



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1056612413

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN ELISEO ROMERO DIAZ	FECHA VISITA	29/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1056612413	FECHA INFORME	02/05/2024
DIRECCIÓN	CALLE 4 # 4ESTE-50 URB CIUDADELA SOL DE ORIENTE II Y III ETAPA LT L 21	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	Sol de Oriente	REMODELADO	
CIUDAD	Tunja	OCUPANTE	Desocupado
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	Jorge Enrique Quintero Paez				
NUM.	0993 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA	10/05/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	150103000012860025000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
070-160412	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En el Barrio sol de Oriente etapa I y II de la ciudad de Tunja
Al inmueble se llega así: Se puede acceder por la Avenida Oriental tomando luego la carrera 6 y la calle 4 o se accede por las calle 5 para luego tomar la carrera 4 c para luego tomar la calle 4.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 205,834,819

VALOR ASEGURABLE \$ COP 205,834,819

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado de tradición (CALLE 4 # 4ESTE-50), a la instalada le sobra una E EN CALLE 4; con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS

RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
Perito Actuante
C.C: 1049603378
RAA: AVAL-1049603378

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercio
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

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

Área Lote	58	Frente	5.8
Forma	Regular	Fondo	10
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:1.72

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	0016 del 2014 Acuerdo Municipal
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Según lincencia
Aislamiento posterior	4.00 mts
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	1.3
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58
AREA CONSTRUIDA	M2	51.35

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58
AREA CONSTRUIDA	M2	107
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 72.758.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58
AREA PISO 1	M2	60.46 APROX
AREA PISO 2	M2	57.63 APROX

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58
AREA PISO 1	M2	46.4
AREA PISO 2	M2	46.4

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	400-500
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	Regular
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	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	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 4 # 4ESTE-50 URB CIUADADELA SOL DE ORIENTE II Y III ETAPA LT L 21

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

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	58	M2	\$1,317,585.00	37.13%	\$76,419,930.00
Area Construida	Casa 2 pisos	92.8	M2	\$1,394,557.00	62.87%	\$129,414,889.60
TOTALES					100%	\$205,834,819
Valor en letras			Doscientos cinco millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos diecinueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$205,834,819

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 baja.
Actualidad edificadora:	Vivienda unifamiliar de uno y dos pisos de altura.

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 cubierto que hace parte del área de construcción del inmueble.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en general en cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapado en cerámica con platero en acero inoxidable, baños enchapados en cerámica con división en acrílico, una de las habitaciones con closet en madera.

-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, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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 Barrio	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	3107863355	63	180	\$1,550,000	\$279,000,000
2	Mismo Barrio	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3229047587	58	109	\$1,450,000	\$158,050,000
3	Mismo Barrio	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	3224278661	66	168	\$1,250,000	\$210,000,000
4	Mismo Barrio	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3106951447	58	114	\$1,450,000	\$165,300,000
5	Mismo sector	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3017112751	58	106	\$1,300,000	\$137,800,000
Del inmueble						58	92.8		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$82,000,000	\$1,301,587	1.0	1.0	1.00	\$1,301,587
2	\$79,450,000	\$1,369,828	1.0	1.0	1.00	\$1,369,828
3	\$84,500,000	\$1,280,303	1.0	1.0	1.00	\$1,280,303
4	\$81,700,000	\$1,408,621	1.0	1.0	1.00	\$1,408,621
5	\$71,200,000	\$1,227,586	1.0	1.0	1.00	\$1,227,586
					PROMEDIO	\$1,317,584.96
					DESV. STANDAR	\$72,045.89
					COEF. VARIACION	5.47%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,317,585.00	AREA	58	TOTAL	\$76,419,930.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,394,557.00	AREA	92.8	TOTAL	\$129,414,889.60
VALOR TOTAL	\$205,834,819.60					

Observaciones:

Enlaces:

1-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2202185418-venta-de-casa-en-sol-de-orient-e-en-tunja-3M?position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7a22950b-7cdb-4f16-a083-894b76e86136

5-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tunja/tunja/10601417>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	118.09
Area construida vendible	92.8
Valor M2 construido	\$1,765,217
Valor reposición M2	\$163,812,138
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,217
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,588,695
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	17 %
Fito y corvin %	12.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,394,557
Valor adoptado depreciado	\$1,394,557
Valor total	\$129,414,890



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 4 # 4ESTE-50 URB CIUDADELA SOL DE ORIENTE II Y
III ETAPA LT L 21 | Sol de Oriente | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.515462

Longitud:-73.363493

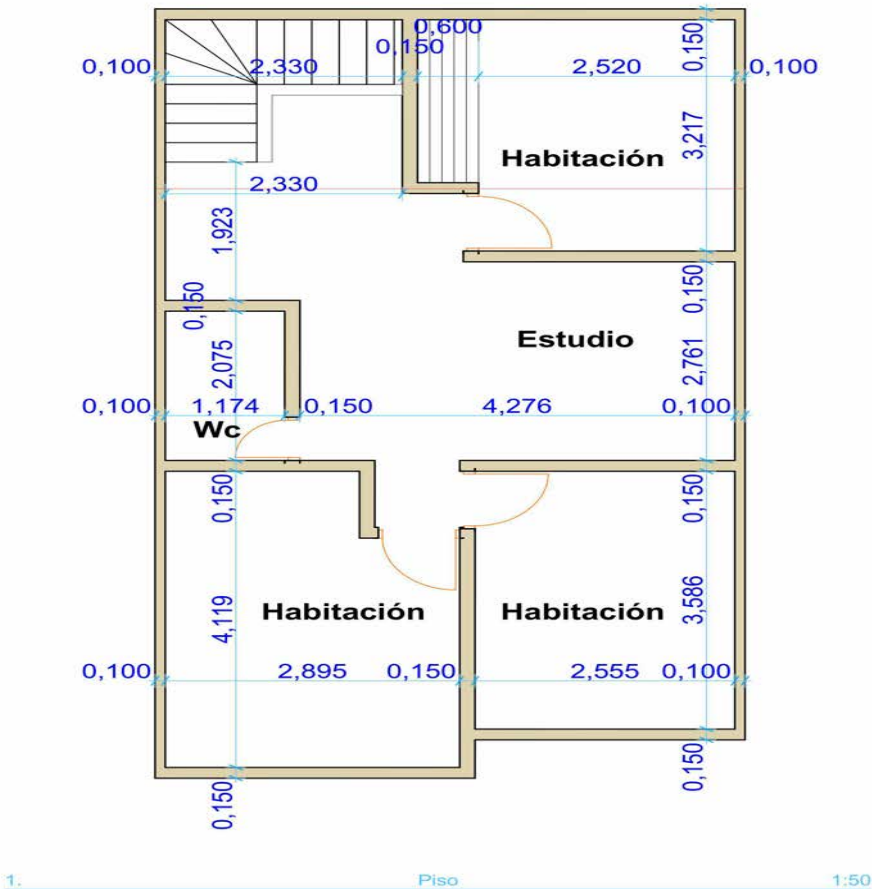
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 30′ 55.6632″

Longitud:73° 21′ 48.5748″

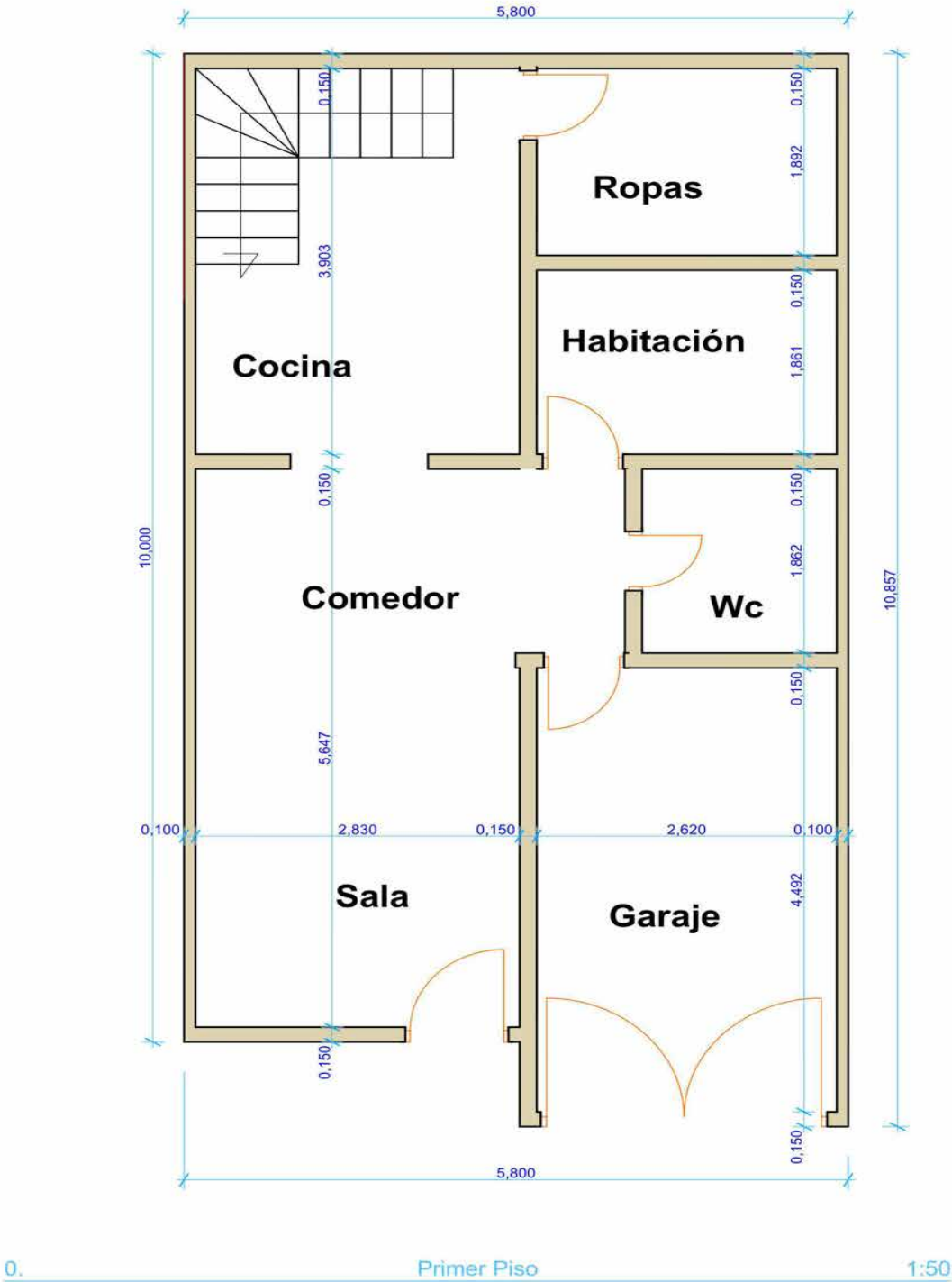


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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



Sala Comedor



Sala Comedor



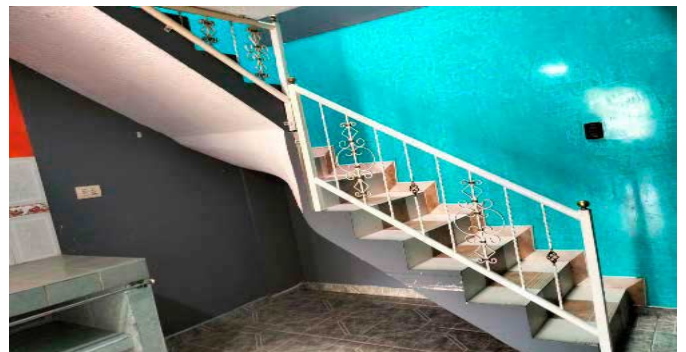
Cocina



Zona de Ropas



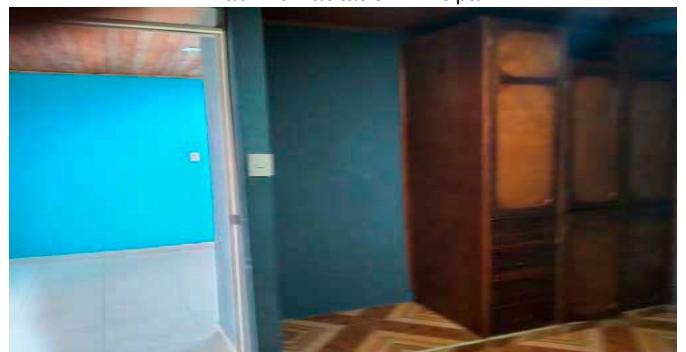
Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



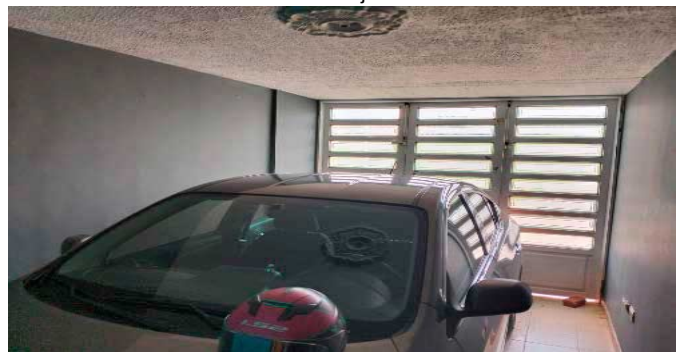
Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



GEO

EPSG:4326 Lat: -5.51684° Long: -73.363956° 2:06:2024/14:08:29 p.m.

Ortofoto

Buscar por número predial nacional

Escala: 1: 311

Datos Catastrales

Catstro

Núm predial nacional150010103000012860025000000000

Núm predial anterior15001010312860025000

Matrícula inmobiliariaNo Disponible

Tipo prediaUrbano

Condición prediaNo propiedad horizontal

DirecciónC 4 4E 50 MZ L LO 21

Nomenclatura DescriptivaSin Información

Uso(Residencial) Vivienda hasta 3 pisos

Área terreno57.8 m²

Construcciones:

Avalúo construcciónSin información

IdentificadorA

Número de pisos2

The main part of the interface displays an aerial orthophoto map. The map shows a dense urban area with numerous buildings and streets. A specific plot of land is highlighted with a green rectangular border. The plot is located in the center-right portion of the visible map area. The surrounding area includes various types of buildings, some with flat roofs and others with more complex structures. Streets are visible, with labels like 'Calle 8 B' and 'Calle 9 B'. The overall scene is captured from a high angle, providing a clear view of the urban layout.

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 prevaletientes 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 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-1056612413



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-1056612413 M.I.: 070-160413

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pln No: 240416305492889657

Nro Matrícula: 070-160412

Página 1 TURNO: 2024-070-1-35772

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 02:16:04 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: RUNTA
FECHA APERTURA: 19-07-2006 RADICACIÓN: 2006-070-6-6994 CON: ESCRITURA DE: 06-07-2006
CODIGO CATASTRAL: 15001010312860025000 COD CATASTRAL ANT: 15001010312860025000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE L21 con extensión de 58 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1432, 6/7/2006, NOTARIA TERCERA de TUNJA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 58 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- SOCIEDAD DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A CHINCHILLA MEDINA GERMAN ALEJO, SEGUN ESCRITURA 705 DE 11-04-06 NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 21-04-06 EN LA MATRICULA 070-159265,

02.- CHINCHILLA MEDINA GERMAN ALEJO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MEDINA DE CHINCHILLA EVA, LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE TUNJA, SENTENCIA DE FECHA 29-05-1968, REGISTRADA EL 19-09-1968, LIBRO 1. PARTIDA 2275. HOY MATRICULA INMOBILIARIA 50839.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 4 # 4 ESTE - 50 URB CIUDADELA SOL DE ORIENTE II Y III ETAPA LT L 21 LT L 21

