



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049613131

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILSON ALEJANDRO ORTEGA MARTIN			FECHA VISITA	19/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1049613131			FECHA INFORME	23/05/2024
DIRECCIÓN	CL 14 B # 5 A - 45 LOTE 20 CALLE 14B N°. 5A 35 LOTE 21 UNIDADES FAMILIARES VILLACARO UNIDAD 998			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1		EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	Villa Caro			REMODELADO	
CIUDAD	San Luis de Gaceno			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Boyaca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ				
IDENTIFICACIÓN	1018509913				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARO PEDREROS IVAN FERNEY			
NUM. ESCRITURA	322 EscrituraPH	#NOTARIA	UNICA	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	San Luis de Gaceno		DEPTO	Boyaca
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 COPROPRIEDAD	33.25%			

M. INMOB.	Nº
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.

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 ASEGUARABLE \$ 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 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 Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	UN: 1 / P.H: 3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad**horizontal:** Escritura 322 del 18-12-2023 en la Notaría única de San Luis de Gaceno.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**
EOT acuerdo 021 de 2004**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 VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	101.22		AREA PRIVADA VALORIZADA	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	
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	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

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.

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

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
TOTALES					100%	\$125,183,203

Valor en letras Ciento veinticinco millones ciento ochenta y tres mil doscientos tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

carácterísticas 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

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,

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3,

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

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada de acuerdo a los términos y condiciones establecidas.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuadora 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 TAMAÑO	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 MINIMO	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

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 I
San Luis de Gaceno | Boyaca

COORDENADAS (DD)

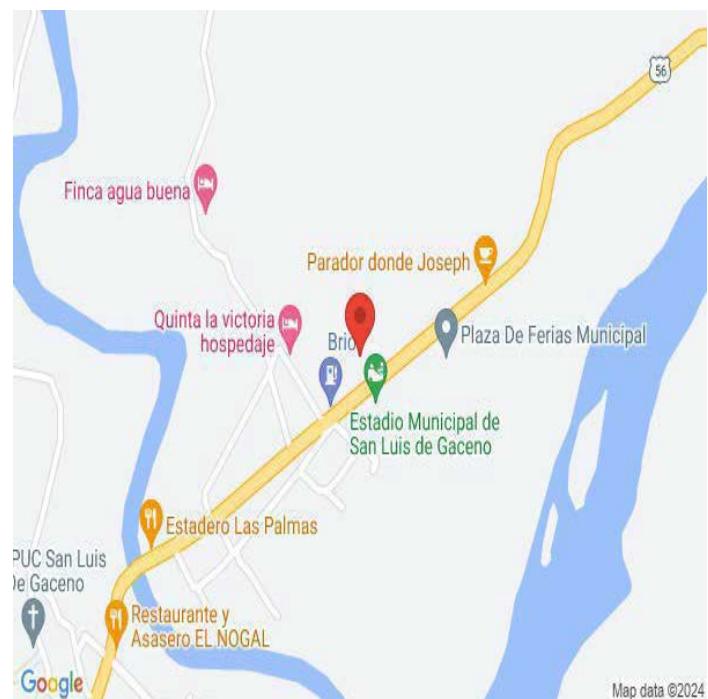
Latitud: 4.826847907247236

Longitud: -73.16304198397972

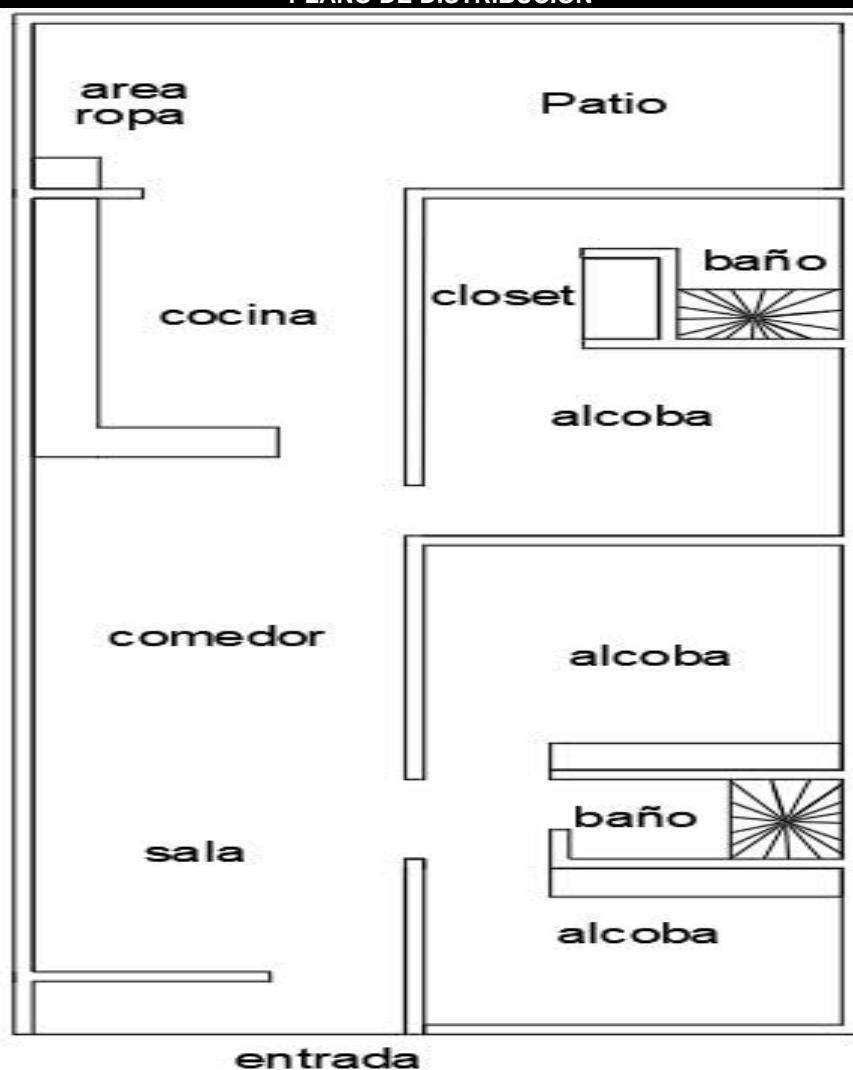
COORDENADAS (DMS)

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



Closest hab. Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



Predio de Mayor Extensión



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

CUADRO DE AREAS DEL GLOBO Y PARTES

CUADRO DE AREAS DEL GLOBO		PARTE 1	PARTE 2	PARTE 3	% P1	% P2	% P3	TOT AL %
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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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

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 evaluador 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

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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

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



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

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDADES FAMILIARES VILLACARO UNIDAD 998 CON coeficiente de propiedad 33.325% cuyos linderos y demás 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

COEFFICIENTE : 33.325%

COMPLEMENTACIONES

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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 PROMISCOU 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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

Página 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*

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**