



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049613131

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILSON ALEJANDRO ORTEGA MARTIN
NIT / C.C CLIENTE	1049613131
DIRECCIÓN	CL 14 B # 5 A - 45 LOTE 20 CALLE 14B N°. 5A 35 LOTE 21 UNIDADES FAMILIARES VILLACARO UNIDAD 998
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Villa Caro
CIUDAD	San Luis de Gaceno
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	1018509913

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/05/2024
FECHA INFORME	23/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARO PEDREROS IVAN FERNEY			
NUM. ESCRITURA	322 EscrituraPH	NOTARIA	UNICA	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	San Luis de Gaceno	DEPTO	Boyaca	18/12/2023
CEDULA CATASTRAL	01-00-00-00-0072-0001-0-00-00-0000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 027 del 01 de diciembre de 2023			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	UNIDADES FAMILIARES VILLACARO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	33.25%			

M. INMOB.	N°
078-42699	UNIDAD 998

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La calle 14 B # 5 A - 45 del municipio de San Luis de Gaceno, departamento de Boyacá.  
Al inmueble se llega así: tomamos la Transversal del Sisga (San Luis de Gaceno - El Secreto) sentido occidente - oriente hasta la altura de la calle 14B y giramos a la izquierda, localizamos el inmueble a pocos metros.  
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	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	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.
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 125,183,203

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,183,203

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

NOMBRES Y FIRMAS

Jader Romero

JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1018509913  
RAA: AVAL-1018509913

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 322 del 18-12-2023 en la Notaria única de San Luis de Gaceno. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> <b>EOT</b> acuerdo 021 de 2004
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	UN: 1 / P.H: 3	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	101.22	AREA	M2	-
AREA LIBRE PRIVADA	M2	32.08	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	101.22	AREA PRIVADA VALORADA	M2	101.22
AREA LIBRE MEDIDA	M2	32.08	AREA LIBRE PRIVADA	M2	32.08

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 14 B # 5 A - 45 LOTE 20 CALLE 14B N°. 5A 35 LOTE 21 UNIDADES FAMILIARES VILLACARO UNIDAD 998 | Villa Caro | San Luis de Gaceno | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 322, fecha: 18/12/2023, Notaría: Única y ciudad: San Luis de Gaceno.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100 %	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2023
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	UNIDAD 998	101.22	M2	\$1,180,000.00	95.41%	\$119,439,600.00
Area Privada Libre	Área libre piso 1	32.08	M2	\$179,040.00	4.59%	\$5,743,603.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$125,183,203</b>

Valor en letras

Ciento veinticinco millones ciento ochenta y tres mil doscientos tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$125,183,203**

## 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:**

Actualmente se realiza la construcción de un centro de salud y de una estación de servicio a tan solo 200 metros de la ubicación, así como el desarrollo de diferentes viviendas de una planta en el sector.

## 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 garaje se ubica dentro de los linderos, integral al predio, por tanto, forma parte de la misma.**Entorno:** La vía frente al inmueble es secundaria y está a pocos metros de la vía nacional que comunica el municipio de San Luis de Gaceno con la parte oriente del país, la vía no se encuentra pavimentada, está en buen estado.**Propiedad horizontal:** Escritura: 322, Fecha escritura: 18/12/2023, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: San Luis de Gaceno, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / P.H: 3, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Los pisos de la unidad son en cerámica en general en alcobas, sala, comedor, cocina y patio interior. Las paredes son en pintura de color blanco, el techo está instalado con láminas de PVC y tiene iluminación LED, los baños cuentan con cerámica en piso y muros, también cuentan con divisiones en vidrio templado, la carpintería es nueva y cuenta con closet en todas sus alcobas.**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## 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	San Luis de Gaceno	1	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	0	\$	0	\$	\$1,212,500.00	3007022748
2	San luis de Gaceno	1	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	1	\$5,743,603	\$1,189,057.47	3205527409
3	San luis de Gaceno	1	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	1	\$5,743,603	\$1,141,142.04	3204561230
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	160	160	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,212,500.00
2	7	101.22	101.22	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,189,057.47
3	1	101.22	101.22	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,141,142.04
1 años										
									PROMEDIO	\$1,180,899.84
									DESV. STANDAR	\$36,371.69
									COEF. VARIACION	3.08%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,217,271.53	TOTAL	\$123,212,223.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,144,528.15	TOTAL	\$115,849,138.98
VALOR TOTAL	\$119,439,600.00			

Observaciones:

Enlaces:  
1.-[https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1491337151761729/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1491337151761729/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 14 B # 5 A - 45 LOTE 20 CALLE 14B N°. 5A 35 LOTE 21  
UNIDADES FAMILIARES VILLACARO UNIDAD 998 | Villa Caro |  
San Luis de Gaceno | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

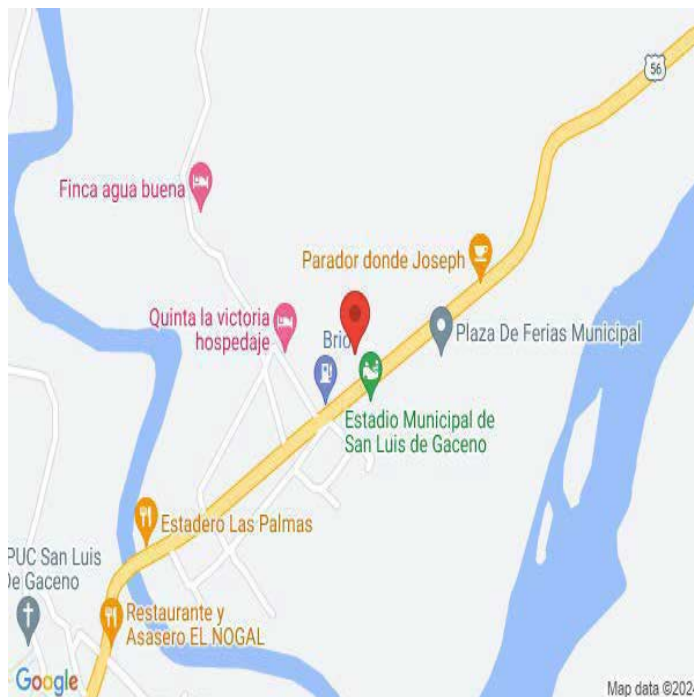
**Latitud:** 4.826847907247236

**Longitud:** -73.16304198397972

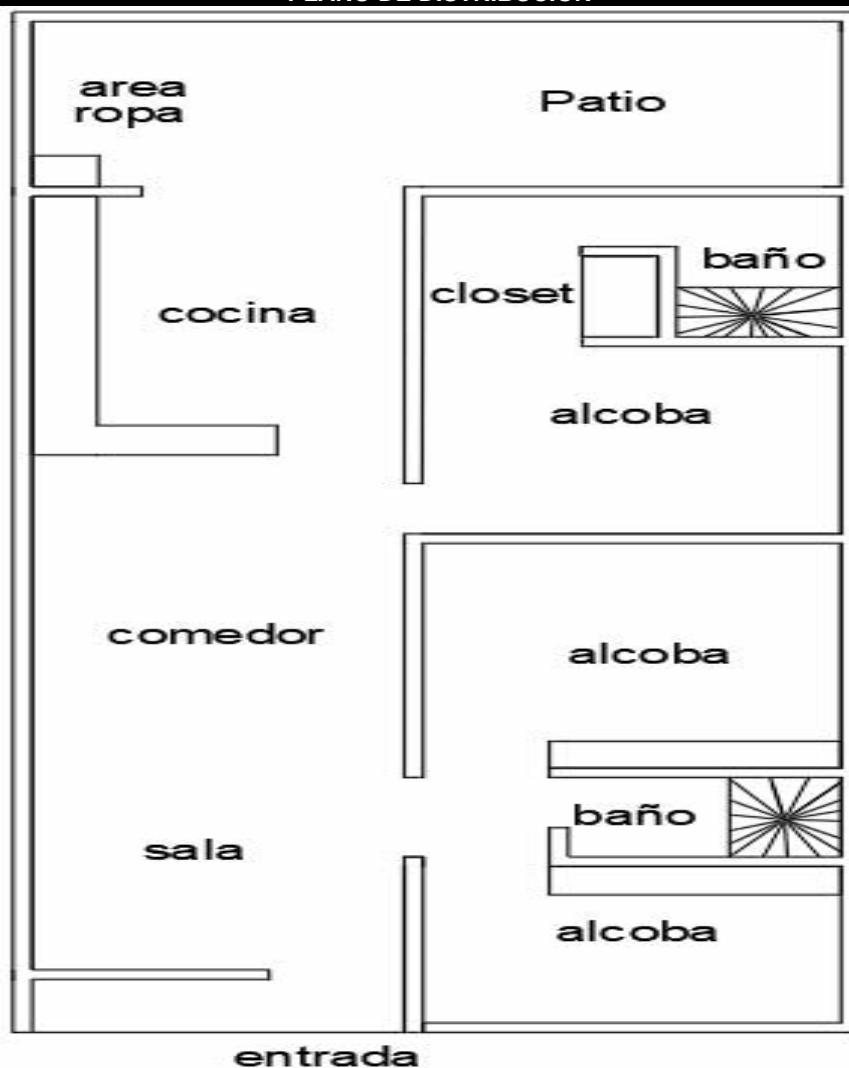
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 49' 36.6528''

**Longitud:** 73° 9' 46.9512''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

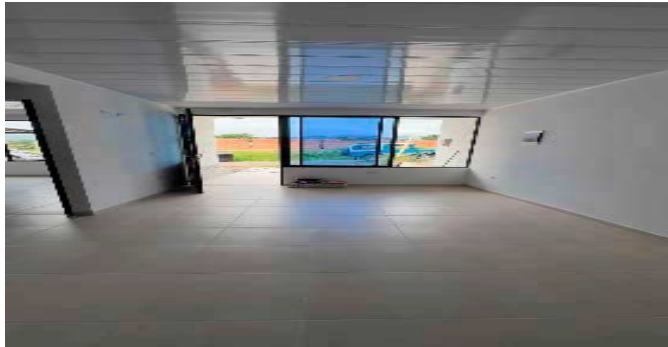
Nomenclatura



Nomenclatura



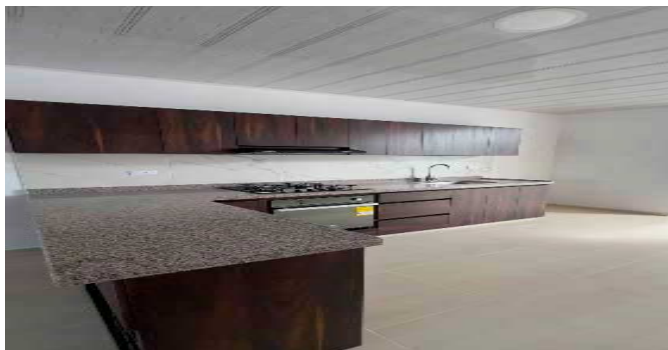
Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal





## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



Pedio de Mayor Extensión





CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

CUADRO DE AREAS DEL GLOBO Y PARTES								
CUADRO DE AREAS DEL GLOBO		CUADRO DE AREAS DE LAS PARTES						
		PARTE 1	PARTE 2	PARTE 3	% P1	% P2	% P3	TOTAL %
AREA DEL LOTE (A. BRUTA TOTAL)	396.00 M2	133.30 M2	133.30 M2	133.40 M2	33.325	33.325	33.350	100 %
AREA DE AFECTACION	0.00 M2							
AREA NETA DEL LOTE	396.00M2							
AREA DE CONSTRUCCION PISO 1	303.66.00 M2	101.22 M2	101.22 M2	101.22 M2	33.325	33.325	33.350	100 %
AREA LIBRE PISO 1	96.34 M2	32.08 M2	32.08 M2	32.18 M2	33.325	33.325	33.350	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	303.66.00 M2	101.22 M2	101.22 M2	101.22 M2	33.325	33.325	33.350	100 %
TOTALES		400.00 m2			100%			

PARÁGRAFO 1. DETERMINACION DEL BIEN PRIVADO UNIDAD 998: -----

UNIDAD NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (998). -----

Ubicado sobre terreno natural, un piso. -----

AREA PRIVADA: 133.30 m2. -----

ALTURA LIBRE: 2.87 ml. -----

ALTURA MAXIMA CUMBRERA: 3.55 ML. -----

LINDEROS UNIDAD 998. -----

En el sentido de las manecillas del reloj; **POR EL NORORIENTE:** En línea recta, en sentido Nor-Oriente en longitud de seis puntos seiscientos sesenta y cinco metros (6.665 m), colinda con predio de propiedad del señor Eloy Riapira. **POR EL SURORIENTE:** En línea recta en sentido Sur-Oriente en una longitud de veinte puntos cero metros (20.00m) con muros propios,

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049613131



PIN de Validación: a6470a2e



<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) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018509913, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018509913.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ 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  
01 Feb 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
01 Feb 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
01 Feb 2021

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: a6470a2e



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### **Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### **Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### **Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a6470a2e



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a6470a2e



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



Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**01 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 69 C # 19-87

Teléfono: 3105123064

Correo Electrónico: jaromeror99@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) **JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **1018509913**

El(la) señor(a) **JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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: a6470a2e



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a6470a2e**

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.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1049613131 M.I.: 078-42699





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

Certificado generado con el Pin No: 240415238392686478

Nro Matrícula: 078-42699

Pagina 1 TURNO: 2024-078-1-3732

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 10:24:54 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 078 - GARAGOA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SAN LUIS DE GACENO VEREDA: URBANO

FECHA APERTURA: 20-12-2023 RADICACIÓN: 2023-078-6-2604 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDADES FAMILIARES VILLACARO UNIDAD 998 CON coeficiente de propiedad 33.325% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 322, 2023/12/18, NOTARIA UNICA SAN LUIS DE GACENO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 133 CENTIMETROS CUADRADOS: 3000 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 133 CENTIMETROS: CUADRADOS3000

COEFICIENTE : 33.325%%

COMPLEMENTACION:

INMUEBLE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSIÓN POR: . - ESCRITURA 322 DEL 18/12/2023 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 18/12/2023 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO A: IVAN FERNEY CARO PEDREROS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-42589 .-- - ESCRITURA 267 DEL 23/10/2023 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 8/11/2023 POR ENGLOBE A: IVAN FERNEY CARO PEDREROS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-42589 .-- 01 - ESCRITURA 259 DEL 25/11/2019 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 26/11/2019 POR ENGLOBE A: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-40344 .-- 02. - ESCRITURA 148 DEL 1/11/2017 NOTARIA UNICA 1600 DE MONTERREY REGISTRADA EL 15/11/2017 POR DIVISION MATERIAL A: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-39175 .-- 03 . - ESCRITURA 189 DEL 9/9/2013 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 8/10/2013 POR COMPRAVENTA DE: JAIME ORLANDO SANCHEZ FERNANDEZ , A: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-36975 .-- 04. - ESCRITURA 25 DEL 15/1/1993 NOTARIA UNICA DE GARAGOA REGISTRADA EL 18/2/1993 POR COMPRAVENTA DE: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , A: JAIME ORLANDO SANCHEZ FERNANDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-9044 .-- 05. - ESCRITURA 813 DEL 5/9/1983 NOTARIA UNICA DE GARAGOA REGISTRADA EL 9/9/1983 POR COMPRAVENTA DE: DORA LUZ FERNANDEZ VACA , A: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-9044 .-- 06. - ESCRITURA 280 DEL 6/4/1976 NOTARIA UNICA DE GARAGOA REGISTRADA EL 13/4/1976 POR VENTA DE: ANA ISABEL VACA DE FERNANDEZ , A: DORA LUZ FERNANDEZ VACA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-9044 .-- 07. - PARTICION S/N DEL 20/8/1973 JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE GARAGOA REGISTRADA EL 20/8/1973 POR ADJUDICACION SUCESION DE: FLORENTINO FERNANDEZ , A: ANA ISABEL VACA VIUDA DE FERNANDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-9044 .-- Y POR 01. - SENTENCIA . DEL 12/6/2019 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 27/6/2019 POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA A: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-40107 .-- 02. - ESCRITURA 267 DEL 23/10/2023 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 8/11/2023 POR COMPRAVENTA DE: MARIA INES PEDREROS GRANADOS , A: IVAN FERNEY CARO PEDREROS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-40534 .-- 03. - ESCRITURA 177 DEL 31/5/2022 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 7/6/2022 POR COMPRAVENTA DE: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , A: MARIA INES PEDREROS GRANADOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-40534 .-- 04. - ESCRITURA 66 DEL 12/6/2020 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 10/7/2020 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-40534 . POR 3 - ESCRITURA 267 DEL 23/10/2023 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 8/11/2023 POR ENGLOBE A: IVAN FERNEY CARO PEDREROS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-40535 .-- 05. - ESCRITURA 177 DEL 31/5/2022 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 7/6/2022 POR COMPRAVENTA DE: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , A: MARIA INES PEDREROS GRANADOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-40535 .-- 06. - ESCRITURA 66 DEL 12/6/2020 NOTARIA UNICA 1 DE SAN LUIS DE GACENO REGISTRADA EL 10/7/2020 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: DELIA STELLA FERNANDEZ VACA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 078-40535 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 240415238392686478

Nro Matrícula: 078-42699

Pagina 2 TURNO: 2024-078-1-3732

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 10:24:54 AM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 14 B # 5 A - 45 LOTE 20 CALLE 14B N°. 5A 35 LOTE 21 UNIDADES FAMILIARES VILLACARO UNIDAD 998

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

078 - 42589

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-12-2023 Radicación: 2023-078-6-2604

Doc: ESCRITURA 322 DEL 18-12-2023 NOTARIA UNICA DE SAN LUIS DE GACENO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CARO PEDREROS IVAN FERNEY

CC# 1030521325 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-078-1-3732

FECHA: 15-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLORIA AMPARO SUAREZ HERRERA

REGISTRADORA SECCIONAL