



QR validez del avalúo

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

**AVALUO: LRCAJA-1050200380**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	26/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 5 8-45	
Barrio	Centro	
Ciudad	Cerinza	
Departamento	Boyaca	
Propietario	JAIRO DE JESUS CASTRO RIVERA	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: RONAL ALBERTO CASTRO GIL

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 **JAIRO DE JESUS CASTRO RIVERA** ubicado en la CALLE 5 8-45 Centro, de la ciudad de Cerinza.

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 \$273,101,108.40 pesos m/cte (Doscientos setenta y tres millones ciento un mil ciento ocho).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	320	M2	\$364,200.00	42.67%	\$116,544,000.00
Area Construida	Primer Piso	61.60	M2	\$1,235,652.00	27.87%	\$76,116,163.20
Area Construida	Segundo Piso	65.10	M2	\$1,235,652.00	29.45%	\$80,440,945.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$273,101,108</b>

Valor en letras

Doscientos setenta y tres millones ciento un mil ciento ocho 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	0	Valor del avalúo en UVR	273,101,108.00
Proporcional	0	273,101,108	Valor asegurable	273,101,108
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-1050200380	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	RONAL ALBERTO CASTRO GIL				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1050200380	<b>Teléfono</b>	3213231159
<b>Email</b>	castro88g@hotmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	JAIRO DE JESUS CASTRO RIVERA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	23430256	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 5 8-45				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Cerinza	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Centro	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> En el centro del municipio de Cerinza - Boyacá en la Calle 5 No 8 - 45</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Por la Calle 5 Con Carrera 8 en vía pavimentada de dos carriles. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>NOTA: El inmueble cuenta con licencia de reconocimiento de construcción del año 2023 donde especifica un área de construcción de 126.70 m<sup>2</sup>, sin embargo en el momento de la visita y en la toma de medidas se observa que el inmueble cuenta con un área de 222.04 m<sup>2</sup> 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 222.04 m<sup>2</sup>.</b></p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	320	AREA DE TERRENO	M2	330
AREA CONSTRUIDA	M2	126.70	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$602.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	320	AREA DE TERRENO	M2	320
AREA PISO 1	M2	110.30	AREA PISO 1	M2	61.10
AREA PISO 2	M2	100.42	AREA PISO 2	M2	65.10

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

Forma Geometrica	Regular	Frente	10	
Fondo	30	Relación frente fondo	1:3	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

<b>Actualidad edificadora</b>	Vivienda unifamiliar y bifamiliar de dos pisos y altillo.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	037 del 1 de diciembre
<b>Area Del Lote</b>	320
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plano
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	institucional 1, 2, comercial 1, 2 , 3, residencial unifamiliar, multifamiliar puntual, fabril 1, 2
<b>Uso Prohibido Norma</b>	institucional 3, comercial 4, industria 3
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	Libre
<b>AislamientoPosterior</b>	4.00 mts
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exigen
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Bajo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Bajo
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1819	EscrituraDePropiedad	18/11/1994	Segunda	Duitama

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
092-14301	09/04/2024	1516201000000037001	Casa 5000000000

#### Observación

El inmueble se encuentra libre de toda afectación Jurídica.

