



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1050200380

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	RONAN ALBERTO CASTRO GIL		FECHA VISITA	26/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1050200380		FECHA INFORME	30/04/2024
DIRECCIÓN	CALLE 5 8-45		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	33 años
BARRIO	Centro		REMODELADO	
CIUDAD	Cerinza		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Boyaca		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE			
IDENTIFICACIÓN	1049603378			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIRO DE JESUS CASTRO RIVERA / GIL VARGAS MARIA DEL CARMEN				
NUM.	1819 EscrituraDe	NOTARIA	Segunda	FECHA	18/11/1994
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Duitama		DEPTO	Boyaca	
ESCRITURA					
CEDULA	151620100000000370015000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de Reconocimiento Resolución 039 del 13 de diciembre del 2023				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	N/A				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
092-14301	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En el centro del municipio de Cerinza - Boyacá, en la Calle 5 No 8 - 45. **NOTA: El inmueble cuenta con licencia de reconocimiento de construcción del año 2023 donde especifica un área de construcción de 126.70 m²; sin embargo, en el momento de la visita y en la toma de medidas se observa que el inmueble cuenta con un área de 210.72 m² para efectos del presente informe se toma como referencia los aprobados en documentos, y una vez se legalice el área restante se podrán liquidar los 210.72 m².**

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	7
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	4	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	Lujoso.	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 281,660,566

VALOR ASEGURABLE \$ COP 281,660,566

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. **NOTA 1: NO SUBSANABLE:** El predio cuenta con 2 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comuníquese con Los Rosales a finales de mayo para saber si cambio o se mantiene. **NOTA 2:** Área legalizada 16.70 M2, por licencia, área construida medida aproximada 210.72 M2. Si aporta documento donde legalice el total del área es susceptible a ser revisado.

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

NOMBRES Y FIRMAS

RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Perito Actuante	Nombre de la firma
C.C: 1049603378	
RAA: AVAL-1049603378	



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	LICENCIA
Uso Condicionado Según Norma	LICENCIA
Uso Prohibido Según Norma	LICENCIA

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA
Suelos De Proteccion	LICENCIA
Patrimonio	LICENCIA

Área Lote	320	Frente	10
Forma	Regular	Fondo	30
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:3

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	037 01 de diciembre de 2000
Antejardín	LICENCIA
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	LICENCIA
Aislamiento posterior	LICENCIA
Índice de ocupación	0.1867
Índice de construcción:	0.384
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	320
AREA CONSTRUIDA	M2	126.70

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	330
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$602.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	320
AREA PISO 1	M2	110.30
AREA PISO 2	M2	100.42
AREACONSTRUIDA TOTAL	M2	210.72

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	320
AREA PISO 1	M2	61.60
AREA PISO 2	M2	65.10
AREACONSTRUIDA TOTAL	M2	126.70

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: 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	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 5 8-45

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1991

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	320	M2	\$365,716.00	41.55%	\$117,029,120.00
Area Construida	Primer Piso	61.60	M2	\$1,299,380.00	28.42%	\$80,041,808.00
Area Construida	Segundo Piso	65.10	M2	\$1,299,380.00	30.03%	\$84,589,638.00
TOTALES					100%	\$281,660,566

Valor en letras

Doscientos ochenta y un millones seiscientos sesenta mil quinientos sesenta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$281,660,566**

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 y bifamiliar de dos pisos y altílo.

SALVEDADES

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 cuenta con un garaje la cual actualmente está siendo utilizado como local y este hace parte del área de construcción del primer piso.

Entorno: El entorno está comprendido por inmuebles de dos y tres pisos de altura de uso residencial con presencia de comercio tipo 1. El sector no presenta impacto ambientales negativos.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 4, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Closet: 1, Zona ropas: 2, Local: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Primer piso Apartamento: pisos en cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapada en cerámica con platero en acero inoxidable, baño general enchapado en cerámica con división en cortina. Garaje (Actualmente local) Pisos en cerámica, baño con solo sanitario con cortina en vez de puerta, mesón en concreto y punto de gas para una estufa portátil. Segundo Piso: Pisos en cerámica, cocina integral con mesón en concreto, enchapado en cerámica con muebles superiores e inferiores en madera, platero en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica con división en acrílico. Terraza: Un baño enchapado en cerámica con división en acrílico.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 210.72 m² aproximados, válidos por licencia: 126.70 m², existe una diferencia de 84.02 m² los cuales corresponden aproximadamente 109'173.907. PARA UN TOTAL DE 390'834.473 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3103060160	105		\$	\$0
2	Mismo sector	\$43,000,000	0.95	\$40,850,000	3213574378	112		\$	\$0
3	Mismo Sector	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000	3103060160	119		\$	\$0
4	Mismo sector	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	3103060160	126		\$	\$0
Del inmueble						320	126.70		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$361,905	1	1.0	1.00	\$361,905
2	\$40,850,000	\$364,732	1	1.0	1.00	\$364,732
3	\$42,750,000	\$359,244	1	1.0	1.00	\$359,244
4	\$47,500,000	\$376,984	1	1.0	1.00	\$376,984
					PROMEDIO	\$365,716.18
					DESV. STANDAR	\$7,839.11
					COEF. VARIACION	2.14%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$365,716.00	AREA	320	TOTAL	\$117,029,120.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	126.70	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$117,029,120.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	210.72
Area construida vendible	126.70
Valor M2 construido	\$2,012,483
Valor reposición M2	\$254,981,596
Valor reposición presupuesto M2	\$2,012,483
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,811,235
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fito y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$1,299,380
Valor adoptado depreciado	\$1,299,380
Valor total	\$164,631,446



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 5 8-45 | Centro | Cerinza | Boyaca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.954767939730636

Longitud: -72.94968316610208

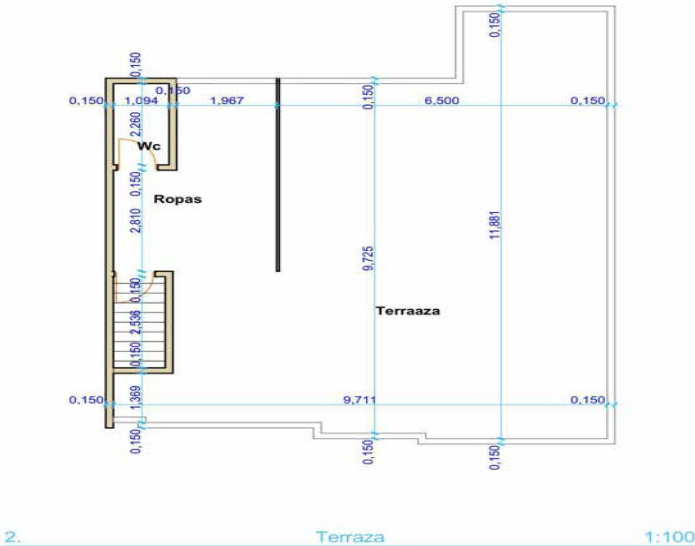
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 57´ 17.1642´´

Longitud: 72° 56´ 58.8582´´

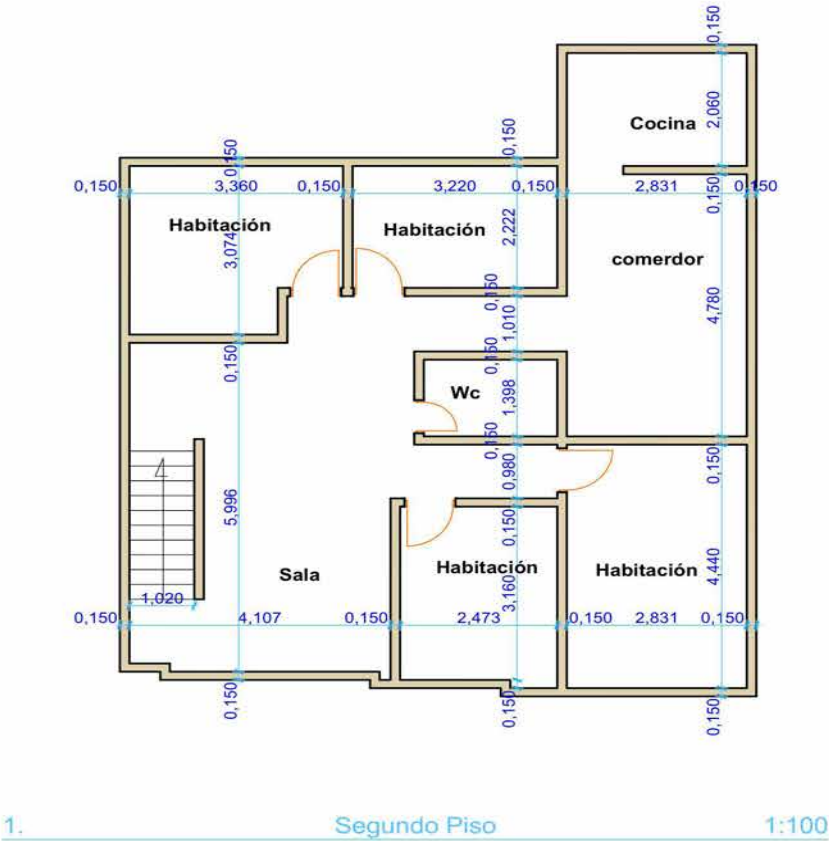


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada posterior



FOTOS Primer Piso

Vista del lote



Local



Local



Local



Sala



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS Primer Piso

Cocina



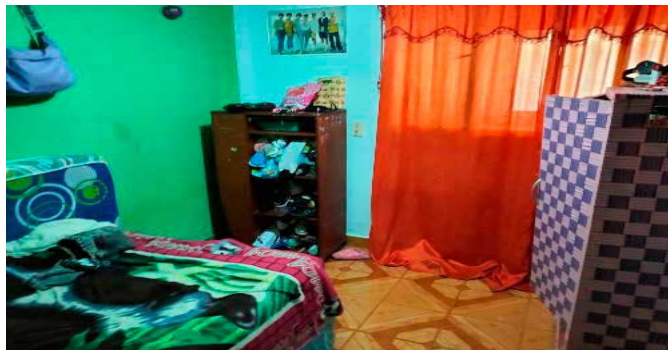
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1

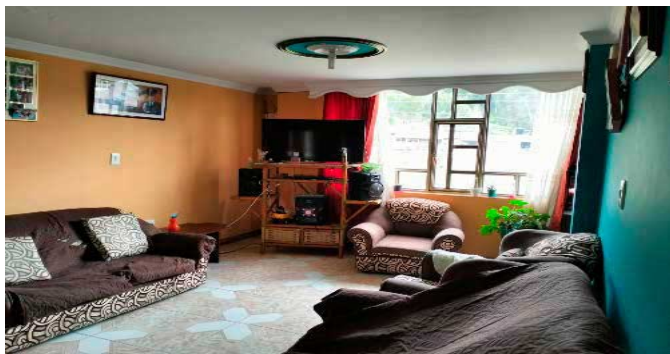


Baño Social 2



FOTOS Segundo Piso

Sala



Comedor



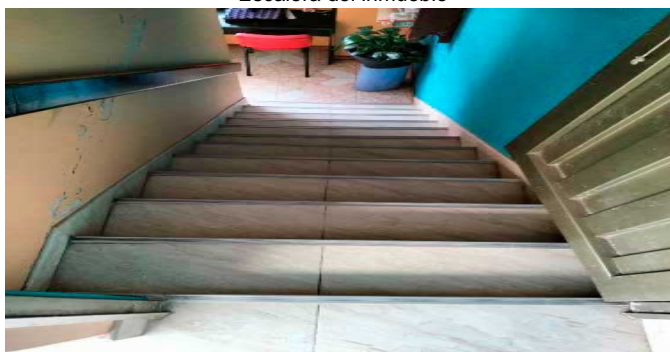
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS Segundo Piso

Habitación 4



Baño Social 1



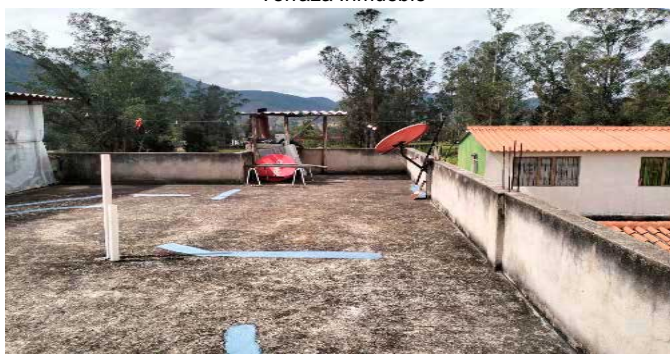
Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble

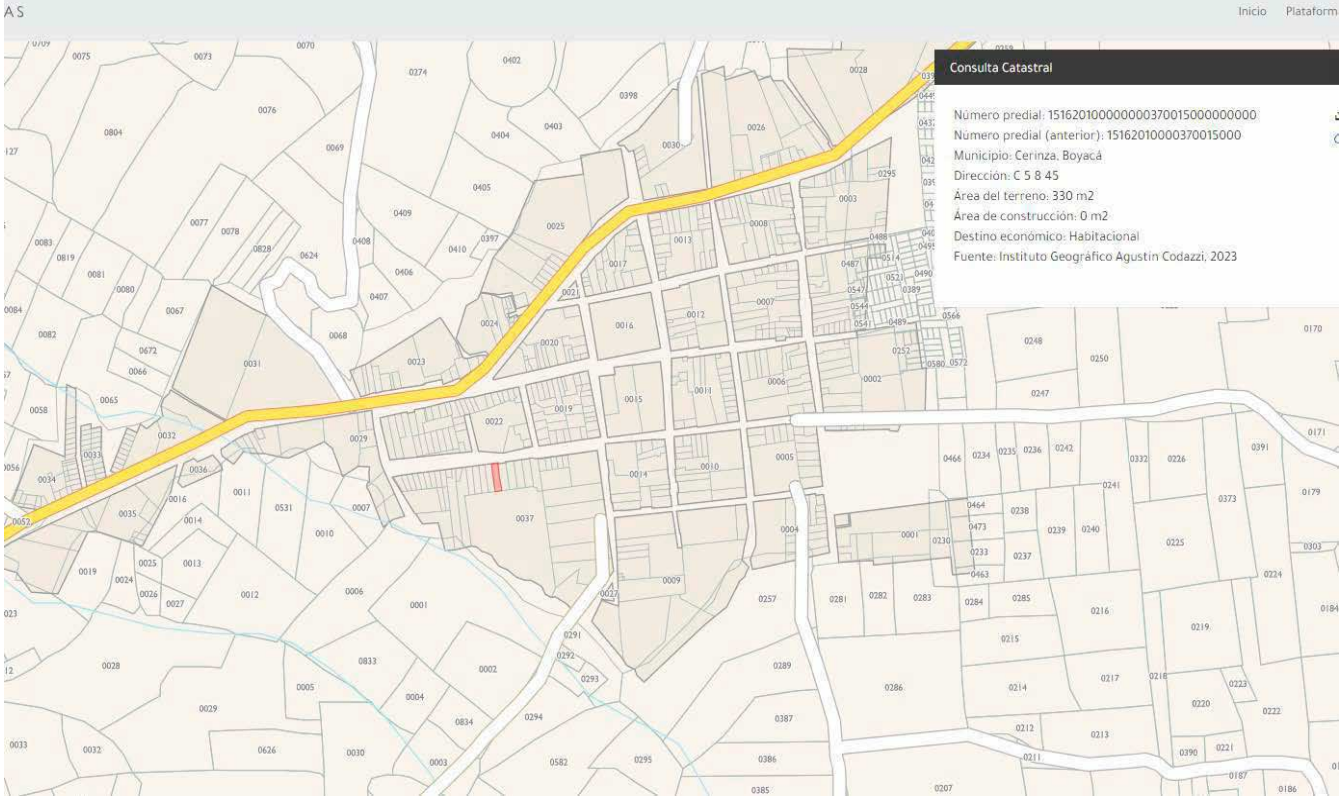


Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



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-1050200380



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-1050200380 M.I.: 092-14504

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE VITERBO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240409410692102711

Nro Matrícula: 092-14301

Pagina 1 TURNO: 2024-092-1-3778

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 03:49:18 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 092 - SANTA ROSA DE VITERBO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: CERINZA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 08-06-1990 RADICACIÓN: 90-0508 CON: ESCRITURA DE: 30-04-1990

CODIGO CATASTRAL: 151620100000003700150000000000 COD CATASTRAL ANT: 15162010000370015000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON CABIDA SUPERFICIARIA APROXIMADA DE TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (320 MTS2) ALINDERADO COMO APARECE RELACIONADO EN LA ESCRITURA 1752 DE 22-12-90 DE LA NOTARIA 2 DE DUITAMA.

EN EL INMUEBLE SE CONSTRUYÓ UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS DISTRIBUIDA ASÍ: PRIMERA PLANTA: ÁREA CONSTRUIDA 61.60 M2 CONSTA DE: UN LOCAL COMERCIAL. UN (1) BAÑO, UN (1) HALL, DOS (2) HABITACIONES, SALA-COMEDOR, (1) COCINA, CUARTO DE ROPAS. SEGUNDA PLANTA: ÁREA CONSTRUIDA 65.10 M2, CONSTA DE: UNA (1) HABITACIÓN CON BAÑO PRIVADO DOS (2) HABITACIONES Y BAÑO SOCIAL SALA-COMEDOR, (1) COCINA, UN (1) HALL PATIO DE ROPAS.

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-TUTA VEGA, FRANCISCO ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN UNA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA PROINDIVISO A TUTA VEGA, PABLO LAURENTINO, SEGÚN ESCRITURA 975 DE 17-06-89 DE LA NOTARÍA 1 DE DUITAMA, REGISTRADA EL 10-07-89 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 092-0005747.

02.-TUTA VEGA, FRANCISCO, ADQUIRIÓ LA OTRA PARTE EN COMÚN CON TUTA VEGA, PABLO LAURENTINO POR COMPRA A MUNEVAR DALLOS, LEONIDAS, SEGÚN ESCRITURA 220 DE 09-05-66 DE LA NOTARÍA 1 DE DUITAMA, REGISTRADA EL 13-06-66 AL LIBRO 1, FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARRIA 092-0005747.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 5 # 8 - 45

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

092 - 5747

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-04-1990 Radicación: 0508

Doc: ESCRITURA 1752 DEL 22-12-1989 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 320MT2. MODO ADQUISIC.

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

DE: TUTA VEGA FRANCISCO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE
VITERBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240409410692102711 Nro Matrícula: 092-14301
Pagina 2 TURNO: 2024-092-1-3778

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 03:49:18 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

A: BERDUGO PIÑEROS GREGORIO DE JESUS CC# 79160971 X
A: ROJAS AMAYA ALVIDIA DEL CARMEN CC# 23429847 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-12-1991 Radicación: 1695
Doc: ESCRITURA 1417 DEL 23-12-1991 NOTARIA 2 DE DUITAMA VALOR ACTO: \$300,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO ADQUISIC.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BERDUGO PIÑEROS GREGORIO DE JESUS CC# 79160971
DE: ROJAS AMAYA ALVIDIA DEL CARMEN CC# 23429847
A: FUENTES CARDENAS ISMAEL DE JESUS X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-11-1994 Radicación: 1657
Doc: ESCRITURA 1819 DEL 18-11-1994 NOTARIA 2 DE DUITAMA VALOR ACTO: \$500,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO ADQUISIC.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FUENTES CARDENAS ISMAEL DE JESUS
A: CASTRO RIVERA JAIRO DE JESUS CC# 74301103 X
A: GIL VARGAS MARIA DEL CARMEN CC# 23430256 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-03-2024 Radicación: 2024-092-6-297
Doc: ESCRITURA 051 DEL 23-02-2024 NOTARIA UNICA DE BELEN 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: CASTRO RIVERA JAIRO DE JESUS CC# 74301103 X
A: GIL VARGAS MARIA DEL CARMEN CC# 23430256 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-2024 Radicación: 2024-092-6-297
Doc: ESCRITURA 051 DEL 23-02-2024 NOTARIA UNICA DE BELEN VALOR ACTO: \$40,000,000
ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CASTRO RIVERA JAIRO DE JESUS CC# 74301103 X
A: GIL VARGAS MARIA DEL CARMEN CC# 23430256 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-092-3-72 Fecha: 16-07-2011



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE
VITERBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240409410692102711

Nro Matrícula: 092-14301

Pagina 3 TURNO: 2024-092-1-3778

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 03:49:18 PM

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

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

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

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA
S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-092-1-3778

FECHA: 09-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FRANCISCO SILVA CASTRO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública