



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116777343-2

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|----------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | ANSELMO FIRAVITOBA ARERO | FECHA VISITA | 15/05/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1116777343 | FECHA INFORME | 17/05/2024 |
| DIRECCIÓN | KR 5 BIS # 1 A - 16 AP 202 K7 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 | EDAD (AÑOS) | 34 años |
| BARRIO | Urbanización La Florida II Etapa | REMODELADO | |
| CIUDAD | Tunja | OCUPANTE | Arrendatario |
| DEPARTAMENTO | Boyaca | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1049603378 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|--|-------------|---------|-------|------------|
| PROPIETARIO | CUPA PARADA JOSE RODRIGO | | | | |
| NUM. | 317 EscrituraDe | #NOTARIA | Primera | FECHA | 15/03/2021 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Tunja | DEPTO | Boyaca | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 0103000003440901900000034 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO MULTIFAMILIAR MANZANA K PRIMER SECTOR - URBANIZACIÓN LA FLORIDA II ETAPA P.H. | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | \$0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | | | | | |

| | |
|-----------|------------------------|
| M. INMOB. | Nº |
| 070-71785 | Apartamento 202 K7 R3B |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Sur de la ciudad de Tunja en la urbanización la Florida
Al inmueble se llega así: Por la Carrera 1 A acceso principal al sector y a la urbanización.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpinteria | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 124,685,440

VALOR ASEGURABLE \$ COP 124,685,440

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 20/06/2024 certificado de tradicion 070-71785 del 19/06/2024, adjunto.

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 | |

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

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|----------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | UN: 1 / PH: 10 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2516 DEL 25-10-1990 NOTARIA 1. DE TUNJA
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 0016 del 2014.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|---------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 56.96 | AREA | M2 | 56 |
| AREA PRIVADA | M2 | 56.96 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 53.290.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 56.96 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.96 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 5 BIS # 1 A - 16 AP 202 K7 | Urbanización La Florida II Etapa | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2516, fecha: 25/10/1990, Notaría: Primera y ciudad: Tunja.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 0-100 |
| Asistencial | Bueno | mas de 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 | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | 100 % |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 5 |
| N° de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 66 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 1990 |

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 Privada | Apartamento | 56.96 | M2 | \$2,189,000.00 | 100.00% | \$124,685,440.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$124,685,440 |
| Valor en letras | | | Ciento veinticuatro millones seiscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL

\$124,685,440

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | Vivienda unifamiliar de dos piso y altillo y multifamiliar de hasta 10 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. Limitaciones al dominio: Anotación Nro. 12 (Afectación de vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. En los documentos suministrados no registrada el coeficiente de propiedad. En el certificado de tradición, en la anotación 5, se registra: CANCELACIÓN: 650 CANCELACIÓN HIPOTECA - Se cancela anotación No: 2, sin embargo, la anotación 2 corresponde a la constitución de reglamento de propiedad horizontal.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

Entorno: El sector lo comprenden inmuebles multifamiliares que van desde los 5 pisos de altura hasta los 10 piso y vivienda unifamiliar y bi familiar con alturas de dos pisos y dos pisos más altillo. El sector cuenta con presencia de comercio tipo 1. El sector no presenta impactos ambientales negativos,

Propiedad horizontal: Escritura: 2516, Fecha escritura: 25/10/1990, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$0, Total unidades: UN: 1 / PH: 10 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. Se trata de un edificio en una unidad abierta, no cuenta con vigilancia, ni portería.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con pisos en cerámica, cocina semi-integral con mesón en granito, muros enchapados en cerámica, baño general enchapado en cerámica con división en acrílico.

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-------------------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | Urbanización La Florida | 2 | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,168,188.20 | 3107611828 |
| 2 | Urbanización La Florida | 1 | \$120,000,000 | 0.95 | \$114,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,001,404.49 | 3124509822 |
| 3 | Urbanización La Florida | 2 | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,334,971.91 | 3102740277 |
| 4 | Urbanización La Florida | 3 | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,168,188.20 | 3212600230 |
| Del inmueble | | 2 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 34 | 56.96 | 56.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.03 | 1.03 | \$2,233,233.85 |
| 2 | 34 | 56.96 | 56.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.01 | 1.01 | \$2,021,418.53 |
| 3 | 34 | 56.96 | 56.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,334,971.91 |
| 4 | 34 | 56.96 | 56.96 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,168,188.20 |
| | 34 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,189,453.12 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$131,377.69 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.00% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,320,830.81 | TOTAL | \$132,194,522.97 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,058,075.43 | TOTAL | \$117,227,976.74 |
| VALOR TOTAL | \$124,685,440.00 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/10532684>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-florida/tunja/10890403>

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



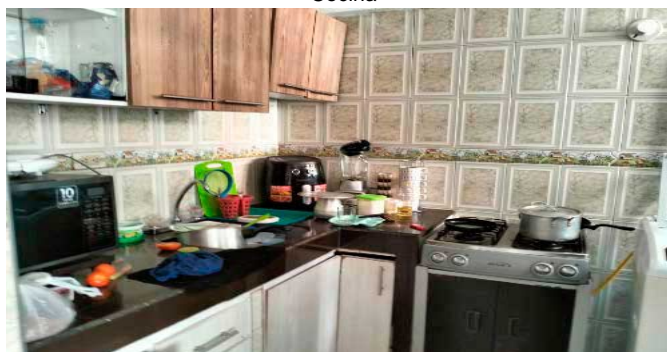
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1116777343-2



PIN de Validación: b1490ab9



<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: b1490ab9



<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

b1490ab9

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1116777343-2 M.I.: 070-17735

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240619255096120998

Nro Matrícula: 070-71785

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-57584

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 02:38:01 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: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: TUNJA

FECHA APERTURA: 01-11-1990 RADICACIÓN: 8105 CON: ESCRITURA DE: 29-10-1990

CODIGO CATASTRAL: 15001010303440034901 COD CATASTRAL ANT: 15001010303440034901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VERLOS ESCRITURA 2516, 25-10-90 NOTARIA 1. TUNJA APARTAMNETO. AREA DE 56,96 M2 (ART. 11 DECRETO 1711/84)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS CUADRADOS: 9600

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- LA SOCIEDAD INVERSIONES LA FLORIDA LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA POR ESCRITURA 1356 DEL 10-06-87 DE LA NOTARIA 2. DE TUNJA REGISTRADA EL 17-06-87 MATRICULA 070-0054465.02.- SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR DACION EN PAGO HECHA POR LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA FLORIDA LTDA. POR ESCRITURA 1356 DEL 10-06-87 NOTARIA 2. TUNJA REGISTRADA EL 17-06-87 MATRICULA INMOBILIARIA 070-0037058.03.- CONSTRUCCIONES LA FLORIDA LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA, POR ESCRITURA 556 DEL 17-03-84 DE LA NOTARIA 2. DE TUNJA REGISTRADA EL 21-03-84 MATRICULA 070-0037058.04.- SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A LIBERATO EUSTORGIO POR ESCRITURA 32 DEL 14-01-63 NOTARIA 1. DE TUNJA REGISTRADA EL 26-03-63 LIBRO 1. PARTIDA 766.....PARTE POR COMPRA A LIBERATO RAMIREZ EUSTORGIO POR ESCRITURA 20 DEL 11-01-62 NOTARIA 1. TUNJA REGISTRADA EL 26-02-62 LIBRO 1. PARTIDA 590.....Y PARTE POR COMPRA A PINZON PENAGOS VIRGILIO POR ESCRITURA 686 DEL 08-05-61 NOTARIA 1. DE TUNJA REGISTRADA EL 18-05-61 LIBRO 1. PARTIDA 2054.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 5 1 A 16 BIS CO MULTIFAMILIAR MZ K 1 SECT

2) KR 5 BIS # 1 A - 16 AP 202 K7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 71720

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-05-1990 Radicación: 3122

Doc: ESCRITURA 936 DEL 23-04-1990 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$322,133,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA MAYOR EXTENSION. OTROS INMUEBLES.

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

DE: "INVERSIONES LA FLORIDA LTDA."

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



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

Certificado generado con el Pin No: 240619255096120998

Nro Matrícula: 070-71785

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-57584

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 02:38:01 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-10-1990 Radicación: 8105

Doc: ESCRITURA 2516 DEL 25-10-1990 NOTARIA 1. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: SOCIEDAD INVERSIONES LA FLORIDA LTDA.

A: CONJUNTO MULTIFAMILIAR MANZANA "K" PRIMER SECTOR URBANIZACION LA FLORIDA II ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-12-1990 Radicación: 9320

Doc: ESCRITURA 2896 DEL 26-11-1990 NOTARIA 1. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$3,830,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD INVERSIONES LA FLORIDA LTDA.

A: CASTILLO QUIROGA HERMEN

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-12-1990 Radicación: 9320

Doc: ESCRITURA 2896 DEL 26-11-1990 NOTARIA 1. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$3,515,940

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CASTILLO QUIROGA HERMEN

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-04-1991 Radicación: 2506

Doc: CERTIFICADO 100 DEL 05-04-1991 NOTARIA 1. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$322,133,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: INVERSIONES LA FLORIDA LTDA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-06-2005 Radicación: 2005-6446

Doc: OFICIO 1595 DEL 11-10-2004 JUZ.3.CIVIL.MPAL DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA 200400473

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: CASTILLO QUIROGA HERMEN



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

Certificado generado con el Pin No: 240619255096120998

Nro Matrícula: 070-71785

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-57584

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 02:38:01 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-03-2009 Radicación: 2009-070-6-2771

Doc: OFICIO 702 DEL 26-02-2009 ALCALDIA MAYOR DE TUNJA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES PROCESO NO. 406332126

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

DE: MUNICIPIO DE TUNJA

A: CASTILLO QUIROGA HERMEN

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-01-2018 Radicación: 2018-070-6-336

Doc: OFICIO 919 DEL 11-07-2012 JUZGADO TERCERO CIVIL MPAL DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN MIXTA PROCESO N° 2004-0473

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 8999992844

A: CASTILLO QUIROGA HERMEN

CC# 4241929

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-12-2020 Radicación: 2020-070-6-13101

Doc: CERTIFICADO 281 DEL 14-12-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$3,515,940

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA NO. 1691 DE 07/12/2020 -
ARTICULO 23 LEY 546 DE 1999

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 8999992844

A: CASTILLO QUIROGA HERMEN

CC# 4241929 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-070-6-1171

Doc: OFICIO 0039 DEL 01-02-2021 ALCALDIA MAYOR DE TUNJA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO COACTIVO

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

DE: MUNICIPIO DE TUNJA

A: CASTILLO QUIROGA HERMEN

CC# 4241929 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-03-2021 Radicación: 2021-070-6-4185

Doc: ESCRITURA 317 DEL 15-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) VIVIENDA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE
VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, NO ENAJENAR, ARRENDAR Y/O CEDER EN EL TERMINO DE DOS AÑOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA



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

Certificado generado con el Pin No: 240619255096120998

Nro Matrícula: 070-71785

Pagina 5 TURNO: 2024-070-1-57584

Impreso el 19 de Junio de 2024 a las 02:38:01 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-57584

FECHA: 19-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública