



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-33379409

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARTHA ROCIO REYES TOVAR
NIT / C.C CLIENTE	33379409
DIRECCIÓN	CL 34A 18-49 BR LA FUENTE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	La Fuente
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/07/2025
FECHA INFORME	28/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	42 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VICTOR MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ				
NUM.	3732 EscrituraDe	#NOTARIA	Segunda	FECHA	18/12/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	0103000003530011000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
070-35497	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se accede a la urbanización por la carrera 19 A y carrera 18, para luego tomar vía de acceso del inmueble, la calle 34 A, vía pavimentada en asfalto de dos carriles en buenas condiciones.

Distribución del inmueble: El primer piso cuenta con Sala, Comedor, cocina integral, baño auxiliar. El segundo piso cuenta con dos habitaciones, baño general, área de estudio. El altílo cuenta con una habitación y patio de ropas.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 205,542,472

VALOR ASEGURABLE \$ COP 205,542,472

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

RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
Perito Actuante
C.C: 1049603378 RAA: AVAL-1049603378
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-28 08:34:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	42.60 m2	Frente	3.05
Uso Compatible Según Norma	Comercio 1	Forma	Irregular	Fondo	12
Uso Condicionado Según Norma	Comercio	Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:3.42
Uso Prohibido Según Norma	Industrial				

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Bajo
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	016 del 2014 Acuerdo Municipal
Antejardín	Cuando existen en el lado adyacente de la manzana en un 75% de los predios, se deben prever la dimensión máx. existente. No se permite su ocupación con ningún tipo de actividad complementaria a otros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos y Alttillo
Aislamiento posterior	4.00 mts
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	Relación área de lote sobre área de construcción
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42.60
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	43
AREA CONSTRUIDA	M2	121
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$66.240.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42.60
AREA PISO 1	M2	42.60
AREA PISO 2	M2	42.60
ALTILLO	M2	35.58

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42.60
AREA PISO 1	M2	34.08
AREA PISO 2	M2	34.08
ALTILLO	M2	35.58

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	58	Año de Construcción	1983
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CL 34A 18-49 BR LA FUENTE		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	42.60	M2	\$1,861,929.00	38.59%	\$79,318,175.40
Area Construida	Primer Piso	34.08	M2	\$1,216,737.00	20.17%	\$41,466,396.96
Area Construida	Segundo Piso	34.08	M2	\$1,216,737.00	20.17%	\$41,466,396.96
Area Construida	Altillo	35.58	M2	\$1,216,737.00	21.06%	\$43,291,502.46
TOTALES					100%	\$205,542,472
Valor en letras			Doscientos cinco millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos setenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$205,542,472

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	El sector cuenta con construcciones de viviendas unifamiliares de dos y dos pisos más altillo.

SALVEDADES

Garaje: Actualmente, la casa cuenta con una distribución de mobiliario, donde el primer piso cuenta con sala, comedor, cocina, baño y no se habilita área de garaje; sin embargo, al tener un área libre en el primer piso es posible habilitar un espacio de garaje, ya que la casa cuenta con la rampa de acceso y puerta de garaje, todo depende de una futura distribución.

Entorno: El entorno se comprende de viviendas unifamiliares de dos y dos pisos más altillo con destinación residencial con presencia de comercio tipo 1. Al frente del inmueble se encuentra el parque de la Fuente, la cual cuenta con cancha múltiple y zonas verdes. El sector no presenta impactos ambientales negativos.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, cocina integral con mesón en granito, muebles en madera, muros y pisos enchapados en cerámica, baño auxiliar enchapado, pisos y muros en enchapados en cerámica, baño general enchapado en cerámica con división en vidrio templado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo sector	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3103105847	43	115	\$1,300,000	\$149,500,000
2	Mismo sector	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3108186639	42.5	85	\$1,100,000	\$93,500,000
3	Mismo sector	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3103105847	42.5	110	\$1,250,000	\$137,500,000
4	Mismo sector	\$250,000,000	0.93	\$232,500,000	3108764352	43	106.5	\$1,400,000	\$149,100,000
5	Mismo sector	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000	3103105847	43	121	\$1,200,000	\$145,200,000
Del inmueble						42.60	121		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$78,500,000	\$1,825,581	1.0	1.0	1.00	\$1,825,581.40
2	\$77,500,000	\$1,823,529	1.0	1.0	1.00	\$1,823,529.41
3	\$81,000,000	\$1,905,882	1.0	1.0	1.00	\$1,905,882.35
4	\$83,400,000	\$1,939,535	1.0	1.0	1.00	\$1,939,534.88
5	\$78,050,000	\$1,815,116	1.0	1.0	1.00	\$1,815,116.28
					PROMEDIO	\$1,861,929
					DESV. STANDAR	\$56,880.75
					COEF. VARIACION	3.05%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,861,929.00	AREA	42.60	TOTAL	\$79,318,175.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,216,737.00	AREA	121	TOTAL	\$147,225,177.00
VALOR TOTAL	\$226,543,352.40					

Observaciones:					
Enlaces:					
1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-fuente-tunja/191996918 3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-tunja/192214996 4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-tunja/191629248 5.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-tunja/191732736					

REPOSICION

Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	121
Area construida vendible	121
Valor M2 construido	\$1,862,162
Valor reposición M2	\$225,321,602
Valor reposición presupuesto M2	\$1,862,162
Fuente	construdata 215
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,862,162
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	41
Edad en % de vida útil	41 %
Fito y corvin %	34.66 %
Valor reposición depreciado	\$1,216,737
Valor adoptado depreciado	\$1,216,737
Valor total	\$147,225,177

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 34A 18-49 BR LA FUENTE | La Fuente | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

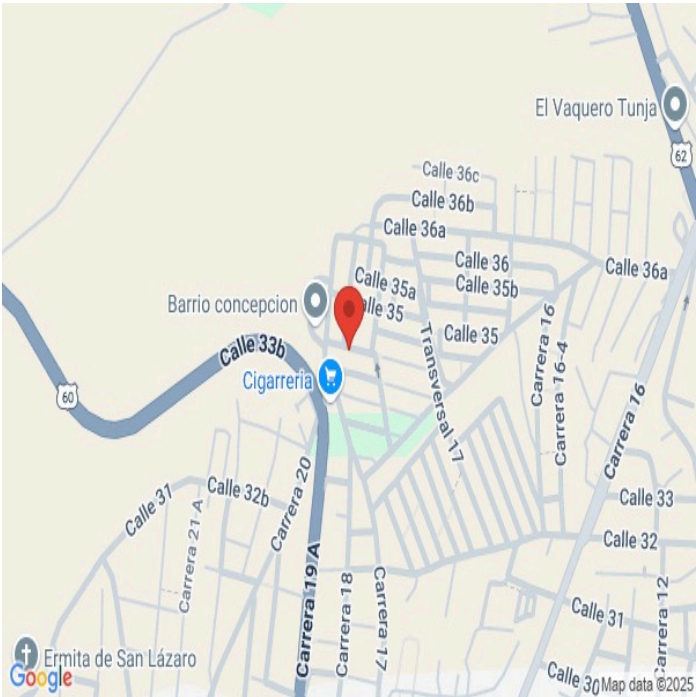
Latitud: 5.548150

Longitud:-73.366819

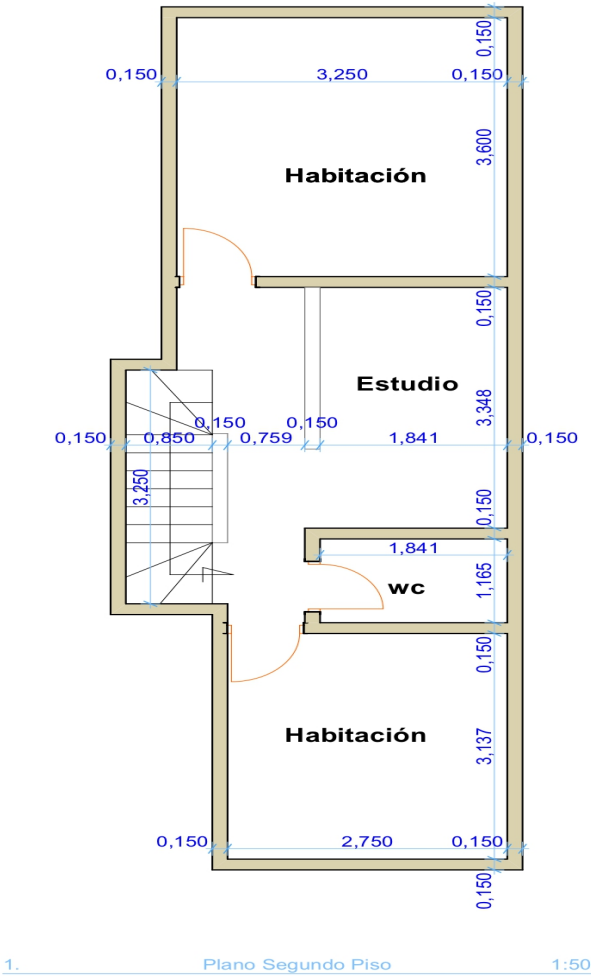
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 32´ 53.3394´´

Longitud:73° 22´ 0.5484´´

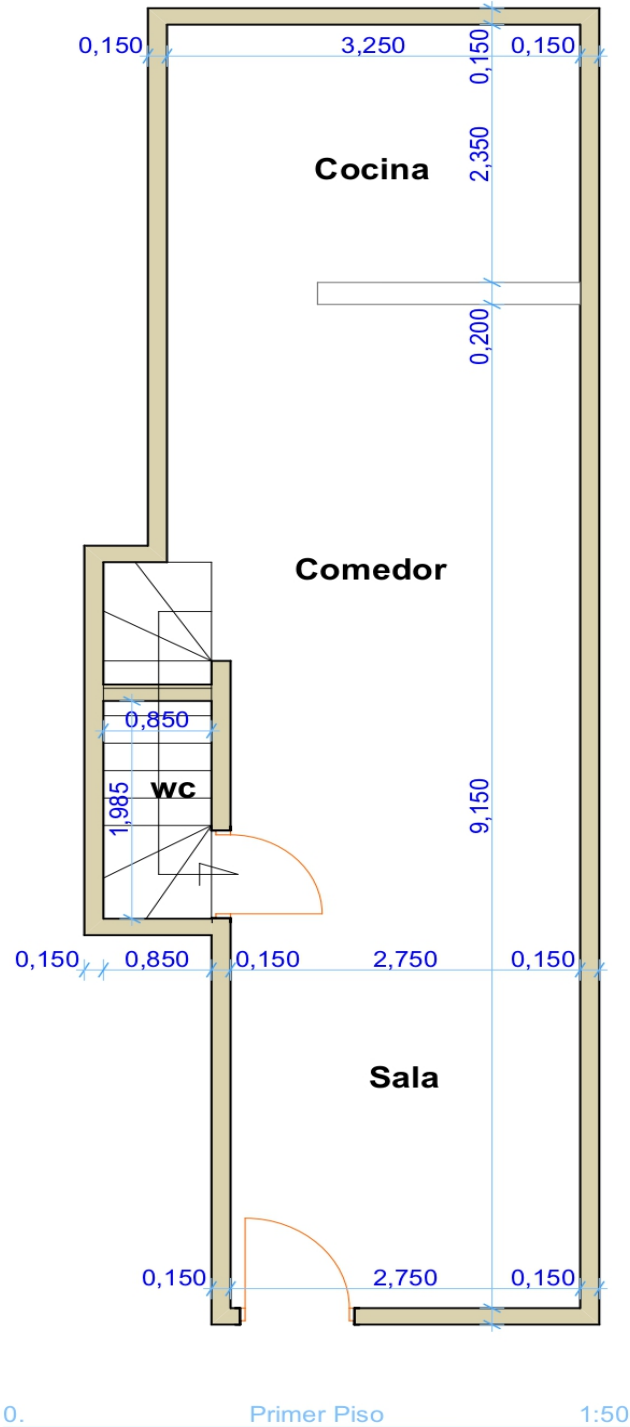


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

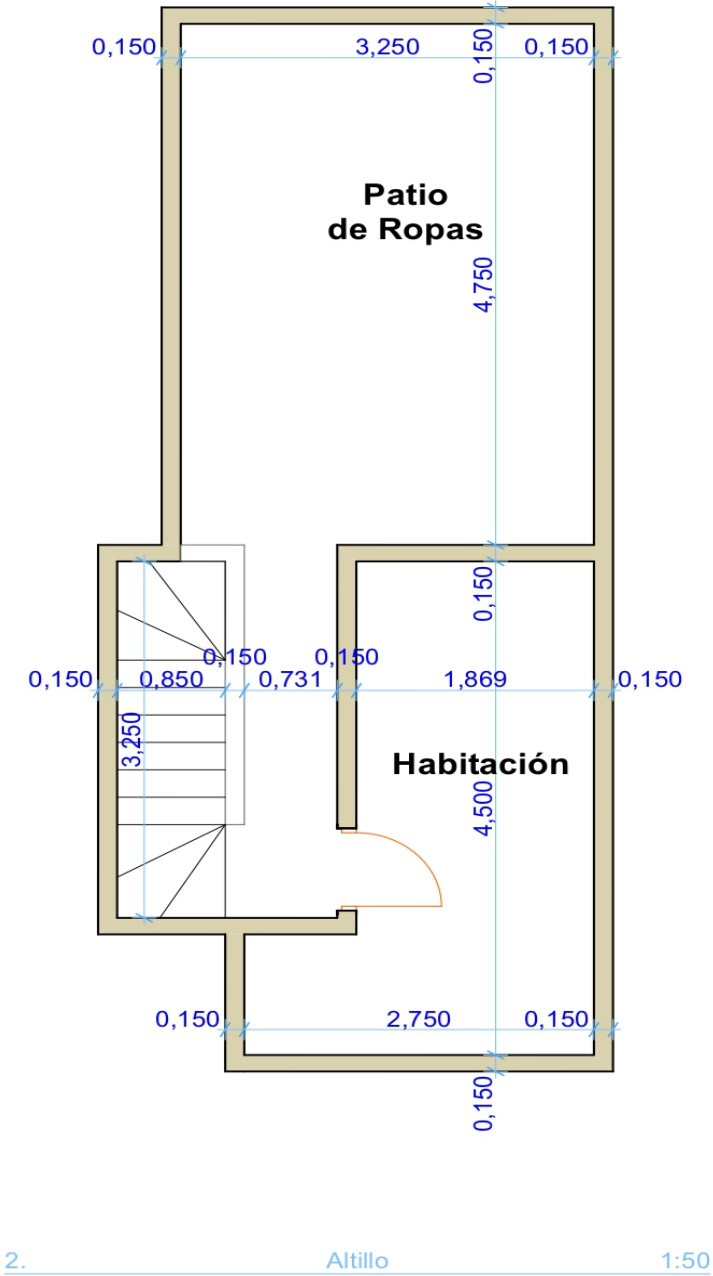


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



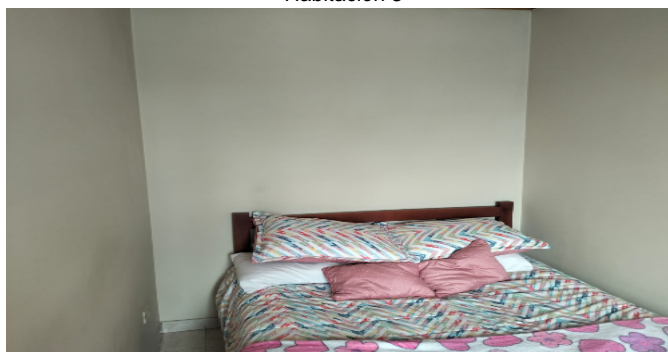
Estudio



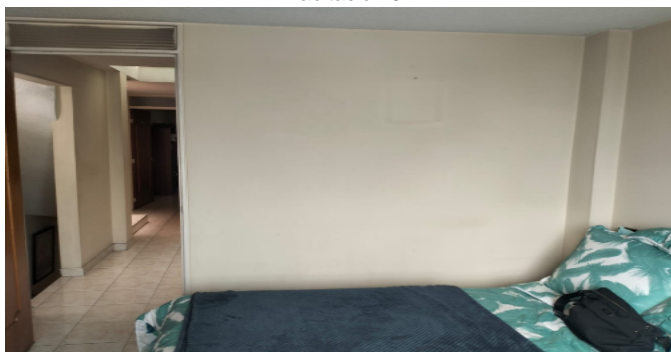
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS: General

Baño Social 2



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-33379409



PIN de Validación: ad1e0aa4



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 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

Régimen
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 Tomas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) 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: adfe0aa4



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



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

adfe0aa4

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 un (01) días del mes de junio del 2023, y 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: 2507228253118157927

Nro Matrícula: 070-35497

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-71957

Impreso el 22 de Julio de 2025 a las 01:30:00 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: 12-12-1983 RADICACIÓN: 83-7742 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 12-12-1983

CODIGO CATASTRAL: 150010103000003530011000000000 COD CATASTRAL ANT: 15001010303530011000

NUPRE: AKX0003NBPB

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

LOTE. CON AREA DE 42.60 M2, Y LA CASA EN EL EDIFICADA, ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, EN 3.05 MTS. CON CALLE 36. ANDEN Y ZONA VERDE AL MEDIO: POR EL ORIENTE, EN 3.55; 1.00; 3.55; 0.50 Y 4.90 MTS, EN LINEA QUEBRADA CON EL LOE N. 36; POR EL SUR, EN 3.55 MTS. CON EL LOTE N. 14 Y POR EL OCCIDENTE, EN 12.00 MTS. CON EL LOTE N. 34 SEGUN ESCRITURA 1312 DEL 4/5/1994 EXISTE CONSTRUCCION.

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A TORRES DE AZULA ADELAIDA, TORRES DE PE/A CECILIA, TORRES ESTRADA FERNANDO, TORRES DE PE/A, EUGENIA, TORRES ESTRADA ELISEO, TORRES ESTRADA GUILLERMO, TORRES ESTRADA RAFAEL ANTONIO Y TORRES ESTRADA ADELAIDA, SEGUN ESCRITURA 953 DEL 27 DE JUNIO DE 1979 DE LA NOTARIA 2. DE TUNJA, REGISTRADA EL 12 DE JULIO DE 1979 EN EL FOLIO DE LA NOTARIA 2. DE TUNJA, REGISTRADA EL 12 DE JULIO DE 1979 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 070-0012195. COMPRAVENTA 1012. TORRES VDA. DE AZULA ADELAIDA, TORRES DE PE/A CECILIA, TORRES ESTRADA CARLOS FERNANDO, TORRES DE PE/A EUGENIA DE LAS MERCEDES, TORRES ESTRADA ELISEO, TORRES ESTRADA GUILLERMO, TORRES ESTRADA RAFAEL ANTONIO Y TORRES ESTRADA ADELAIDA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCCESION DE TORRES QUIJANO ELISEO, JUICIO CURSADO EN EL JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA, SENTENCIA DE FECHA 7 DE MARZO DE 1979, REGISTRADA EL 20 DE ABRIL DE 1979 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 070-0012195.3. TORRES QUIJANO JOSE ELISEO NATIVIDAD DE LOS DOLORES, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCCESION DE TORRES FERNANDO Y QUIJANO MERCEDES, JUICIO CURSADO EN EL JUZGADO 1. CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA, SENTENCIA DE FECHA 8 DE FEBRERO DE 1966, REGISTRADA EL 21 DE AGOSTO DE 1967 EN EL LIBRO 1. PARTIDA 2193 FOLIO 63. ADJUDICACION SUCCESION 1504. QUIJANO M. VDA, DE TORRES MERCEDES, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A QUIJANO MORALES PAULINA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 501 DEL 4 DE JUNIO DE 1924 DE LA NOTARIA 2. DE TUNJA, REGISTRADA EL 9 DEL MISMO MES Y A/O, LIBRO 1. PARTIDA 207 FOLIO 124 COMPRAVENTA 101

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR LA FUENTE CUARTA ETAPA MZ E LT 35 SIN DIRECCION

2) CL 34 A # 18 - 49 BR LA FUENTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 35350

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-1983 Radicación: 83-7742



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

Certificado generado con el Pin No: 2507228253118157927

Nro Matrícula: 070-35497

Pagina 2 TURNO: 2025-070-1-71957

Impreso el 22 de Julio de 2025 a las 01:30:00 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

Doc: ESCRITURA 2495 DEL 05-12-1983 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION URBANIZACION

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: URBANIZACION LA FUENTE CUARTA ETAPA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-07-1984 Radicación: 84-4273

Doc: ESCRITURA 1040 DEL 05-06-1984 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$463,050

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ROMERO BARRETO MARGARITA

CC# 41452203 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-07-1984 Radicación: 84-4273

Doc: ESCRITURA 1040 DEL 05-06-1984 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$463,050

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ROMERO BARRETO MARGARITA

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-07-1984 Radicación: 84-4273

Doc: ESCRITURA 1040 DEL 05-06-1984 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROMERO BARRETO MARGARITA

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS ROMERO OLGA PATRICIA

A: ROMERO NUBIA YOLANDA

A: ROMERO ZULMA ALEXANDRA

y de los que llegaren a

tener

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-07-1987 Radicación: 5710

Doc: OFICIO 384 DEL 11-05-1987 JUZG. 3. C. CTO. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: INSCREDIAL

A: ROMERO BARRETO MARGARITA



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

Certificado generado con el Pin No: 2507228253118157927

Nro Matrícula: 070-35497

Pagina 3 TURNO: 2025-070-1-71957

Impreso el 22 de Julio de 2025 a las 01:30:00 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 006 Fecha: 12-03-1993 Radicación: 2114

Doc: OFICIO 207 DEL 03-03-1993 JUZG. 3. C. CTO. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO

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

DE: INSCREDIAL HOY INURBE

A: ROMERO BARRETO MARGARITA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-03-1993 Radicación: 2115

Doc: SENTENCIA 0 DEL 17-02-1993 JUZG. 3. C. CTO. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ROMERO BARRERO MARGARITA

A: ROMERO NUBIA YOLANDA

A: ROMERO OLGA PATRICIA

A: ROMERO ZULMA ALEXANDRA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-03-1993 Radicación: 2115

Doc: SENTENCIA 0 DEL 17-02-1993 JUZG. 3. C. CTO. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 109 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA

A: INSTITUTO NAICONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-04-1993 Radicación: 2698

Doc: CERTIFICADO 165 DEL 17-03-1993 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$463,050

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA ANTES INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ROMERO BARRETO MARGARITA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-02-1995 Radicación: 1927

Doc: ESCRITURA 1312 DEL 04-05-1994 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$2,500,500



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

Certificado generado con el Pin No: 2507228253118157927

Nro Matrícula: 070-35497

Pagina 4 TURNO: 2025-070-1-71957

Impreso el 22 de Julio de 2025 a las 01:30:00 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE

A: RODRIGUEZ ACUÑA ESTHER

CC# 40013700 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-02-1995 Radicación: 1927

Doc: ESCRITURA 1312 DEL 04-05-1994 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RODRIGUEZ ACUÑA ESTHER

A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS RODRIGUEZ RODRIGUEZ JENNY ANDREA

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ VICTOR MANUEL

tener

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

y de los que llegare a

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-07-1997 Radicación: 97-8791

Doc: CERTIFICADO 1810 DEL 23-07-1997 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: RODRIGUEZ ACUÑA ESTHER

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ JENNY ANDREA

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ VICTOR MANUEL

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-09-1997 Radicación: 97-10877

Doc: ESCRITURA 1806 DEL 03-09-1997 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: RODRIGUEZ ACUÑA ESTHER

CC# 40013700

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-08-2013 Radicación: 2013-070-6-11082

Doc: ESCRITURA 1340 DEL 02-05-2013 NOTARIA SESENTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 1806/1997.

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. AV VILLAS

NIT.860035827-5

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2507228253118157927

Nro Matrícula: 070-35497

Pagina 6 TURNO: 2025-070-1-71957

Impreso el 22 de Julio de 2025 a las 01:30:00 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

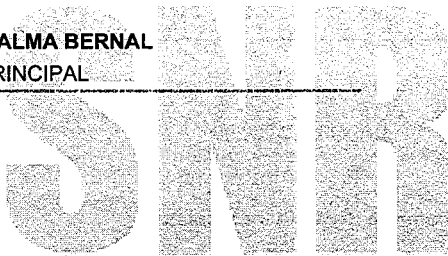
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-070-1-71957

FECHA: 22-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL



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



Comprobante de pago

⬇ Pago con QR



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
23 de julio de 2025 a las 08:23 a. m.

Referencia
M1480180


VIGILADO
Superintendencia Financiera
de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-33379409
avalsign.com


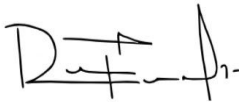
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-33379409
	Hash documento:	9a4de713e6
	Fecha creación:	2025-07-28 07:29:58

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE Documento: 1049603378 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 544221	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ra.fernando@hotmail.com Celular: 3108161315 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.114.105.106 2025-07-28 08:34:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

