



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: CI 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: 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: 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	68	M2	\$2,979,615.00	100.00%	\$202,613,820.00
TOTALES					100%	\$202,613,820

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

	Terreno	Construcción	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

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

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, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Observación

Jurídica: El inmueble se encuentra libre de toda afectación.
Garaje: El inmueble No cuenta con parqueadero.
Entorno: 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 altillo 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.
Propiedad horizontal: 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
Dependencia: 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 ropas: 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, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Código	LRCAJA-1053684206-V2	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	EDWIN RICARDO ARIAS ARIAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1053684206	Teléfono	3103748587
Email	edwinarias.arias89@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	DIANA MILENA REINA BURGOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1014199240	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102				
Conjunto	PORTAL DE LA UNAD				
Ciudad	Tunja	Departamento	Boyaca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	PORTAL DE LA UNAD	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: 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>Distribución del inmueble: Inmueble localizado en el primer piso cuenta con: Sala - comedor, cocina integral, área de ropas, tres habitaciones, la principal con baño privado, baño general, área debajo de escaleras útil para depósito o estudio, patio.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos</p>				

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

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

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
539	EscrituraDePropiedad	09/03/2018	Segunda	Tunja
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-219206	04/11/2025	13.50%	0103000005570906 900000155	APARTAMENTO 102
Observación	El inmueble se encuentra libre de toda afectación.			

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

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	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

Observación:

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 altillo 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	
Notaria 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

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	0
#Sotanos	0				
Observación	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.				

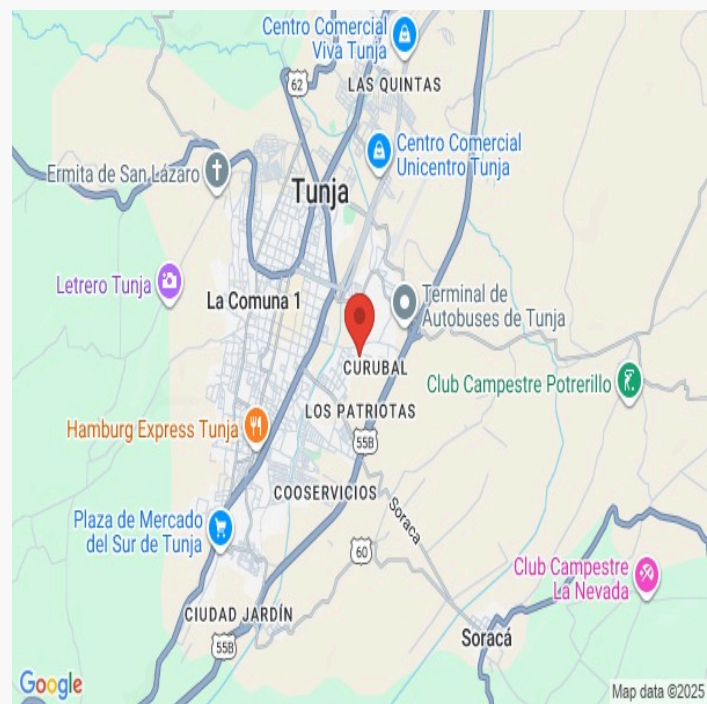
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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 ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	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 ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

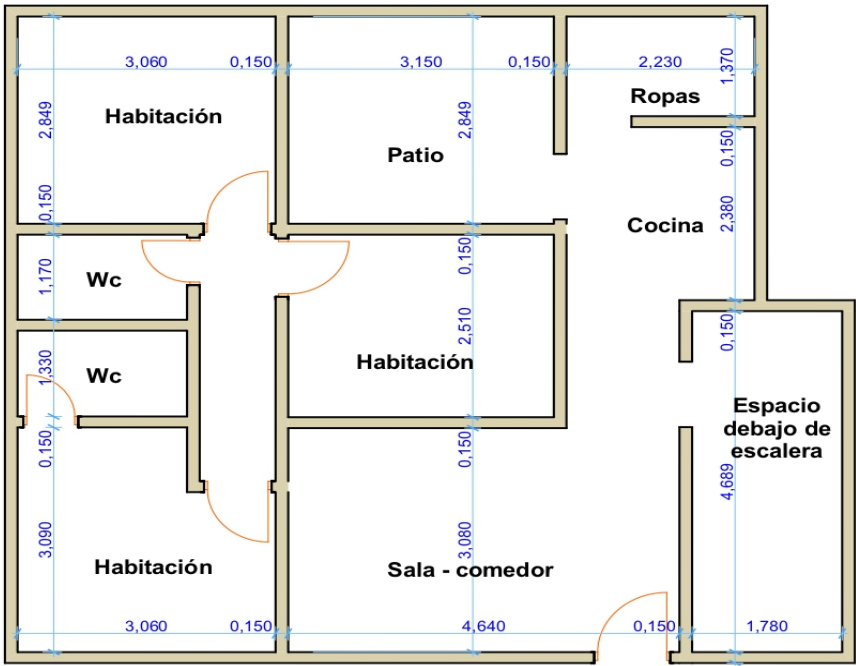
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo sector	7	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000		\$25,000,000		\$	\$3,631,578.95	3212289679
2	Mismo sector	7	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000		\$		\$	\$3,157,894.74	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
Del inmueble		Piso 1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	9									
									PROMEDIO	\$2,979,614.94
									DESV. STANDAR	\$292,659.34
									COEF. VARIACION	9.82%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,272,274.28	TOTAL	\$222,514,651.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,686,955.60	TOTAL	\$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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



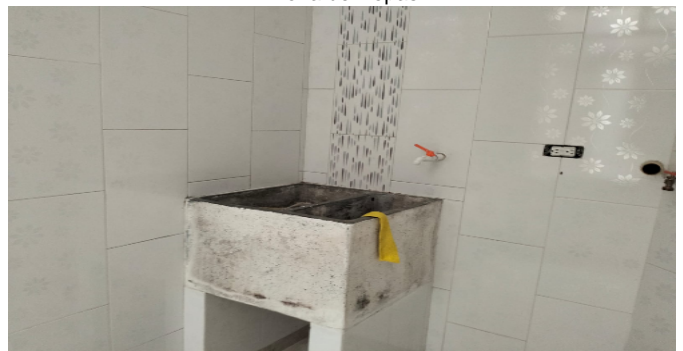
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



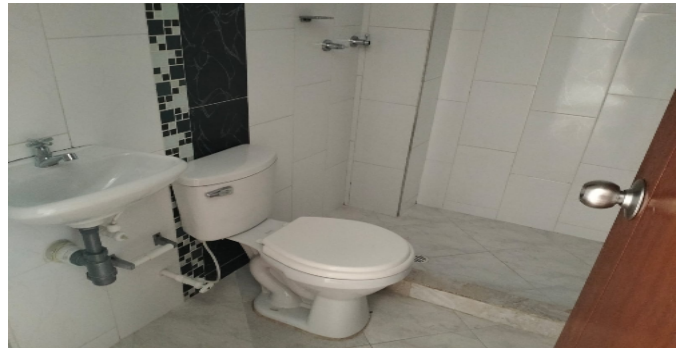
Habitación 3



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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1053684206-V2



PIN de Validación: ald40s8d



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra actualizado y cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

El(la) señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: 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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

afd40a8d

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre de 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 PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511044468123945673

Nro Matrícula: 070-219206

Pagina 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 ultima página

CIRCULO 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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102 con area de 68 M2 coeficiente de propiedad 13.50% cuyos linderos y demas 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: CUADRADOS

COEFICIENTE : 13.50%

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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511044468123945673

Nro Matrícula: 070-219206

Pagina 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 ultima 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 COMPRAVENTA

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

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADOR PRINCIPAL