



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/06/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DG 38 # 12 - 132 INT APTO 905 T B EDIF MULTIFAMILIAR ESKALA		
Barrio	La Maria		
Ciudad	Tunja		
Departamento	Boyaca		
Propietario	OMAR CARRERO LOPEZ		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: DAVID GUSTAVO PATIÑO REPIZO

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 **OMAR CARRERO LOPEZ** ubicado en la DG 38 # 12 - 132 INT APTO 905 T B EDIF MULTIFAMILIAR ESKALA La Maria, 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 \$150,033,486 pesos m/cte (Ciento cincuenta millones treinta y tres mil cuatrocientos ochenta y seis).

Atentamente,

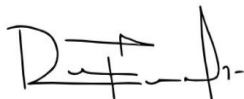
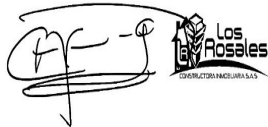
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartaestudio	34.34	M2	\$4,369,059.00	100.00%	\$150,033,486.06
TOTALES					100%	\$150,033,486
Valor en letras Ciento cincuenta millones treinta y tres mil cuatrocientos ochenta y seis Pesos Colombianos						

Perito actuante	
	
RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378 Firmado electrónicamente en AvalSign. Fecha: 2025-06-13 10:54:00	CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO C.C.:88229287 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	4,538,347	Valor del avalúo en UVR	150,033,486.06
Proporcional	0	150,033,486	Valor asegurable	150,033,486
% 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			
Observación	<p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.</p> <p>Entorno: El inmueble se encuentra al norte de la ciudad de Tunja en una zona con un uso mixto residencial y comercial, ademas de estar en una zona universitaria debido a que a poco metros se encuentra localizada la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC. En el sector tambien se encuentra el centro de convenciones de la camara de comercio de Tunja, Las clinicas de Sanitas y Colsubsidio. En lo residencial se encuentra inmuebles unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares de hasta 10 pisos de altura. El sector no cuenta con afectaciones ambientales negativas.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 449, Fecha escritura: 13/03/2014, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$85.000, Total unidades: 334, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6</p> <p>Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral,</p>			

Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento cuenta con pisos en madera, cocina integral con mesón en policuarzo, platero en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica la parte de la cabina, division en vidrio templado, closet en madera aglomerada.

Código	LRCAJA-1032424444	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DAVID GUSTAVO PATIÑO REPIZO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032424444	Teléfono	3125848933
Email	andrestiempo4444@gmail.com,david.patino@ejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	OMAR CARRERO LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1052378152	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 38 # 12 - 132 INT APTO 905 T B EDIF MULTIFAMILIAR ESKALA				
Conjunto	Edificio Multifamiliar Eskala				
Ciudad	Tunja	Departamento	Boyaca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	La Maria	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartaestudio	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Una de las Vías principales de ingreso al conjunto se realiza por la diagonal 38 vía principal, para luego tomar la carrera 12, las anteriores vía pavimentas en asfalto en doble carril.</p> <p>Distribución del inmueble: El inmueble cuenta con sala - comedor, cocina integral, área de ropas, habitación con baño privado.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	9														
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO												
Justificación de 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 ; 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.																
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>34.34</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>34.34</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	34.34	AREA	M2	34.34
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR												
AREA PRIVADA	M2	34.34	AREA	M2	34.34												
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>34.34</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>34.34</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.34	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.34
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR												
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.34	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.34												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																
Actualidad edificadora	En la Zona se encuentra construcciones unifamiliares y unifamiliares que van desde 2 pisos de altura hasta los 10 pisos de altura.																
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.																
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 0016 del 2014 de la Alcaldía de la ciudad de Tunja.																

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
412	EscrituraDePropiedad	10/03/2020	Tercera	Tunja
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-203842	19/05/2025	0.199%	Sin Información	Apartaestudio
Observación				

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

El inmueble se encuentra al norte de la ciudad de Tunja en una zona con un uso mixto residencial y comercial, además de estar en una zona universitaria debido a que a pocos metros se encuentra localizada la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC. En el sector también se encuentra el centro de convenciones de la cámara de comercio de Tunja, Las clínicas de Sanitas y Colsubsidio. En lo residencial se encuentran inmuebles unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares de hasta 10 pisos de altura. El sector no cuenta con afectaciones ambientales negativas.

Escritura de Propiedad Horizontal	449		Fecha escritura	13/03/2014	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Tunja	
Valor administración	80000	Total unidades	334	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	9	Portería	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	6
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 449, Fecha escritura: 13/03/2014, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$85.000, Total unidades: 334, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 449 DEL 13-03-2014 NOTARIA TERCERA DE TUNJA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

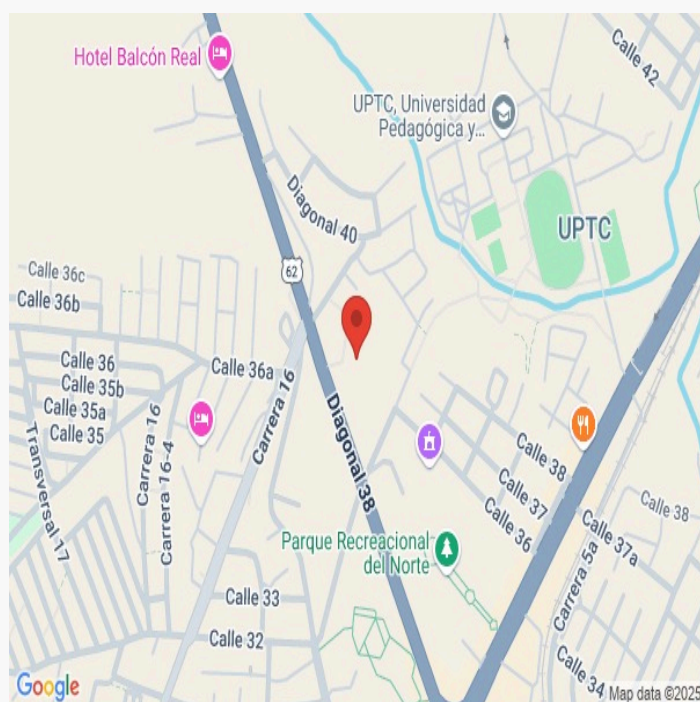
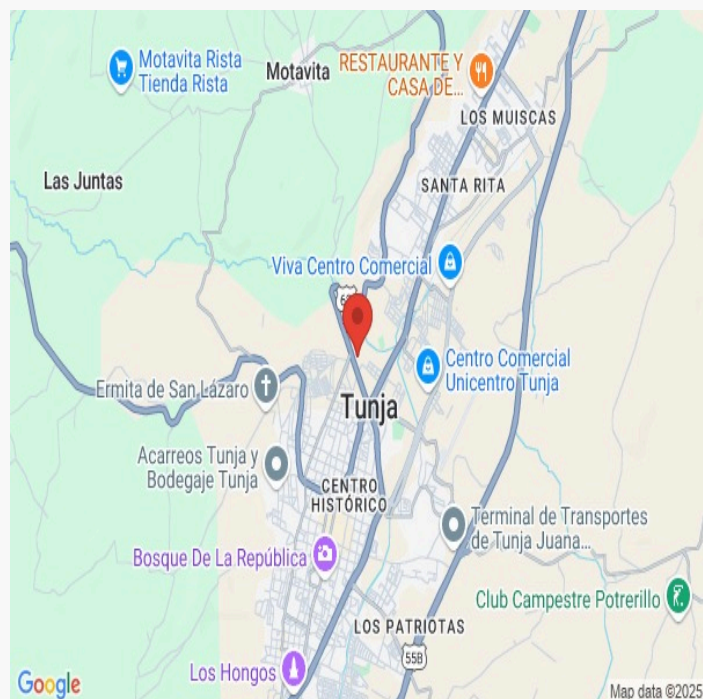
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 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.
Observación	El apartamento cuenta con pisos en madera, cocina integral con mesón en policuarzo, platero en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica la parte de la cabina, division en vidrio templado, closet en madera aglomerada.							

Dirección:

DG 38 # 12 - 132 INT APTO 905 T B EDIF MULTIFAMILIAR ESKALA | La Maria | Tunja | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.549276

GEOGRAFICAS : 5° 32' 57.393''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.359386

GEOGRAFICAS : 73° 21' 33.7896''

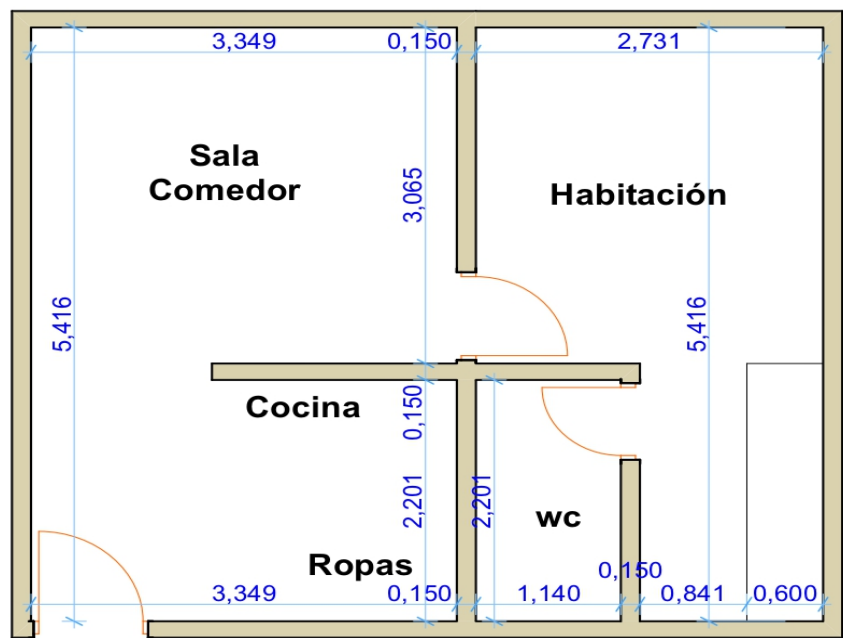
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo sector	3	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$4,878,378.38	3108186639
2	Mismo sector	5	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$		\$	\$4,136,764.71	3118648609
3	Mismo sector	5	\$126,000,000	0.95	\$119,700,000		\$		\$	\$5,008,368.20	(608) 7405835
4	Mismo sector	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$4,750,000.00	3248204578
5	Mismo sector	5	\$157,000,000	0.95	\$149,150,000		\$		\$	\$5,326,785.71	310 8815848
Del inmueble		9		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1		37	1	1.0	1.0	1.0	1	1	\$4,878,378.38
2	11		34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,136,764.71
3	9	23.9	23.9	1.0	1.0	1.0	0.95	1.0	0.95	\$4,757,949.79
4	16		28	1	1.0	1.0	1.0	1	1	\$4,750,000.00
5	7	28	28	1.0	1.0	1.0	0.95	1.0	0.95	\$5,060,446.42
	11 años									
									PROMEDIO	\$4,716,707.86
									DESV. STANDAR	\$347,648.13
									COEF. VARIACION	7.37%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,064,355.99	TOTAL	\$173,909,984.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,369,059.73	TOTAL	\$150,033,511.30
VALOR TOTAL	\$150,033,486.06			

Observaciones:
Enlaces: <div>3-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartaestudio-en-venta-en-belalcazar-tunja-33579144-https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudio-en-venta-en-tunja/1919742825-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartaestudio-en-venta-en-urbanizacion-los-urapanes-tunja-3321984</div>

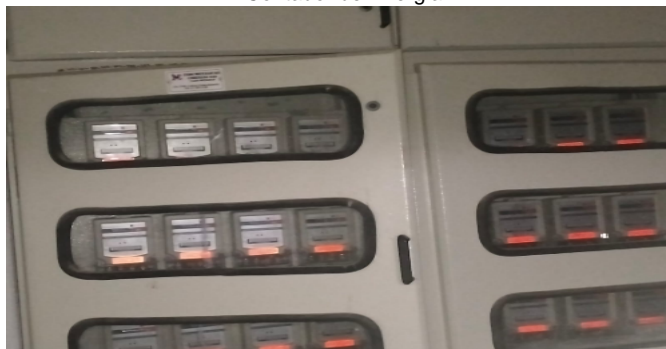
Plano



Vía frente al inmueble



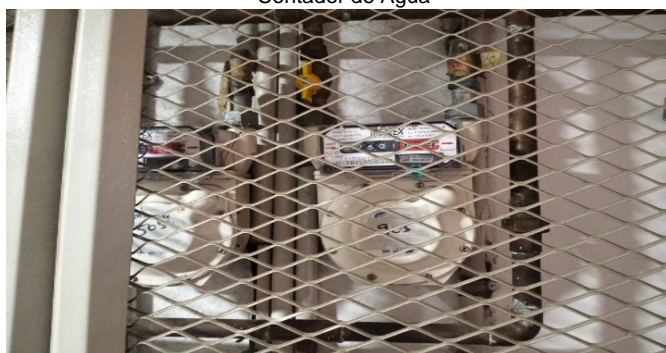
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



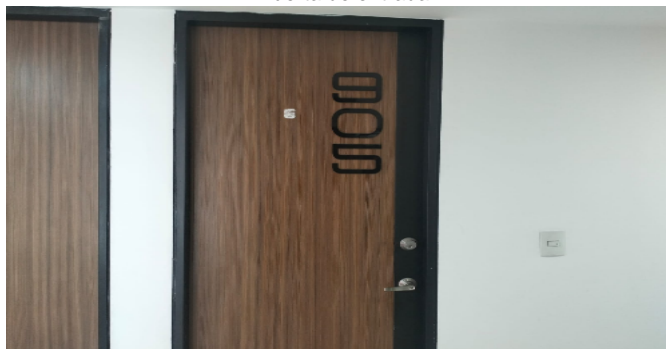
Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 valorar 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-1032424444



PIN de Validación: b4deQad1



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 avaluador AVAL-1049603378.

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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ
Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317
Teléfono: 3108161315
Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Santo 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 Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b4de0ad1



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4de0ad1

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 tres (03) días del mes de Junio del 2020, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505197329114403446

Nro Matrícula: 070-203842

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-50166

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 01:51:24 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: TUNJA

FECHA APERTURA: 28-03-2014 RADICACIÓN: 2014-070-6-3661 CON: ESCRITURA DE: 13-03-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 905 T.B CON AREA DE 34.34 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.199% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 449, 2014/03/13, NOTARIA TERCERA TUNJA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012----SEGUN ESCRITURA PUBLICA N° 1086 DEL 13/06/2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA SE ESTABLECIO COMO COEFICIENTE DEFINITIVO 0.199%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. ¿MEDIANTE ESCRITURA 1385 DEL 13/6/2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 14/6/2011 REALIZARON LA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-182639.-- 02. ¿ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A JOSE SALOMON BOTIA FLOREZ MEDIANTE ESCRITURA 1622 DEL 9/7/2010 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 6/8/2010 EN LA MATRÍCULA 070-182639.-- 03.-BOTIA FLOREZ JOSE SALOMON ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CAMARGO DE BOTIA MATILDE, ADELANTADA EN EL JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE TUNJA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2004, REGISTRADA EL 21 DE LOS MISMOS A LA MATRICULA 070-173341.-- 04. -MATILDE CAMARGO VDA.DE HERNANDEZ ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR SENTENCIA 0 DEL 5/4/1967 JUZG.2.C.MPAL DE TUNJA REGISTRADA EL 10/1/1968 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: SAMUEL HERNANDEZ REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-5663.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DG 38 # 12 - 132 INT APTO 905 T B EDIF MULTIFAMILIAR ESKALA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 182639

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-12-2013 Radicación: 2013-070-6-17944

Doc: ESCRITURA 3050 DEL 17-12-2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA- CUPO APROBADO \$ 500.000.000-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS****NIT# 8200027359 X**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505197329114403446

Nro Matrícula: 070-203842

Pagina 2 TURNO: 2025-070-1-50166

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 01:51:24 PM

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

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-03-2014 Radicación: 2014-070-6-3661

Doc: ESCRITURA 449 DEL 13-03-2014 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

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: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-08-2015 Radicación: 2015-070-6-12150

Doc: ESCRITURA 924 DEL 15-05-2015 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$1,578,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA PARA ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-08-2015 Radicación: 2015-070-6-12150

Doc: ESCRITURA 924 DEL 15-05-2015 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$65,930,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359

A: JEREZ MALAGON WILLMAN JAVIER

CC# 7175555 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-08-2015 Radicación: 2015-070-6-12150

Doc: ESCRITURA 924 DEL 15-05-2015 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA VALOR CREDITO APROBADO \$46.151.000

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

DE: JEREZ MALAGON WILLMAN JAVIER

CC# 7175555 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-05-2017 Radicación: 2017-070-6-6947

Doc: ESCRITURA 616 DEL 30-03-2017 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE MODIFICA LAS UNIDADES PRIVADAS INICIALMENTE APROBADAS CORRESPONDIENTES A LA TORRE D

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

DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359



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

Certificado generado con el Pin No: 2505197329114403446

Nro Matrícula: 070-203842

Pagina 3 TURNO: 2025-070-1-50166

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 01:51:24 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-06-2017 Radicación: 2017-070-6-8772

Doc: ESCRITURA 1086 DEL 13-06-2017 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE REFORMA LA PLANTA DE SEMISOTANO PARQUEADEROS MODIFICANDO LAS AREA DE LOS PARQUEADEROS Y DEPOSITOS INICIALMENTE APROBADOS ADICIONANDO 2 DEPOSITOS. SE ESTABLECE LOS COEFICIENTES DEFINITIVOS

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

A: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-06-2020 Radicación: 2020-070-6-4448

Doc: ESCRITURA 412 DEL 10-03-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$81,795,367

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JEREZ MALAGON WILLMAN JAVIER

CC# 7175555

A: CARRERO LOPEZ OMAR

CC# 1052378152 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-07-2020 Radicación: 2020-070-6-5715

Doc: CERTIFICADO 148 DEL 21-07-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$46,151,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CANCELADA DENTRO DE LOS PARÁMETROS DEL ARTICULO 23 DE LA LEY 546 DE 1999, CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 791 DEL 21 DE JULIO DE 2020

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: JEREZ MALAGON WILLMAN JAVIER

CC# 7175555

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2505197329114403446

Nro Matrícula: 070-203842

Pagina 4 TURNO: 2025-070-1-50166

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 01:51:24 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

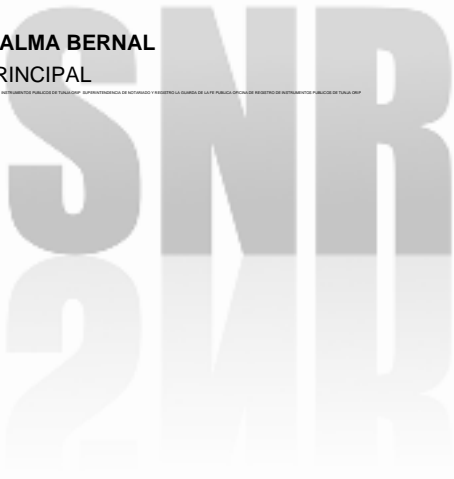
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-070-1-50166

FECHA: 19-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

9 junio 2025

Comercio

LOS ROSALES CONST IN

Importe

\$300.000,00

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•9878

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

1771346963851736858839492861733060

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF

Exento