



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	17/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 16 A # 4 - 60 BLQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH	
Barrio	Los Patriotas	
Ciudad	Tunja	
Departamento	Boyaca	
Propietario	ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JORGE ELIECER ARIAS RAMIREZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER** ubicado en la CL 16 A # 4 - 60 BLQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH Los Patriotas, de la ciudad de Tunja.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$161,679,481.45 pesos m/cte (Ciento sesenta y un millones seiscientos setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y uno).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	BQ 3, AP 401	52.55	M2	\$3,076,679.00	100.00%	\$161,679,481.45
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$161,679,481</b>

Valor en letras

Ciento sesenta y un millones seiscientos setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante

RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE  
 RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-01-23 14:18:00

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,441,168	Valor del avalúo en UVR	161,679,481.00
Proporcional	0	161,679,481	Valor asegurable	161,679,481
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Favorable****Observación calificación**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación N.º 006, constitución de patrimonio de familia, anotación N.º 007 Afectación de vivienda familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Observación**

**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 N.º 006, constitución de patrimonio de familia, anotación N.º 007 Afectación de vivienda familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con parqueadero.

**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4589, Fecha escritura: 06/06/2014, Notaría escritura: 62, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: \$95.000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño

social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

<b>Código</b>	LRCAJA-74347 563	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JORGE ELIECER ARIAS RAMIREZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	74347563	<b>Teléfono</b>	3204948308
<b>Email</b>	jorgeeliecerarias70@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	74347563	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 16 A # 4 - 60 BLQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH				
<b>Conjunto</b>	URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH				
<b>Ciudad</b>	Tunja	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Los Patriotas	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> CL 16 A # 4 - 60 BLOQUE 3 APTO 401 <b>Al inmueble se llega así:</b> Ingresando por la calle 16 o 17 a llegar a la carrera 16 con calle 4 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	BQ 3, AP 401		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	52.55	AREA	M2	52.55
AREA PRIVADA	M2		AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.55
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	Vivienda Unifamiliares, de dos pisos y altillo, multifamiliares de 5 pisos hasta 19 pisos de altura.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo municipal 0016 del 2014.</p>				

### Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2501165255106801978

Nro Matrícula: 070-205360

Página 1 TURNO: 2025-070-1-3621

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 06:25:33 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: CENTRO Y PIRGUA

FECHA APERTURA: 18-06-2014 RADICACIÓN: 2014-070-6-7757 CON: ESCRITURA DE: 06-06-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

BLOQUE 3 APARTAMENTO 401 con area de 52.55 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 0.697% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4589, 2014/06/06, NOTARIA SESENTA Y DOS BOGOTA D.C.. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
471	EscrituraDePropiedad	06/04/2018	Tercera	Tunja

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-205360	16/01/2025	0.697%	0103000005560902	BQ 3, AP 401 90000046

**Observación**

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 N.º 006, constitución de patrimonio de familia, anotación N.º 007 Afectación de vivienda familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Observación**

El inmueble no cuenta con parqueadero.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía sin pavimentar	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	<p>- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	4589		<b>Fecha escritura</b>	06/06/2014	
<b>Notaria escritura</b>	62		<b>Ciudad escritura</b>	Bogotá	
<b>Valor administración</b>	\$95.000	<b>Total unidades</b>	120	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

<b>acondicionado</b>					
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 4589, Fecha escritura: 06/06/2014, Notaría escritura: 62, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: \$95.000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	mampostería reforzada-dovelas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2014	<b>Edad Inmueble</b>	11 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	No aporta				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

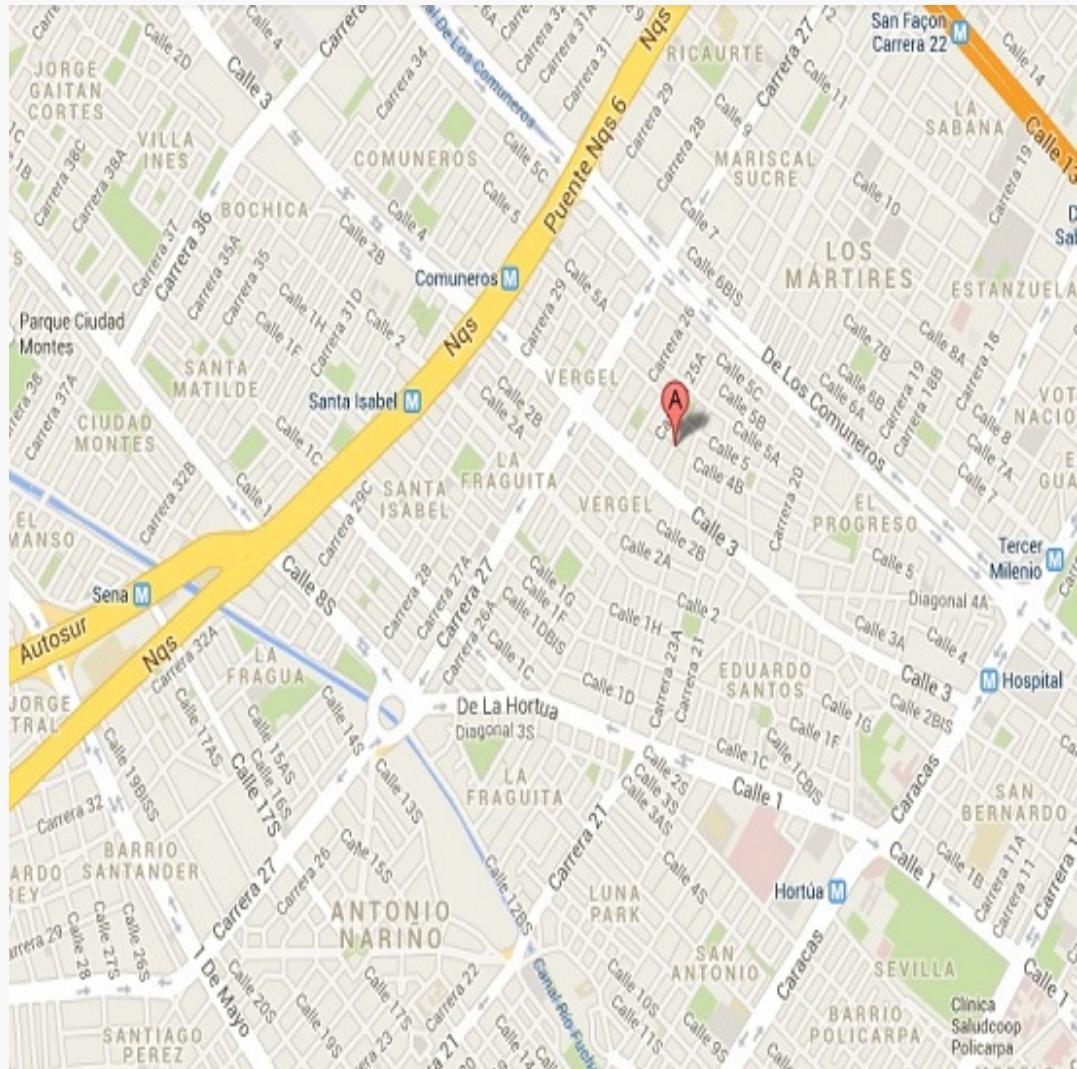
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closest</b>	2	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1

<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardin</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

<b>Observación</b>	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
--------------------	---

**Dirección:** CL 16 A # 4 - 60 BLQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH | Los Patriotas | Tunja | Boyaca



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.527010  
GEOGRAFICAS : 5° 31' 37.2354''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.356408  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 23.0688''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	REMANSO DE LOS PATRIOTAS	3	\$196,000,000	0.95	\$186,200,000		\$		\$	\$3,003,225.81	3118331227
2	RODEO	3	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,128,450.50	3103105847
3	REMANSO DE LOS PATRIOTAS	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,098,360.66	3103105847
Del inmueble		BQ 3, AP 401		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,003,225.81
2	9	54.34	54.34	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,128,450.50
3	11	61	61	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,098,360.66
	11 años									
								PROMEDIO	\$3,076,678.99	
								DESV. STANDAR	\$65,367.25	
								COEF. VARIACION	2.12%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,142,046.24	<b>TOTAL</b>	\$165,114,529.70
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,011,311.74	<b>TOTAL</b>	\$158,244,432.14
VALOR TOTAL	\$156,225,842.45			

Observaciones:

**Enlaces:**2.-<https://v2.dominio.la/file/property/MzAzNTM4Mg==/NiAyNTM=ODcwMA==>3.-<https://atlosinmobiliaria.com/Inmuebles/apartamento-en-venta-en-patriotas/5326>

Plano



0.

Plano Apto

1:50

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



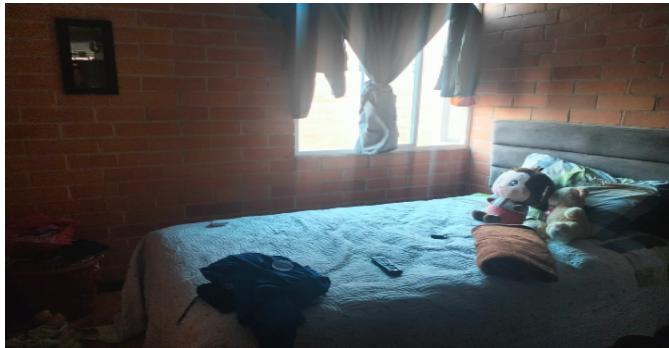
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Guardarropa 1



Guardarropa 2



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



**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.

**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.

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 evaluador 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-74347563**



PIN de Validación: b6090e98



<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) RAUL 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 avalador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra Acreditado 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

Regímenes  
Régimen Académico

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

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ  
Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317  
Teléfono: 3108 16 13 15  
Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378 El(la) señor(a) RAUL 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



BN de Validación: bennan-007



#### 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6090.s93

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 Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501165255106801978

**Nro Matrícula: 070-205360**

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-3621

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 06:25:33 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: CENTRO Y PIRGUA

FECHA APERTURA: 18-06-2014 RADICACIÓN: 2014-070-6-7757 CON: ESCRITURA DE: 06-06-2014

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

SUBJEC-

N LIPPE:

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

BLOQUE 3 APARTAMENTO 401 con area de 52.55 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 0.697% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4589, 2014/06/06, NOTARIA SESENTA Y DOS BOGOTA D.C.. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS; CENTIMETROS CUADRADOS;

**AREA PRIVADA  
CUADRADOS**

SABRÁS COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACIONES

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. ¿MEDIANTE ESCRITURA 811 DEL 30/3/2012 DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 10/5/2012 FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS CONSTITUYO COMODATO A TITULO PRECARIO A FAVOR DE CORPORACION PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE COVIDES Y LA SOCIEDAD IMHOTEP INGENIERIA Y MANTENIMIENTO SAS EN LA MATRÍCULA 070-182162.-- 02. - CARMEN GLADYS ALVAREZ DE MELENDEZ CONSTITUYE FIDUCIA MERCANTIL A FAVOR DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS MEDIANTE ESCRITURA 811 DEL 30/3/2012 DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 10/5/2012 EN LA MATRÍCULA 070-182162.-- 03. ¿MEDIANTE ESCRITURA 904 DEL 25/5/2010 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/6/2010 CARMEN GLADYS ALVAREZ DE MELENDEZ REALIZO DESENGLOBE Y ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-182162.--04.-POR MEDIO DE LA ESCRITURA 3919 DE FECHA 31-12-2005 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 05-01-2006 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 158402, ALVAREZ DE MELENDEZ CARMEN GLADYS, REALIZO UN DESENGLOBE.--05.-ALVAREZ DE MELENDEZ CARMEN GLADYS,ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE ALVAREZ ROJAS FRANCISCO EMILIANO Y AYALA DE ALVAREZ CARMEN,LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO 3.CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA,SENTENCIA DE FECHA 13-06-1973,REGISTRADA EL 24-12-1973 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 12430 --

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 16 A # 4 - 60 BLOQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

030-182462



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501165255106801978**

**Nro Matrícula: 070-205360**

Página 2 TURNO: 2025-070-1-3621

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 06:25:33 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 001** Fecha: 10-05-2012 Radicación: 2012-070-6-6328

Doc: ESCRITURA 811 DEL 30-03-2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0504 COMODATO A TITULO PRECARIO

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS

NIT# 8300530363

A: CORPORACION PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE COVIDES

NIT# 8300697228

A: SOCIEDAD IMHOTEP INGENIERIA Y MANTENIMIENTO SAS

NIT# 8301467131

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-06-2014 Radicación: 2014-070-6-7757

Doc: ESCRITURA 4589 DEL 06-06-2014 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. 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)**

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS

NIT# 8300530363 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-07-2015 Radicación: 2015-070-6-9749

Doc: ESCRITURA 4174 DEL 01-07-2015 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES COMODATO A TITULO PRECARIO

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

DE: CORPORACION PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE COVIDES NIT# 8300697228

DE: SOCIEDAD IMHOTEP INGENIERIA Y MANTENIMIENTO SAS NIT# 8301467131

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS - NIT 8300530363 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 15-11-2017 Radicación: 2017-070-6-16689

Doc: ESCRITURA 5743 DEL 13-09-2017 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-070-6-6230

Doc: ESCRITURA 471 DEL 06-04-2018 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$51,984,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA HONOR





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501165255106801978**

**Nro Matrícula: 070-205360**

Página 4 TURNO: 2025-070-1-3621

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 06:25:33 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: 2025-070-1-3621

FECHA: 16-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública