



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	19/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección.	CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102
Barrio	PORTAL DE LA UNAD
Ciudad	Tunja
Departamento	Boyaca
Propietario	DIANA MILENA REINA BURGOS

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: EDWIN RICARDO ARIAS ARIAS

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 **DIANA MILENA REINA BURGOS** ubicado en la CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102 PORTAL DE LA UNAD, 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 \$202,613,820 pesos m/cte (Doscientos dos millones seiscientos trece mil ochocientos veinte).

Atentamente,



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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	68	M2	\$2,979,615.00	100.00%	\$202,613,820.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$202,613,820</b>

Valor en letras

Doscientos dos millones seiscientos trece mil ochocientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE  
 RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-11-19 15:13:00

C.C:  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	2,886,535	Valor del avalúo en UVR	202,613,820.00
Proporcional	0	202,613,820	Valor asegurable	202,613,820
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	<p>El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado tradición (CL 17 D # 1 A - 70 APTO 102) completa, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento de 100.000 pesos, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.</p>			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> El inmueble se encuentra libre de toda afectación.  <b>Garaje:</b> El inmueble No cuenta con parqueadero.  <b>Entorno:</b> El inmueble se encuentra localizado en una urbanización con torres de 2 pisos de altura, donde cada torre tiene 8 apartamentos, 4 en el primer piso y 4 en el segundo piso, cada uno con accesos independientes. El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la torre 6. El entorno lo comprenden inmuebles unifamiliares y bifamiliares de dos pisos y dos pisos más alto con destinación residencial y comercio tipo 1, al lado de la urbanización se encuentran las instalaciones de la UNAD (Universidad Nacional Abierta y A Distancia). El sector no presenta impactos ambientales negativos.  <b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 2980 , Fecha escritura: 24/08/2016, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 0, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0  <b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio</p>			

interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en general en cerámica, cocina integral con mesón en granito, lavaplatos en acero inoxidable, baños en enchapados en cerámica con división para cortina.

-PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

<b>Código</b>	LRCAJA-10536 84206-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	EDWIN RICARDO ARIAS ARIAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1053684206	<b>Teléfono</b>	3103748587
<b>Email</b>	edwinarias.arias89@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	DIANA MILENA REINA BURGOS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1014199240	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102				
<b>Conjunto</b>	PORTAL DE LA UNAD				
<b>Ciudad</b>	Tunja	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	PORTAL DE LA UNAD	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Uno de los accesos principales se realiza por la calle 18 para luego tomar la carrera 1 y posteriormente la calle 17 D, el acceso al inmueble se realiza por vía peatonal de la urbanización.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Inmueble localizado en el primer piso cuenta con: Sala - comedor, cocina integral, área de ropa, tres habitaciones, la principal con baño privado, baño general, área debajo de escaleras útil para depósito o estudio, patio.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos</p>				

(agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	Piso 1		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b>: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	68	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	68 \$63.839.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo municipal 0016 del 2014, de la alcaldía de la ciudad de Tunja</p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
539	EscrituraDePropiedad	09/03/2018	Segunda	Tunja

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-219206	04/11/2025	13.50%	0103000005570906	APARTAMENTO 900000155 102

**Observación** El inmueble se encuentra libre de toda afectación.

**Observación** El inmueble No cuenta con parqueadero.

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

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

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	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	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El inmueble se encuentra localizado en una urbanización con torres de 2 pisos de altura, donde cada torre tiene 8 apartamentos, 4 en el primer piso y 4 en el segundo piso, cada uno con accesos independientes. El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la torre 6. El entorno lo comprenden inmuebles unifamiliares y bifamiliares de dos pisos y dos pisos más alto con destinación residencial y comercio tipo 1, al lado de la urbanización se encuentran las instalaciones de la UNAD (Universidad Nacional Abierta y A Distancia). El sector no presenta impactos ambientales negativos.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2980		Fecha escritura	24/08/2016	
Notaría escritura	Segunda		Ciudad escritura	Tunja	
Valor administración	0	Total unidades	8	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2980 , Fecha escritura: 24/08/2016, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 0, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	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	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
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	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

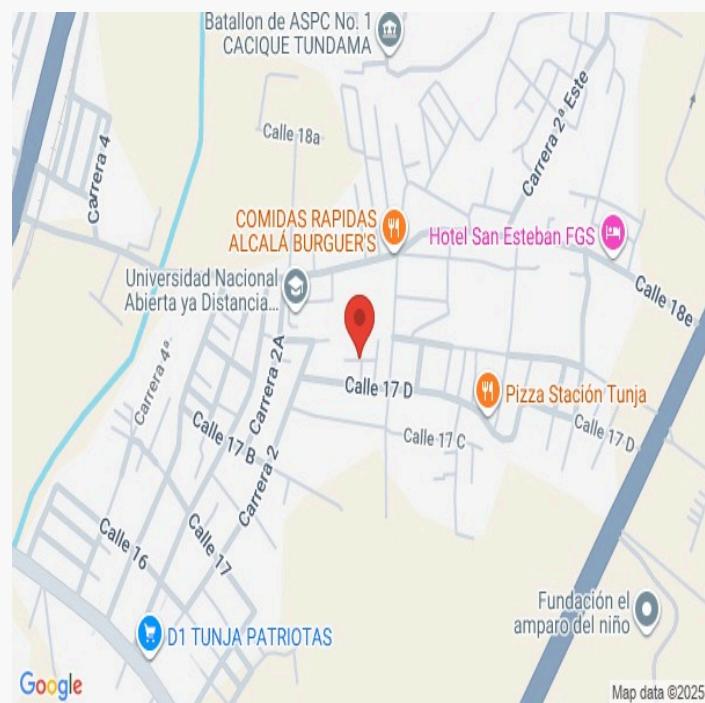
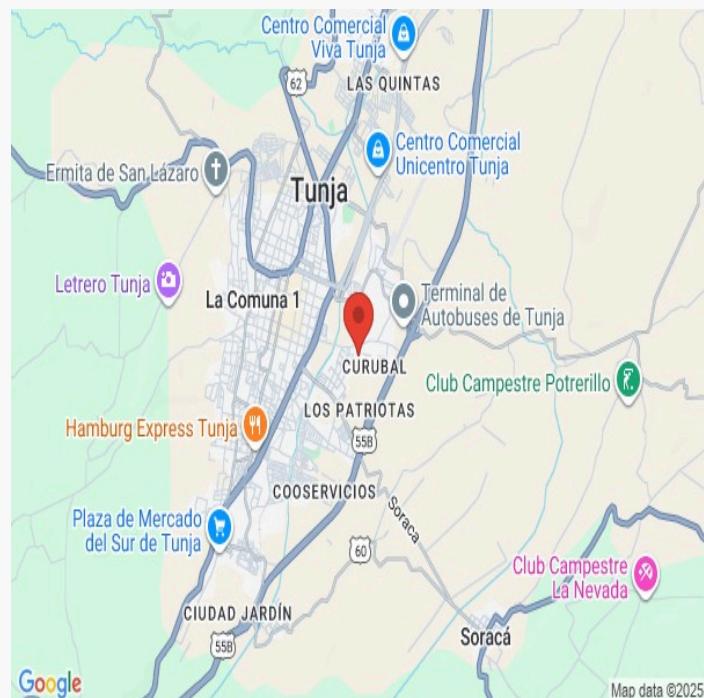
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Pisos en general en cerámica, cocina integral con mesón en granito, lavaplatos en acero inoxidable, baños en enchapados en cerámica con división para cortina.
-------------	--

**Dirección:**

CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102 | PORTAL DE LA UNAD | Tunja | Boyaca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.528136  
GEOGRAFICAS : 5° 31' 41.289''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.351709  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 6.1518''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo sector	7	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000		\$25,000,000		\$	\$3,631,578.95	3212289679
2	Mismo sector	7	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000		\$		\$	\$3,157,894.74	3143630864
3	Mismo sector	10	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$2,877,192.98	3164926328
4	Misma Urbanización	2	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000		\$		\$	\$2,948,275.86	3108546242
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