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

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

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	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
<b>Observación:</b>	El entorno esta 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.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2014	<b>Edad Inmueble</b>	10 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	Licencia de Reconocimiento Resolución 039 del 13 de diciembre del 2023				
<b>Observación</b>	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					
<b>Sala</b>	2	<b>Comedor</b>	2	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	4	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	7
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	1
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 4, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Closet: 1, Zona ropa: 2, Local: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Primer piso Apartamento: pisos en cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapado en cerámica con platero en acero inoxidable, baño geneal 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 he 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.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 5 8-45 | Centro | Cerinza | Boyaca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.954801  
GEOGRAFICAS : 5° 57' 17.283''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.949628  
GEOGRAFICAS : 72° 56' 58.6608''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo sector	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	3123354629	154		\$	\$0
2	Mismo sector	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3103060160	105		\$	\$0
3	Mismo sector	\$43,000,000	0.95	\$40,850,000	3213574378	112		\$	\$0
4	Mismo Sector	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000	3103060160	119		\$	\$0
5	Mismo sector	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	3103060160	126		\$	\$0
Del inmueble						320	222.04		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$66,500,000	\$431,818	0.98	0.95	0.93	\$402,023
2	\$38,000,000	\$361,905	0.97	1.0	0.97	\$351,048
3	\$40,850,000	\$364,732	0.97	1.0	0.97	\$353,790
4	\$42,750,000	\$359,244	0.97	1.0	0.97	\$348,466
5	\$47,500,000	\$376,984	0.97	1.0	0.97	\$365,675
					PROMEDIO	\$364,200.30
					DESV. STANDAR	\$22,145.14
					COEF. VARIACION	6.08%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$364,200.00	AREA	320	TOTAL	\$116,544,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,056,977.00	AREA	222.04	TOTAL	\$234,691,173.08
VALOR TOTAL		\$351,235,173.08				

Observaciones:

Enlaces:

## REPOSICION

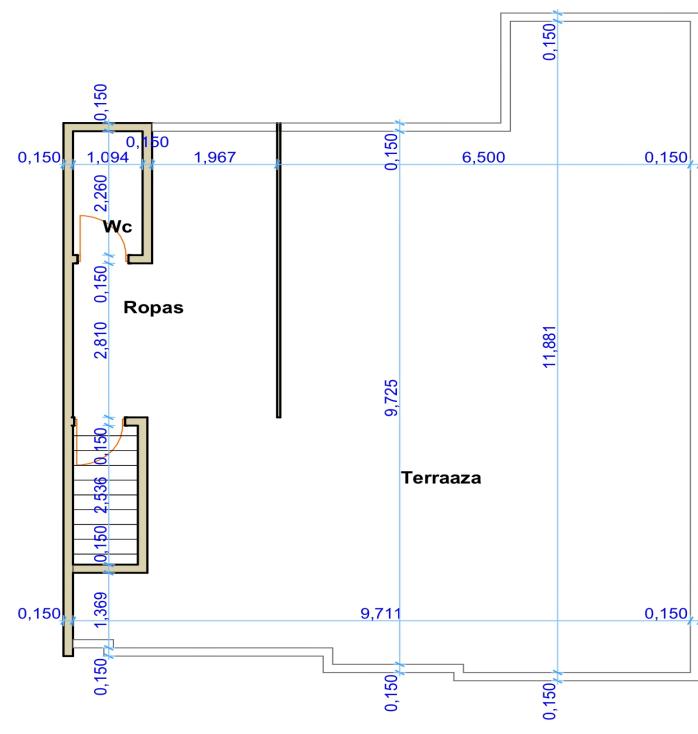
Reposición de la casa

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	126.70
Area construida vendible	126.70
Valor M2 construido	\$1,765,217
Valor reposición M2	\$223,652,994
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,217
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,235,652
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$1,138,283
Valor adoptado depreciado	\$1,235,652
<b>Valor total</b>	<b>\$156,557,108</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano

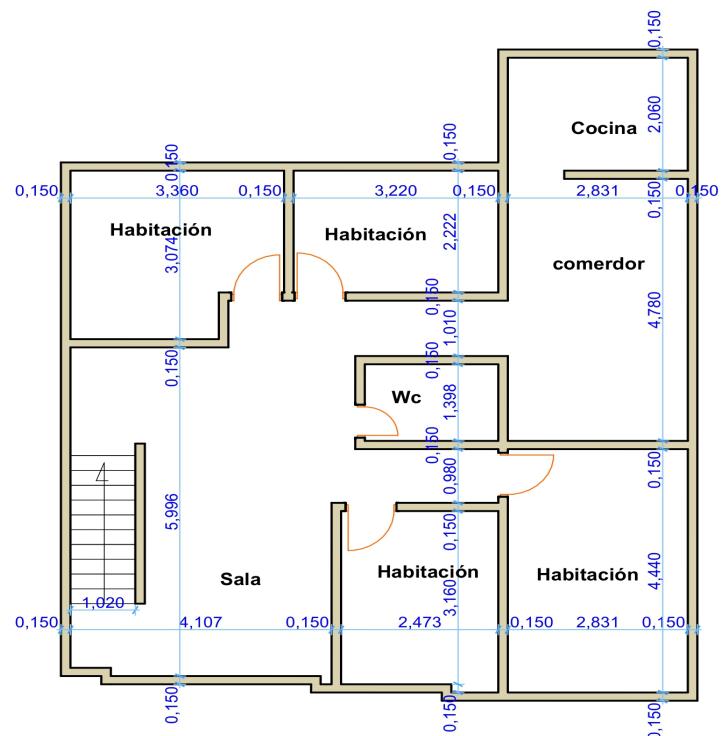


2.

## Terraza

1:100

Plano

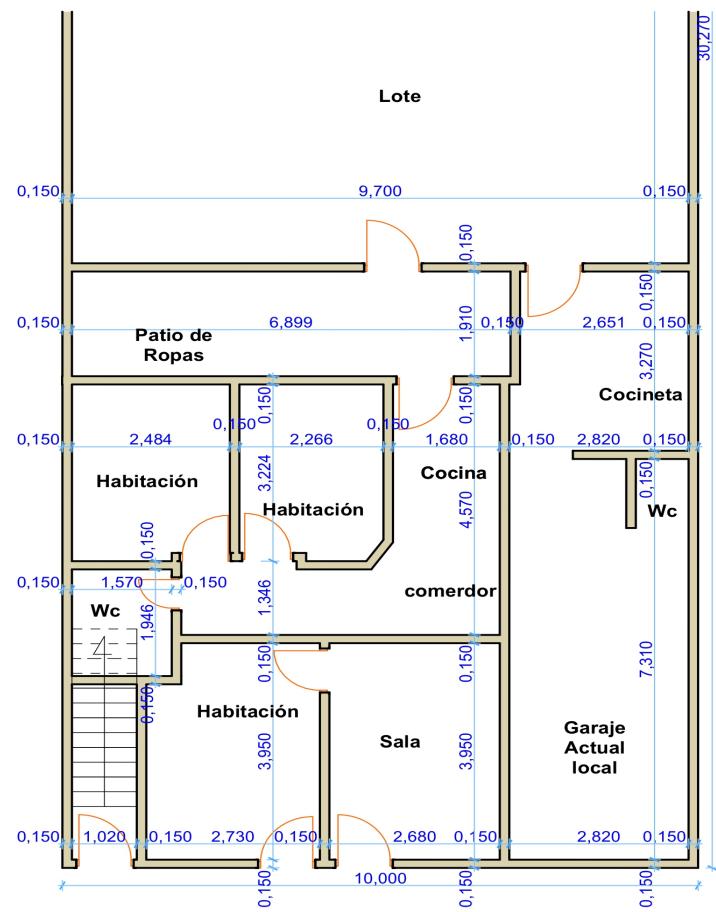


1.

