



QR validez del avalúo

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

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|-------------------------------------------------|
| | 09/10/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección | CL 34 # 11 - 14 APARTAMENTO 101 |
| Barrio | Cañaveral |
| Ciudad | Barbosa |
| Departamento | Santander |
| Propietario | JOSE EDILSON CIFUENTES GONZALEZ |

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: HAROLD ARLEY SEPULVEDA

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 **JOSE EDILSON CIFUENTES GONZALEZ** ubicado en la CL 34 # 11 - 14 APARTAMENTO 101 Cañaveral, de la ciudad de Barbosa.

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 \$206,729,513 pesos m/cte (Doscientos seis millones setecientos veintinueve mil quinientos trece).

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 | Apartamento | 79.08 | M2 | \$2,614,182.00 | 100.00% | \$206,729,512.56 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$206,729,513 |

Valor en letras

Doscientos seis millones setecientos veintinueve mil quinientos trece Pesos Colombianos

Perito actuante

RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
 RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-10-10 16:54:00

C.C:
 Visador

| VALORES/TIPO DE AREA | | INFORMACIÓN UVR | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 206,729,512.56 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 206,729,513 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Código | LRHIPO-10323 94066 | 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 | HAROLD ARLEY SEPULVEDA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1032394066 | Teléfono | 3102308584 |
| Email | pasibe.pinzon@uptc.edu.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | JOSE EDILSON CIFUENTES GONZALEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 91012601 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CL 34 # 11 - 14 APARTAMENTO 101 | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Barbosa | Departamento | Santander | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | Cañaveral | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: Al Barrio se ingresa por la vía nacional que comunica al municipio de Barbosa con el municipio de Cite para luego tomar la calle 34 y finalmente llegar a la calle 34 con carrera 11.</p> <p>Distribución del inmueble: Sala - comedor, cocina integral, área de ropa, tres habitaciones, la principal con baño privado, baño general.</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 | Piso 1 | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO |
| Justificación de Metodología | <p>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):</p> <p>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.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | SIN INFORMACIÓN | AREA | M2 | SIN INFORMACIÓN |
| AREA PRIVADA | M2 | 79.08 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | SIN INFORMACIÓN |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 79.08 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 79.08 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | |
| 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 | Vivienda unifamiliar de dos pisos de altura vivienda multifamiliar de 4 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: | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Esquema de Ordenamiento Territorial acuerdo Municipal No 003 del 13 de diciembre de 2002</p> | | | | |

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|-------------|------------|---------|---------|
| 0480 | EscrituraPH | 02/05/2025 | Íñica | Barbosa |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| 324-97540 | 26/09/2025 | 23.06% | Sin InformaciÃ³n | Apartamento |

Observación El inmueble se encuentra libre de afectaciones jurídicas.

Observación El inmueble no cuenta con Garaje.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

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

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | 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 | mas de 500 | Tipo de vía | Vehicular | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El entorno lo comprenden inmuebles de uso residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar que van desde un piso de altura hasta los 4 pisos de altura con presencia de comercio tipo 1, El sector no presenta impactos ambientales negativos. | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 0408 | | Fecha escritura | 02/05/2025 | |
| Notaria escritura | Ísnica | | Ciudad escritura | Barbosa | |
| Valor administración | 0 | Total unidades | 4 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Exterior | # Pisos edificio | 4 | Porteria | No |
| Horario vigilancia | 0 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | No | Shut | No | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | No | Golfito | No |

| | | | | | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|-----------------|----|
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | |
| #Sótanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 0408, Fecha escritura: 02/05/2025, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Barbosa, Total unidades: 4, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No | | | | |

| | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Optimo | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2025 | Edad Inmueble | 0 a±os | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | | | |
| Licencia const. | Resolución 111.18.01-013-2025 febrero 20 de 2025 de la Oficina de Planeación | | | | |
| 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 | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 3 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |

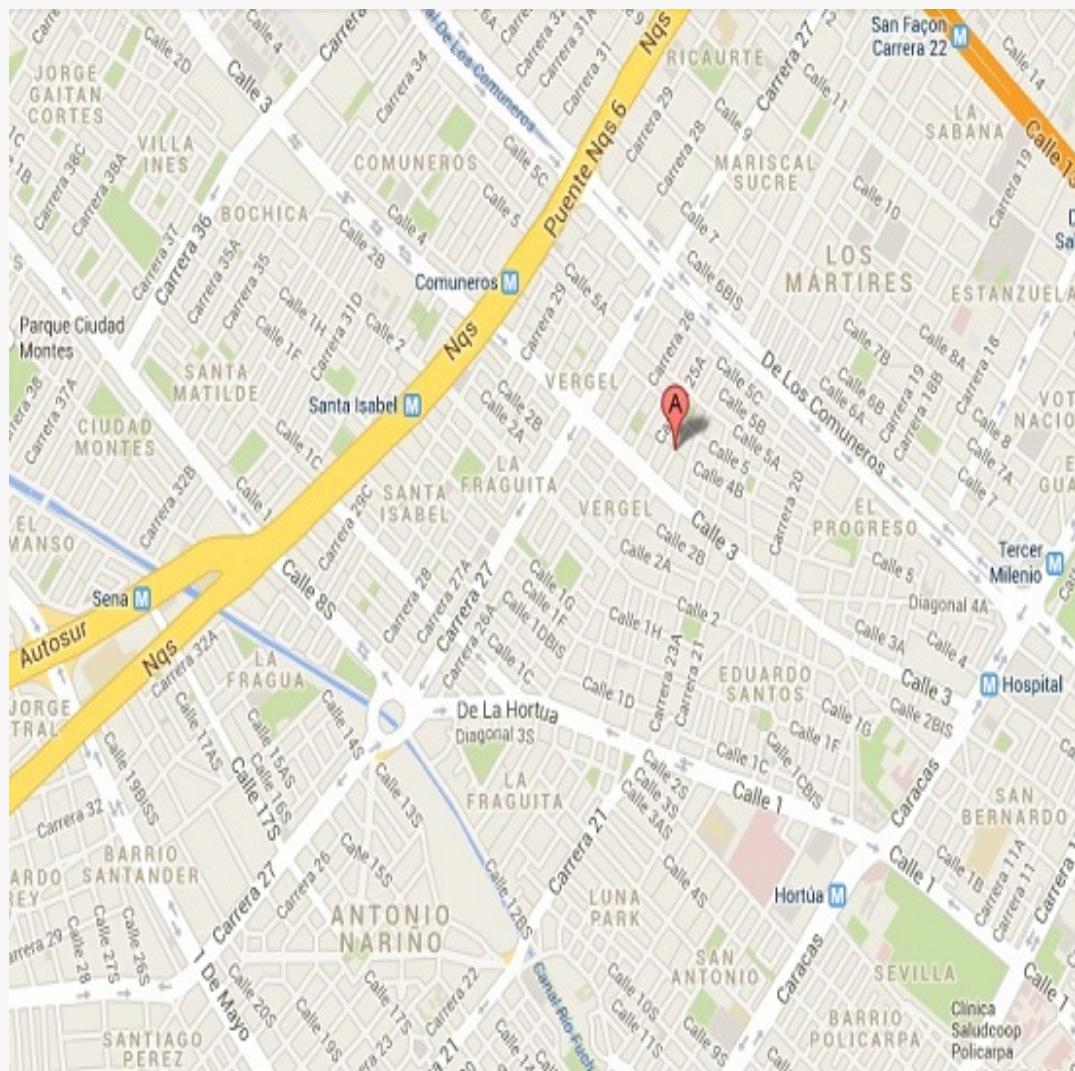
| | | | | | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardín | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Calidad | Normal |
| Estado | Muy bueno |

| | | | | | | | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Observación | Pisos en general en cerámica, cocina integral con mesón en granito, muebles en melamina al igual que los closet, baños enchapados totalmente en cerámica sin división. | | | | | | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|

Dirección:

CL 34 # 11 - 14 APARTAMENTO 101 | Cañaveral | Barbosa | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.946521
GEOGRAFICAS : 5° 56' 47.475''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.612654
GEOGRAFICAS : 73° 36' 45.5544''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|--------------|---------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------|
| 1 | Mismo sector | 1 | \$175,000,000 | 0.95 | \$166,250,000 | | \$ | | \$ | \$2,770,833.33 | 3002234045 |
| 2 | Mismo sector | 2 | \$180,000,000 | 0.97 | \$174,600,000 | | \$ | | \$ | \$2,567,647.06 | 3176487356 |
| 3 | Mismo sector | 1 | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | | \$ | | \$ | \$2,867,924.53 | 3002234045 |
| 4 | Mismo sector | 2 | \$180,000,000 | 0.97 | \$174,600,000 | | \$ | | \$ | \$2,425,000.00 | 311 538 4824 |
| Del inmueble | | Piso 1 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 0 | | 60 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.97 | 0.97 | \$2,687,708.33 |
| 2 | 0 | | 68 | 1.0 | 1.0 | 0.99 | 1.0 | 1.0 | 0.99 | \$2,541,970.59 |
| 3 | 0 | | 53 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.97 | 0.97 | \$2,781,886.79 |
| 4 | 5 | | 72 | 1.05 | 1.0 | 0.99 | 1.0 | 0.97 | 1.01 | \$2,445,163.88 |
| 0 a±os | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,614,182.40 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$149,791.67 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.73% | |

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,763,974.06 | TOTAL | \$218,575,069.01 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,464,390.73 | TOTAL | \$194,884,018.98 |
| VALOR TOTAL | \$206,729,512.56 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

Plano

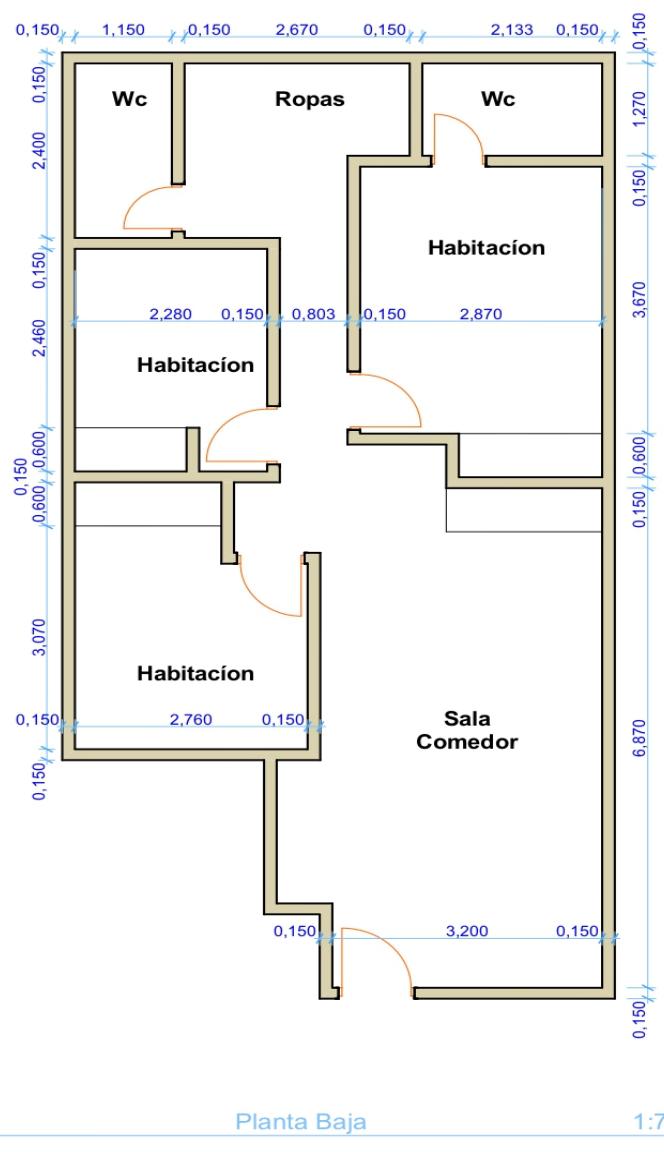


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



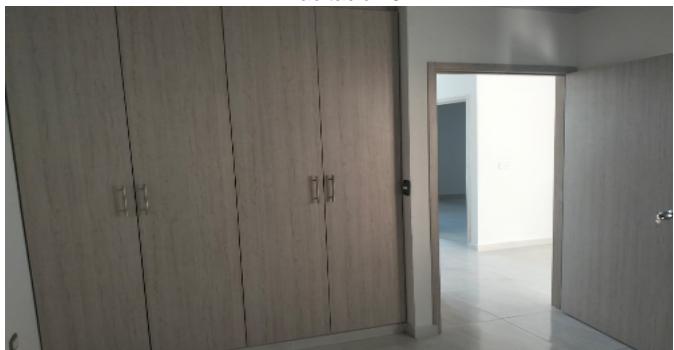
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



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 LRHIPO-1032394066



PIN de Validación: b85colla3



<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 Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
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 1315

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: b85c0ae3



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b85c0ae3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del año 2024. 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 VELEZ

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509262905121874820

Nro Matrícula: 324-97540

Página 2 TURNO: 2025-324-1-31555

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 01:07:26 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: 2025-324-1-31555

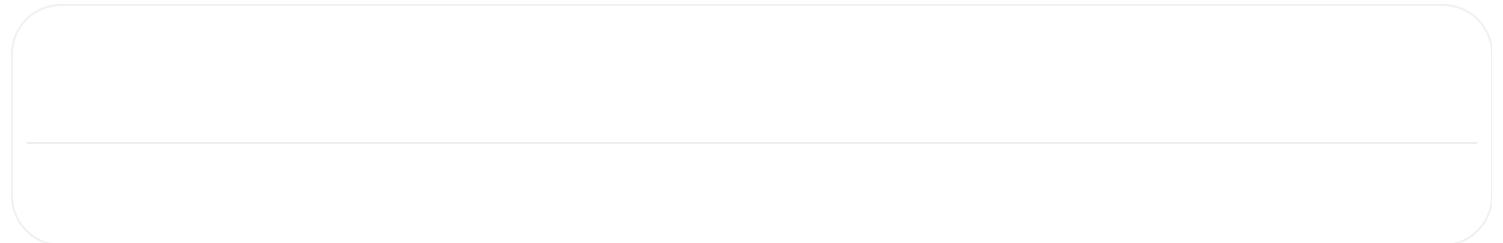
FECHA: 26-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ CORP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ CORP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ CORP.

**SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ
REGISTRADOR SECCIONAL**

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



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo

Nombre del pagador: Harold Arely Sepúlveda

Identificación: 1032304066

Valor cancelado: 562,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO ITAU

Transacción CUS: 1832283848

Cód. del pedido: 1397

Id pago: 3625

Ticket: 5624201397

Fecha de pago: 06/10/2025 01:24:41.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)