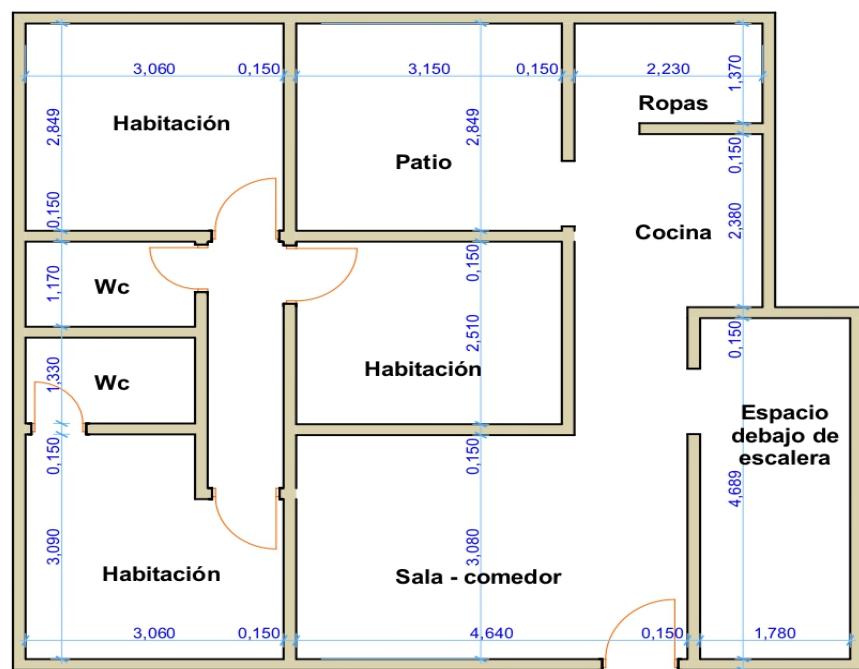
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		57	1.0	1.0	0.95	1	0.98	0.93	\$3,381,000.00
2	5		57	1.0	1.0	0.95	1.0	0.98	0.93	\$2,940,000.00
3	5		57	1.0	1.0	0.95	1.0	0.98	0.93	\$2,678,666.66
4	9		58	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$2,918,793.10
	<b>9</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,979,614.94</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$292,659.34</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>9.82%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,272,274.28	<b>TOTAL</b>	\$222,514,651.25
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,686,955.60	<b>TOTAL</b>	\$182,712,980.59
VALOR TOTAL	\$202,613,820.00			

Observaciones:

Enlaces:

Plano



0.

Apartamento 102

1:75

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



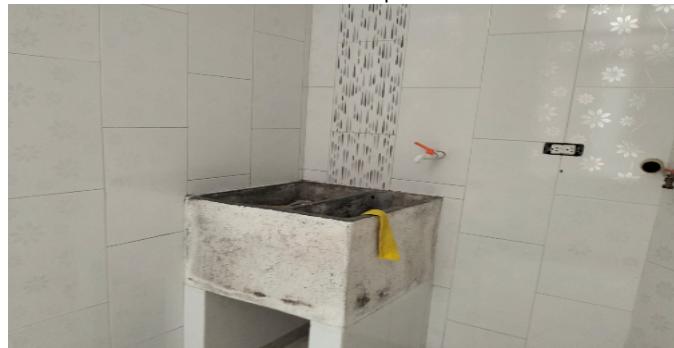
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



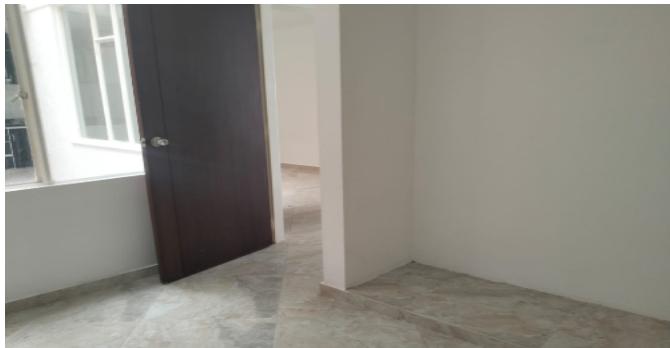
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



espacio debajo de escalera



**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 valuaria 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 valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1053684206-V2**



PIN de Validación: afd40a8d



<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: afd40a8d



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**

afd40a8d

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del año 2025 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 PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511044468123945673**

**Nro Matrícula: 070-219206**

Página 1 TURNO: 2025-070-1-107331

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:29:25 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: PIRGUA

FECHA APERTURA: 05-09-2016 RADICACIÓN: 2016-070-6-13337 CON: ESCRITURA DE: 24-08-2016

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102 con área de 68 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 13.50% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2980, 2016/08/24, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 68 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : 13.50%