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 159265

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-07-2006 Radicación: 2006-070-6-6994

Doc: ESCRITURA 1432 DEL 06-07-2006 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL "PROVISOCIAL"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-09-2006 Radicación: 2006-070-6-9705

Doc: ESCRITURA 2004 DEL 06-09-2006 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA sin limite de cuantia-con otros lotes.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 240416305492889657****Nro Matrícula: 070-160412**

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-35772

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 02:16:04 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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: PROMOTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL****NIT# 8200027359****A: BANCO DE COLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-05-2007 Radicación: 2007-070-6-6208****Doc: ESCRITURA 1041 DEL 10-05-2007 NOTARIA TERCERA DE TUNJA****VALOR ACTO: \$334,821**

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 2004/2006. ESTE LOTE.**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: BANCOLOMBIA S.A.****A: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL LIMITADA.****ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-05-2007 Radicación: 2007-070-6-6208****Doc: ESCRITURA 1041 DEL 10-05-2007 NOTARIA TERCERA DE TUNJA****VALOR ACTO: \$28,500,000****ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA INTERES SOCIAL****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL LIMITADA****A: GONZALEZ RATIVA MARIA ELIZABETH****CC# 40042560 X****A: MORENO CAICEDO EDUARDO****CC# 7176876 X****ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-05-2007 Radicación: 2007-070-6-6208****Doc: ESCRITURA 1041 DEL 10-05-2007 NOTARIA TERCERA DE TUNJA****VALOR ACTO: \$0****ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: GONZALEZ RATIVA MARIA ELIZABETH****CC# 40042560****DE: MORENO CAICEDO EDUARDO****CC# 7176876****A: BANCOLOMBIA S.A.****ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-05-2007 Radicación: 2007-070-6-6208****Doc: ESCRITURA 1041 DEL 10-05-2007 NOTARIA TERCERA DE TUNJA****VALOR ACTO: \$0****ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: GONZALEZ RATIVA MARIA ELIZABETH****CC# 40042560****DE: MORENO CAICEDO EDUARDO****CC# 7176876****A: CHIQUILLO GONZALEZ TANIA YURANI****A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES MORENO GONZALEZ PAULA ANDREA**



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

Certificado generado con el Pin No: 240416305492889657

Nro Matrícula: 070-160412

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-35772

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 02:16:04 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: Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-03-2013 Radicación: 2013-070-6-3294

Doc: ESCRITURA 412 DEL 28-02-2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$19,950,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: BANCO DE COLOMBIA S.A.

A: GONZALEZ RATIVA MARIA ELIZABETH

A: MORENO CAICEDO EDUARDO

NIT# 8909039388

CC# 40042560 X

CC# 7176876 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-2013 Radicación: 2013-070-6-5924

Doc: ESCRITURA 0866 DEL 25-04-2013 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES Y CON OFICIO DE LA DEFENSORIA DE FAMILIA - PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: CHIQUILLO GONZALEZ TANIA YURANI

A: GONZALEZ RATIVA MARIA ELIZABETH

A: MORENO CAICEDO EDUARDO

A: MORENO GONZALEZ MARIA CAMILA

A: MORENO GONZALEZ PAULA ANDREA

A: MORENO GONZALEZ SAMUEL EDUARDO

CC# 40042560 X

CC# 7176876 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-06-2013 Radicación: 2013-070-6-8393

Doc: ESCRITURA 0993 DEL 10-05-2013 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$34,047,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GONZALEZ RATIVA MARIA ELIZABETH

CC# 40042560

DE: MORENO CAICEDO EDUARDO

CC# 7176876

A: QUINTERO PAEZ JORGE ENRIQUE

CC# 6773509 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-070-3-408

Fecha: 14-11-2010

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240416305492889657

Nro Matrícula: 070-160412

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-35772

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 02:16:04 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

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2011-070-3-607

Fecha: 15-07-2011

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

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-35772

FECHA: 16-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública