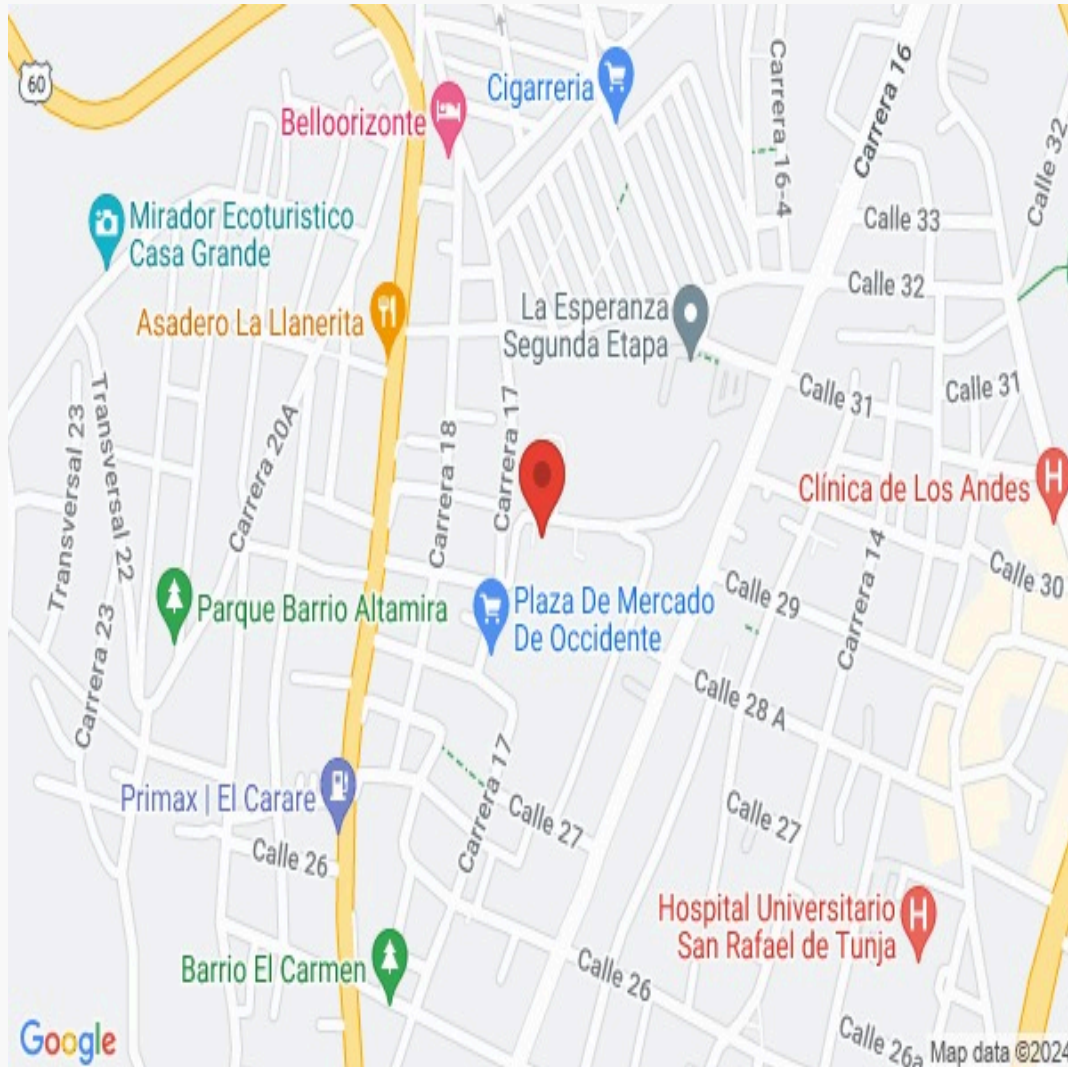
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El apartamento cuenta con pisos en madera laminada, pisos de cocina, baños y zona de ropas en cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapado en cerámica y platero en acero inoxidable, baños enchapados en cerámica con división en cortina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PARQUE | Urb. Torres del Parque | Tunja | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.543801
GEOGRAFICAS : 5° 32' 37.6836''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.365808
GEOGRAFICAS : 73° 21' 56.9088''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo sector	5	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$17,000,000		\$	\$2,614,583.33	3112933566
2	Mismo sector	5	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$		\$	\$2,671,875.00	3186805750
3	Mismo sector	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$		\$	\$2,375,000.00	3203479388
Del inmueble		3 Piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		48	1	1.0	1	1	0.90	0.9	\$2,353,125.00
2	15		48	0.99	1.0	1	1.0	0.90	0.89	\$2,380,640.63
3	15		48	1	1.0	1	1.0	0.90	0.9	\$2,137,500.00
	12 años									
									PROMEDIO	\$2,290,421.88
									DESV. STANDAR	\$133,146.92
									COEF. VARIACION	5.81%

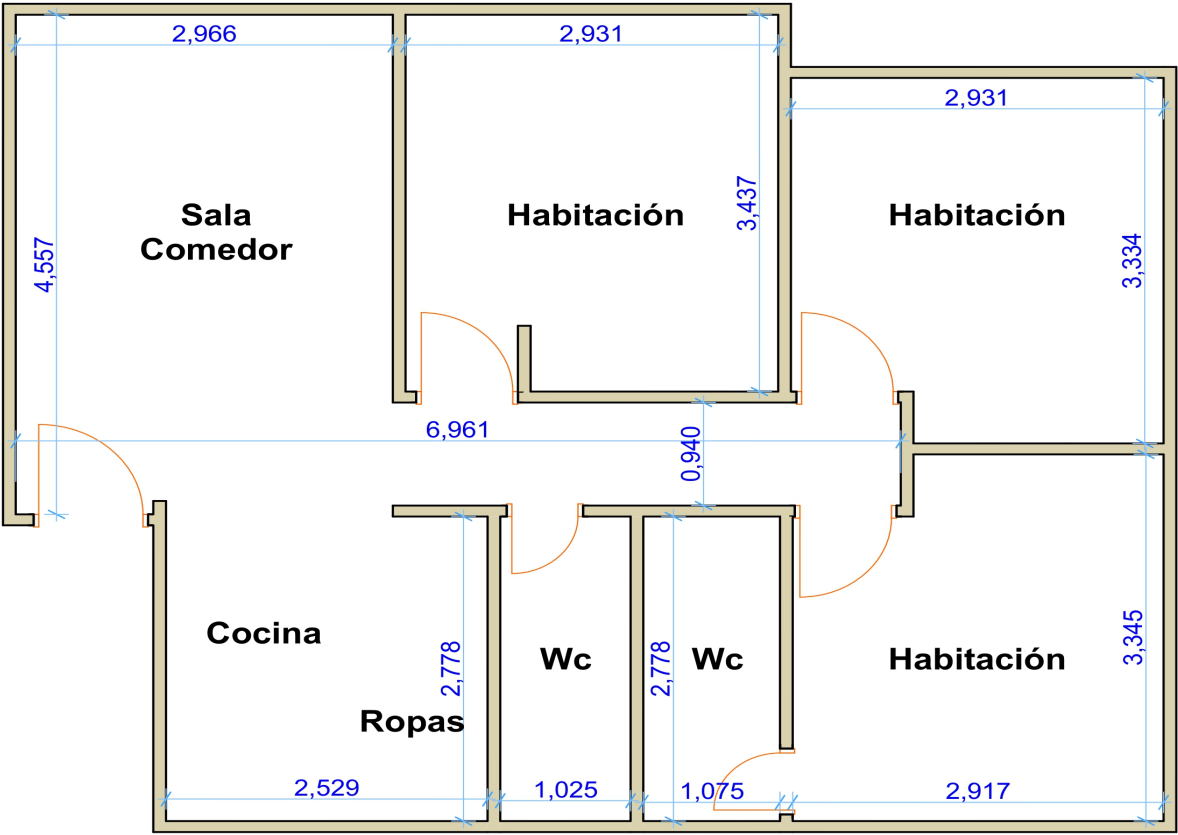
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,423,568.80	TOTAL	\$153,896,618.69
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,157,274.96	TOTAL	\$136,986,959.64
VALOR TOTAL	\$145,441,797.00			

Observaciones:
Los anteriores datos de mercado corresponde a la urbanización vecina, se aplica homogenización por localización debido a que este se encuentra en conjunto cerrado, cuenta con portería y celaduría.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



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



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

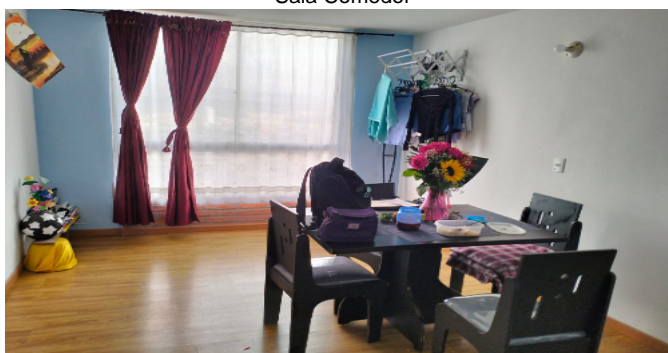
Fachada posterior



Puerta de entrada



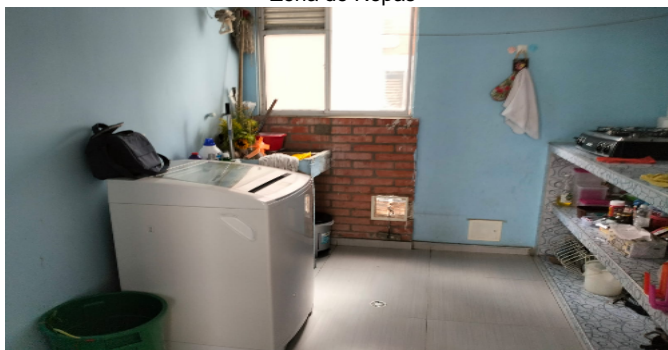
Sala Comedor



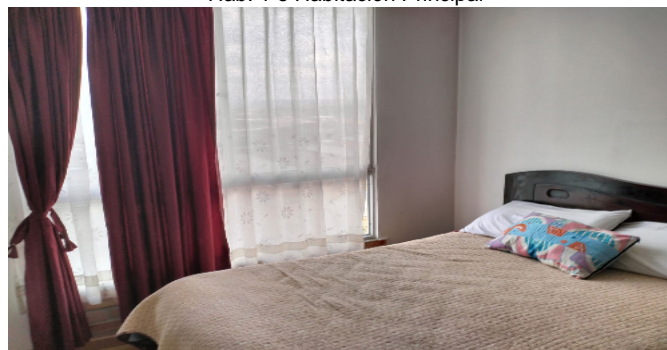
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



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 --- **Etapas:** 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 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 evaluador 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 valorar 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-1054226239-V2



PIN de Validación: eaB4De5t



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1046803378, 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 evaluador AVAL-1046803378.

La RAA emite la expedición de este certificado al registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE en su capacidad de **AVALUADOR** inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificadas en la estructura acológica principal, las en su proceso de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción:
08 Jun 2018

Régimen:
Régimen Residencial

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 185 OF 317

Teléfono: 3108181315

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(a) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1046803378. El(a) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 1 de 2



PIN de Validación: eaB4De5t

**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

eaB4De5t

RAA AVALUO: LRCAJA-1054226239-V2 M.I.: 070-196853

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.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240226137489964731

Nro Matrícula: 070-196853

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-16598

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 09:09:21 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: TRAS DEL ALTO

FECHA APERTURA: 25-10-2012 RADICACIÓN: 2012-070-6-15225 CON: ESCRITURA DE: 01-03-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 BLOQUE 2 T-H con area de 63.50 M2 coeficiente de propiedad 0.1768% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 446, 2012/03/01, NOTARIA TERCERA TUNJA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 63 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

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

COEFICIENTE : 0.1768%

COMPLEMENTACION:

01. ¿ EL MUNICIPIO DE TUNJA ADQUIERE POR COMPRAVENTA A MARIA NIDIA CARVAJAL ROMERO, NORBERTO SAMUDIO CHAPARRO, MANUEL MAURICIO SAMUDIO BARBOSA, MANUEL AUGUSTO LEONARDO SAMUDIO BUSTOS, LUIS FERNANDO SAMUDIO MOGOLLON, ALEJANDRO SAMUDIO CARVAJAL, MANUEL SAMUDIO CARVAJAL, DIEGO SAMUDIO CARVAJAL, JOSE NORBERTO SAMUDIO BARBOSA, JAVIER SAMUDIO CARVAJAL, SONIA EUGENIA SAMUDIO BARBOSA, CLAUDIA SAMUDIO BARBOSA, LEONARDO FABIO SAMUDIO BARBOSA Y URICACHA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, MEDIANTE LA ESCRITURA 1744 DE FECHA 13/8/2009, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA, REGISTRADA EL 18/8/2009, EN LA MATRÍCULA 070-140607.-- 02. - MARIA NIDIA CARVAJAL ROMERO, ALEJANDRO SAMUDIO CARVAJAL, MANUEL SAMUDIO CARVAJAL, LEONARDO FABIO SAMUDIO BARBOSA, JOSE NORBERTO SAMUDIO BARBOSA, CLAUDIA SAMUDIO BARBOSA, MANUEL MAURICIO SAMUDIO BARBOSA, SONIA EUGENIA SAMUDIO BARBOSA, JAVIER SAMUDIO CARVAJAL, DIEGO SAMUDIO CARVAJAL Y MANUEL AUGUSTO LEONARDO SAMUDIO BUSTOS ADQUIRIERON 2009 POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DERECHO DE CUOTA DE MANUEL DIONISIO SAMUDIO CHAPARRO, MEDIANTE LA ESCRITURA 5708 DE FECHA 16/12/2008, DE LA NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10/2/2009, EN LA MATRÍCULA 070-140607.--03. - NORBERTO SAMUDIO CHAPARRO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA A LEONARDO FABIO SAMUDIO BARBOSA, MEDIANTE LA ESCRITURA 3026 DE FECHA 6/11/2007, DE LA NOTARIA VEINTICINCO DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15/11/2007, EN LA MATRÍCULA 070-140607.-- 04. - LUIS FERNANDO SAMUDIO MOGOLLON, MANUEL DIONISIO SAMUDIO CHAPARRO, LEONARDO FABIO SAMUDIO BARBOSA Y URICACHA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A INVERSIONES HUNZAHUA LTDA, MEDIANTE LA ESCRITURA 3564 DE FECHA 17/12/2003, DE LA NOTARIA VEINTICINCO DE BOGOTA, REGISTRADA EL 12/2/2004, EN LA MATRÍCULA 070-140607.--05. - INVERSIONES HUNZAHUA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A GERMAN ALFONSO BERNAL CAMACHO, GABRIEL EDUARDO BERNAL CAMACHO Y PATRICIA INES BERNAL CAMACHO, MEDIANTE LA ESCRITURA 1490 DE FECHA 25/7/2002, DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 29/8/2002, EN LA MATRÍCULA 070-140607.--06.- GERMAN ALFONSO BERNAL CAMACHO, GABRIEL EDUARDO BERNAL CAMACHO Y PATRICIA INES BERNAL CAMACHO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION HECHA EN EL JUICIO DE SUCESION DE FORTUNATO BERNAL Y MAGDALENA RUIZ DE BERNAL, LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA, PROFERIDO MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 30/09/1958, REGISTRADA EL 28/11/1958, LIBRO 1. PARTIDA 3473.HOY MATRICULA INMOBILIARIA 070-1961.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PRQUE



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

Certificado generado con el Pin No: 240226137489964731

Nro Matrícula: 070-196853

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-16598

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 09:09:21 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 140607

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-070-6-15225

Doc: ESCRITURA 446 DEL 01-03-2012 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "URBANIZACION TORRES DEL PARQUE"

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

A: MUNICIPIO DE TUNJA

NIT# 8918008461 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-070-6-15226

Doc: ESCRITURA 2177 DEL 03-09-2012 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA NO. 446 DEL 01/03/2012 NOTARIA 3 DE TUNJA. TORRES DEL PARQUE EN CUANTO A COEFICIENTES DE COPROPIEDAD ART. 25 LEY 675 DE 2001

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

A: MUNICIPIO DE TUNJA

NIT# 8918008461 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-070-6-15227

Doc: ESCRITURA 2573 DEL 22-10-2012 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NO. 2177 DEL 3 DE SEPTIEMBRE 2012 NOTARIA 3 TUNJA Y ESCRITURA 446 DEL 01/03/2012 NOTARIA 3 TUNJA

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

A: MUNICIPIO DE TUNJA

NIT# 8918008461 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-12-2012 Radicación: 2012-070-6-18322

Doc: ESCRITURA 3026 DEL 14-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$36,050,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE FONVIVIENDA, GOBERNACION DE BOYACA Y MUNICIPIO DE TUNJA EL BENEFICIARIO SE COMPROMETE A NO ENEJENAR, VENDER O ARRENDAR EN EL TERMINO DE 10 AÑOS

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

DE: MUNICIPIO DE TUNJA

NIT# 8918008461

A: ORTIZ MARIA ESTRELLA

CC# 24031453

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-12-2012 Radicación: 2012-070-6-18322

Doc: ESCRITURA 3026 DEL 14-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240226137489964731

Nro Matrícula: 070-196853

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-16598

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 09:09:21 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

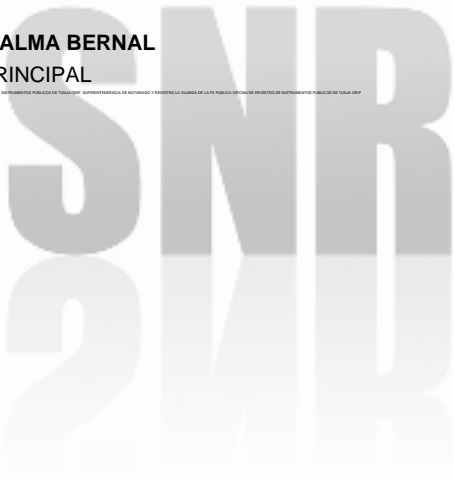
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-16598

FECHA: 26-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL



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