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

#### COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORES SAS TIRADO GARCES ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. ¿ MEDIANTE ESCRITURA 2980 DEL 24/8/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 2/9/2016 REALIZO LA CONSTITUCION DE URBANIZACION EN LA MATRÍCULA 070-219145.-- 02. - CONSTRUCTORES SAS TIRADO GARCES ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPROVANT A NANCY GARCES VILLAMIZAR MEDIANTE ESCRITURA 1606 DEL 2/6/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 9/6/2016 EN LA MATRÍCULA 070-202789.--03. - NANCY GARCES VILLAMIZAR ADQUIRIO POR COMPROVANT A LA SOCIEDAD TIRADO GOMEZ CONSTRUCTORES S.A. MEDIANTE ESCRITURA 92 DEL 23/1/2014 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/1/2014 EN LA MATRÍCULA 070-202789.--04. ¿ MEDIANTE ESCRITURA 92 DEL 23/1/2014 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/1/2014 LA SOCIEDAD TIRADO GOMEZ CONSTRUCTORES S.A. REALIZO DIVISION MATERIAL EN LA MATRÍCULA 070-202789.--05.-LA SOCIEDAD TIRADO GOMEZ CONSTRUCTORES S.A. ADQUIRIO POR COMPROVANT A VICENTE ISRAEL BENITEZ CASTELBLANCO , TEODULO BENITEZ CASTELBLANCO , MARIA DEL CARMEN CAMARGO DE BENITEZ Y DORA INES ROJAS DE BENITEZ MEDIANTE ESCRITURA 471 DEL 8/3/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 16/3/2011 EN LA MATRÍCULA 070-54822.--06. - VICENTE ISRAEL BENITEZ CASTELBLANCO , TEODULO BENITEZ CASTELBLANCO , MARIA DEL CARMEN CAMARGO DE BENITEZ Y DORA INES ROJAS DE BENITEZ ADQUIRIERON POR COMPROVANT A MANUEL SUAREZ RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 948 DEL 22/4/1987 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 14/7/1987 EN LA MATRÍCULA 070-54822.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 219145

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-070-6-13337**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511044468123945673**

**Nro Matrícula: 070-219206**

Página 2 TURNO: 2025-070-1-107331

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:29:25 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 última página

Doc: ESCRITURA 2980 DEL 24-08-2016 NOTARIA SEGUNDA 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: TIRADO GARCES CONSTRUCTORES SAS

NIT# 9007288496 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-03-2018 Radicación: 2018-070-6-3826

Doc: ESCRITURA 539 DEL 09-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: TIRADO GARCES CONSTRUCTORES SAS

NIT# 9007288496

A: REINA BURGOS DIANA MILENA

CC# 1014199240 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-03-2018 Radicación: 2018-070-6-3826

Doc: ESCRITURA 539 DEL 09-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA MONTO APROBADO \$60.000.000

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

DE: REINA BURGOS DIANA MILENA

CC# 1014199240 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 8999992844

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-03-2018 Radicación: 2018-070-6-3826

Doc: ESCRITURA 539 DEL 09-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: REINA BURGOS DIANA MILENA

CC# 1014199240 X

A: EN FAVOR SUYO, DE LOS MENORES HIJOS QUE TENGA Y LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-02-2023 Radicación: 2023-070-6-1146

Doc: CERTIFICADO 8703 DEL 27-10-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$60,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 539 DEL 09/3/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA Y CANCELADA SEGUN ESCRITURA 10548 DEL 21/10/2022 DE LA NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. , DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS DEL ART. 23 DE LA LEY 5469 DE 1999

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO - CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844

A: REINA BURGOS DIANA MILENA

CC# 1014199240 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511044468123945673**

Nro Matrícula: 070-219206

Pagina 3 TURNO: 2025-070-1-107331

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:29:25 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: 04-07-2024 Radicación: 2024-070-6-9286**

Doc: ESCRITURA 2679 DEL 22-03-2024 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO CON ESC N/ 539

DEL 9/3/2018 NOT 2 DE TUNJA CANCELADA POR ESC N° 2679 DEL 22/3/2024 NOT 62 DE BTA

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

DE: REINA BURGOS DIANA MILENA

CC# 1014199240 X

A: A FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA O QUE LLEGARE A TENER

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

## **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-070-1-107331**

FECHA: 04-11-2025

MARIA PATRICIA PAI MA BERNAL

## REGISTRADOR PRINCIPAL