Segundo Piso

1:100

## Plano

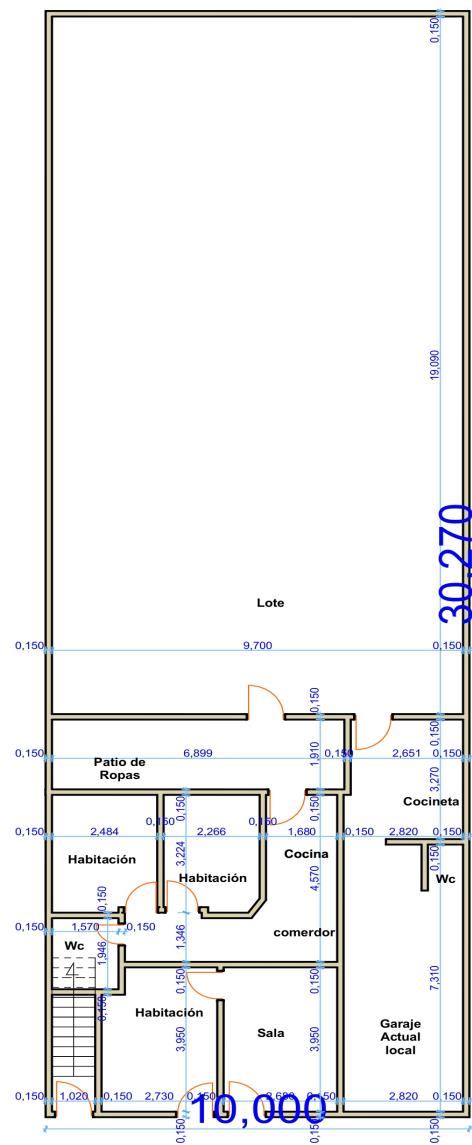


0.

## Primer piso

1:100

Plano



0.

Implantación

1:150

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada posterior



## FOTOS Primer Piso

Vista del lote



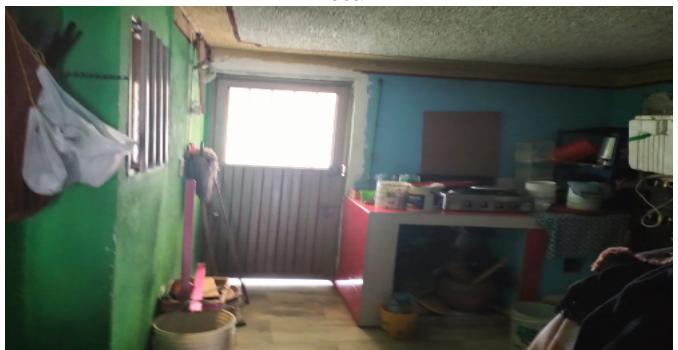
Local



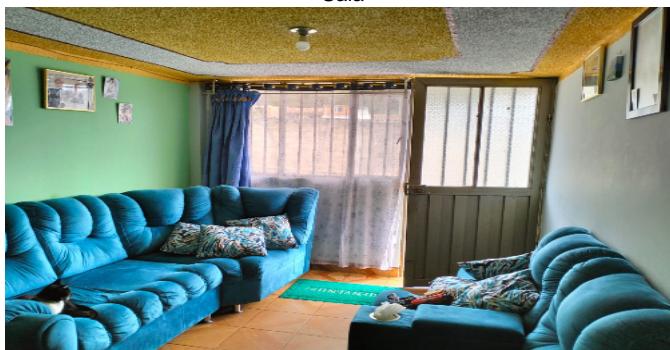
Local



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



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1050200380**



PIN de Validación: es840e8P



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 100-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800728814-2

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. 1048803378, 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 avalador AVAL-1048803378.

*RAA AVALUO: LRCAJA-1050200380 M.I.: 092-14301*

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

#### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
08 Jun 2018

Regímenes  
Regímenes Aprobados

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 185 OF 317

Teléfono: 3108181315

Correo Electrónico: ru.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(s) señor(es) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1048803378. El(s) señor(es) 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: es640e51



Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo factor 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

es640e51

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se pone 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 SANTA ROSA DE VITERBO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240409410692102711

Nro Matrícula: 092-14301

Página 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: 15162010000000037001500000000 COD CATASTRAL ANT: 15162010000370015000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON CABIDA SUPERFICIA 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: CUADRADOS0

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 INMOBILIARIA 092-0005747.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL # 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 COMPROVENTA 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**

Página 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*