

**RV: PROCESO EJECUTIVO No. 2018-00089-00 DEMANDADO MONICA MARCELA TAMAYO RAMIREZ**

VH ABOGADOS COMPAÑIA LTDA <direccionlegal@VHabogados.com>

Mar 21/03/2023 4:02 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Boyacá - Tunja <j02cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

MEMORIAL avaluo comercial hector julio rincon verdugo.pdf;

**REENVIO DOCUMENTO SOLICITADO**

**ANTONIO JOSE VASQUEZ  
HERNANDEZ**

ABOGADO

LEGAL PARTNER

VH & CIA LTDA ABOGADOS

3132515510 - 3132515510

[direccionlegal@vhobogados.com](mailto:direccionlegal@vhobogados.com)

[www.vhabogados.com](http://www.vhabogados.com)

Calle 15 17-70 Oficina 210 Duitama-Boyacá, Calle  
46 # 187-30 Bogotá D.C

---

**De:** VH ABOGADOS COMPAÑIA LTDA <direccionlegal@VHabogados.com>

**Enviado:** viernes, 25 de noviembre de 2022 17:02

**Para:** juzgado segundo civil del circuito tunja <j02cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** PROCESO EJECUTIVO No. 2018-00089-00 DEMANDADO MONICA MARCELA TAMAYO RAMIREZ

Doctores buenos dias adjunto al presente allego memorial proceso ejecutivo de la referencia para lo pertinente.



**ANTONIO JOSE VASQUEZ  
HERNANDEZ**

ABOGADO

LEGAL PARTNER

VH & CIA LTDA ABOGADOS

3132515510 - [3132515510](tel:3132515510)

[direccionlegal@vhobogados.com](mailto:direccionlegal@vhobogados.com)

[www.vhabogados.com](http://www.vhabogados.com)

Calle 15 17-70 Oficina 210 Duitama-Boyacá, Calle

46 # 187-30 Bogotá D.C

Señora

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA  
DEPARTAMENTO DE BOYACA**

**E. S. D.**

**REF: PROCESO EJECUTIVO  
DE: BBVA COLOMBIA S.A.  
CONTRA: MONICA MARCELA TAMAYO RAMIREZ  
RAD: 2018-00089-00  
ASUNTO: AVALUO**

**ANTONIO JOSE VASQUEZ HERNANDEZ , identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte demandante, con todo respeto allego a su señoría avalúo del predio embargado y secuestrado dentro del referido proceso, de acuerdo al Art 444 numeral 4 del C.G.P de conformidad que el avalúo catastral NO ES IDÓNEO para establecer el precio real así:**

**1) VALOR TOTAL DEL PREDIO identificado con folio de matrícula No. 070-152332  
.....\$202.328.000.00**

**Total avalúo predios embargado y secuestrado folios de matricula números 070-152332  
..... \$202.328.000.00**

De tal forma dejo rendido el avalúo en legal forma para lo pertinente.

**ANEXO: avalúo comercial rendido por el señor MILTON MAURICIO MORA MATEUS identificado con C.C No. 74358835 Registro RAA 74358835 en representación de TINSA**

INFORMO AL DESPACHO QUE EL CERTIFICADO CATASTRAL YA FUE SOLICITADO PERO A LA FECHA NO HA SIDO ENTREGADO POR EL TRAMITE CORRESPONDIENTE EL CUAL ANEXARE UNA VEZ SEAN ENTREGADOS POR EL IGAC PARA LO PERTINENTE.

Atentamente,



# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

## INFORMACIÓN BÁSICA

<b>Nombre Solicitante</b>	MONICA MARCELA TAMAYO RAMIREZ		
<b>Tipo Identificación</b>	CC	<b>Número de Identificación</b>	1100953255
<b>Fecha Avalúo</b>	2022-11-04	<b>Fecha Corrección</b>	2022-11-04
<b>Departamento</b>	BOYACA	<b>Sector</b>	URBANO
<b>Dirección</b>	CARRERA 5A ESTE NO. 27A-05 BARRIO ROJAS I		
<b>Conjunto/Edificio</b>	NO APLICA	<b>Ciudad</b>	TUNJA
<b>Consecutivo Entidad</b>	191937	<b>Barrio</b>	ROJAS I
<b>Línea de vivienda</b>	VIVIENDA	<b>Solicitud para</b>	LINEA REMATE
<b>Tipo</b>	CASA	<b>Uso</b>	VIVIENDA
<b>Clase</b>	UNIFAMILIAR		
<b>Tipo Vivienda</b>	NO VIS		
<b>Tipo de Inmueble</b>	CASA URBANA		
<b>Ubicación</b>	MEDIANERA		

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Altura</b>	N/A	<b>Número de pisos</b>	3	<b>Número de Sótanos</b>	0		
<b>Año Construcción</b>	2005	<b>Vetustez (Años)</b>	17	<b>Estado de Construcción</b>	USADA (U)		
<b>Terminado</b>	Si	<b>En obra</b>	No	<b>Remodelado</b>	No		
<b>Estado Conservación</b>	BUENO	<b>Avance de obra(%)</b>	0				
<b>Baño Social</b>	2	<b>Baño Priv.</b>	1	<b>Local</b>	0	<b>Bodega</b>	0
<b>Total Garajes</b>	1	<b>Cubierto</b>	1	<b>Uso Exclusivo</b>	0		
<b>Sencillo</b>	1	<b>Descubierto</b>	0	<b>Privado</b>	0	<b>Doble</b>	0
<b>Iluminación</b>	BUENO	<b>Cocina</b>	1	<b>Terraza</b>	1		
<b>Ventilación</b>	BUENO	<b>Bahía Comunal</b>	0	<b>Servidumbre</b>	0		
<b>Estudio</b>	0	<b>Sala</b>	1	<b>Oficina</b>	0	<b>Jardín</b>	0
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar Hab</b>	0	<b>Baño Serv.</b>	0	<b>Balcón</b>	0
<b>Habitaciones</b>	3	<b>Cuarto Serv</b>	0	<b>Patio Int</b>	1		
<b>Z. Verde Priv.</b>	0	<b>Sometido a Prop. Hor.</b>	No	<b>Núm. Edificios/Casas</b>	0	<b>Unid. Por Piso</b>	0
<b>Ubicación Inmueble</b>	EXTERIOR	<b>Conj. o Agrup. Cerrada</b>	No	<b>Total Unidades</b>	0		
<b>Zon. Mat. Inmobiliaria</b>	070-						
<b>M. Inmob. Principal 1</b>	00152332	<b>M. Inmob. GJ 1</b>	null	<b>M. Inmob. GJ 4</b>			
<b>M. Inmob. Principal 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 5</b>			
<b>M. Inmob. Principal 3</b>		<b>M. Inmob. GJ 3</b>		<b>M. Inmob. DP 1</b>			
				<b>M. Inmob. DP 2</b>			
<b>Núm. Escritura</b>	1136	<b>Núm. Notaría</b>	3	<b>Ciudad de Notaría</b>	TUNJA		
<b>Fecha Expedición Escritura</b>	2015-06-17						

### INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

<b>Estrato</b> 3	<b>Legalidad</b> APROBADO	<b>Topografía</b> PLANA	<b>Transporte</b> BUENO
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>USO PREDOMINANTE BARRIO</b>	<b>AMOBILIAMIENTO URBANO</b>
<b>Sector</b>	<b>Predio</b>		
Acueducto	Si Si	Industria No	Estado BUENO Parques No Arborización No
Alcantarillado	Si Si	Vivienda Si	Pavimentada Si Paradero No Alamedas No
E. Eléctrica	Si Si	Comercio No	Sardineles Si Alumbrado Si Z. Verdes No
Gas Natural	Si Si	Otro No	Andenes Si Ciclo rutas No
Telefonía	Si Si		

#### Perspectivas de Valorización

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinamica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorizacion medias. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorizacin de la zona.

#### Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avaluo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construccion de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

#### Comportamiento Oferta y Demanda

Del analisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, asi como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

**Tiempo Esperado Comercialización (En meses)** 8

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería N/A	Salón Comunal N/A	Aire Acond. Central N/A	Club house N/A
Juego Niños N/A	Bicicletero N/A	Eq. Presión Cons N/A	Z. Verdes N/A
Citófono N/A	Bomba Eyectora N/A	Tanque Agua N/A	Gj. Visitantes N/A
Cancha Mult. N/A	Shut Basuras N/A	Cancha Squash N/A	Gimnasio N/A
Golfito N/A	Piscina N/A	Planta Elect. N/A	
Ascensor N/A	Núm. Ascens. 0		
Otros N/A			

### NORMATIVIDAD

**Norma Uso (¿Cumple?)** Si

#### Usos

**Permitidos** Segun licencia

**Condicionados** Segun licencia

**No permitidos** Segun licencia

**NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?)** No

**Índice de Ocupación** No **Índice de Construcción** No

**Aislamientos** No **Antejardín** No **Altura** No

**Licencia** Si

**Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público, baja mar)** No

**Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental)** No

**OBSERVACIONES**

- Observación Habitabilidad:** Se desconoce el estado de conservacin dle inmueble en su interior asi como sus condiciones de habitabilidad y la disponibilaida de servicios publicos al no contarse con acceso al inmueble.
- Observación Edificabilidad:** Se trata de una casa ubicada en el barrio Rojas I en Tunja, Boyaca, distribuida en tres pisos. Segun documentos cuenta con area de terreno de 70 metros cuadrados y area construida de 112.56 metros cuadrados de acuerdo a licencia
- Observación Uso Inmueble:** Dea cuerdo al avalo antecedente el inmueble contaba con uso de vivienda, actualmente se desconoce su uso en el interior al no contarse con accesos al inmueble.
- Observación Riesgos Amenazas:** Es posible que haciendo la visita tecnica al interior del inmueble su valor comercial vare referente a este informe. Este informe se practica con las anteriores observaciones debidas que son las unicas instancias para elaborarlo.
- Otras Observaciones:** Favorable con observaciones: Avalo Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.

**LIQUIDACIÓN AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	70.0	\$800.000	\$56.000.000
AREA CONSTRUCCION	112.56	\$1.300.000	\$146.328.000
<b>Valor Total Avalúo</b>			\$202.328.000
<b>Valor Asegurable</b>			\$146.328.000

**DICTAMEN**

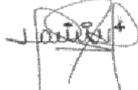
Favorable Con Observaciones

**Observaciones Dictamen**

Favorable con observaciones Avaluo Fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble

**aplica para:** Linea Dacion en pago o Remate.

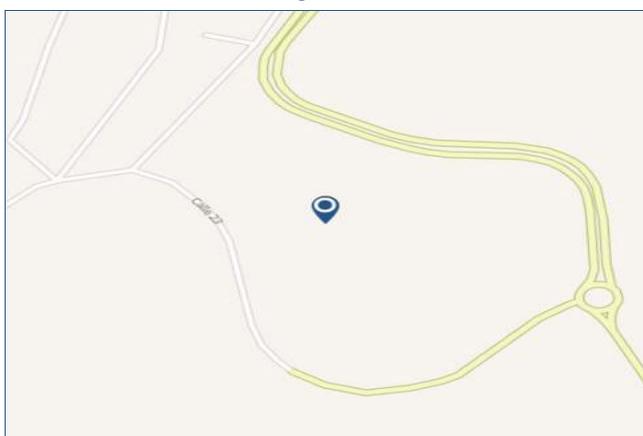
**Perito Avaluador** MILTON MAURICIO MORA MATEUS  
**CC / NIT** 74358835  
**Registro R.A.A** 74358835  
**Fecha** 2022-11-04

Perito Actuante  
  
 \_\_\_\_\_  
**Firma**

**FOTO PRINCIPAL**


Latitud 5.53613

Longitud -73.34730


**OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD**

Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en los documentos suministrados y el área construida que cumple con la normatividad vigente. Las mediciones tomadas en campo deben considerarse aproximadas ya que no se realiza un levantamiento.

**NORMA**

Predio sometido a P.H.	No
Licencia de construcción	No
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 0016 del 2014
Uso principal	Residencial
Altura permitida	2.50 Pisos
Aislamiento posterior	Según Licencia
Aislamiento lateral	Según Licencia
Antejardín	Según Licencia
Índice de ocupación	Según Licencia
Índice de construcción	Según Licencia

**CONSTRUCCIÓN**

Área medida en la inspección	112.56 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	112.56 m <sup>2</sup>
Área permitida por norma	112.56 m <sup>2</sup>
Área catastral	
Área licencia de construcción	

<b>ÁREA VALORADA</b>	<b>112.56 m<sup>2</sup></b>
----------------------	-----------------------------

**OBSERVACIONES**

Predio subdividido físicamente	No
Servicios públicos independientes	

## COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

### Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR CONSTR.	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	# - CARRERA 2 ESTE TUNJA, BOYACA	15	60.00	160.00	\$1.390.000,00	\$270.000.000,00	3103105847
2	# - CARRERA 7 AV ORIENTAL TUNJA, BOYACA	15	70.00	140.00	\$1.390.000,00	\$250.000.000,00	3214515832
3	# - Calle 14 2A 33 Este TUNJA, BOYACA	8	68.00	122.00	\$1.690.000,00	\$270.000.000,00	3015196917

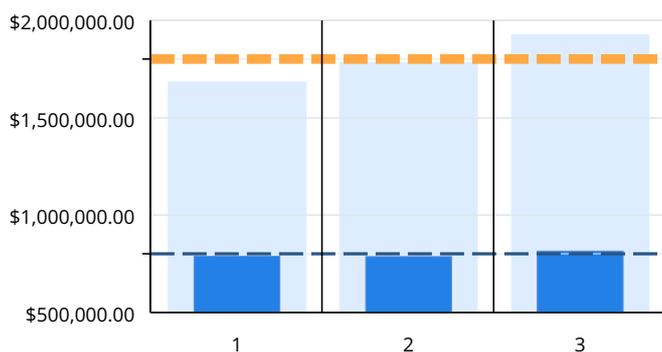
SUJETO	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.
	17	70.00	112.56

### Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FC/T	FUB	EDIF.	FAC	FNE	FED.	FC/T	FRE	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
1	\$1.687.500,00	2.67	S	S	S	1.00	1.00	1.00	≥ 1.00	\$1.687.500,00	\$793.333,33
2	\$1.785.714,29	2.00	S	S	S	1.00	1.00	1.00	≥ 1.00	\$1.785.714,29	\$791.428,57
3	\$2.213.114,75	1.79	M	S	S	0.97	1.00	1.00	▲ 0.87	\$1.932.049,18	\$819.411,76

SUJETO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
	1.61

### Resultado de valores



	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (\$/M2)	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR (\$/M2)
MÍNIMO	\$1.687.500,00	\$791.428,57
MEDIA	\$1.801.754,49	\$801.391,22
MÁXIMO	\$1.932.049,18	\$819.411,76
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$123.061,13	\$15.635,28
DISPERSIÓN	6.83 %	1.95 %
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.83 %	1.95 %



## DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se utilizó el método de comparación de mercado, el cual 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. Se adopta un valor cercano al promedio resultante de mercado, con el fin de mantener un margen prudente de valorización en la zona.

■ MÉTODO DE REPOSICIÓN

CONSTRUCCIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN M²	CALIFICACIÓN	EDAD EN % DE VIDA	VALOR DEPRECIADO	DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Área construida	1,638,854.00	2.50	17.00%	0.17%	282,274.57	1,356,579.43	1,300,000.00

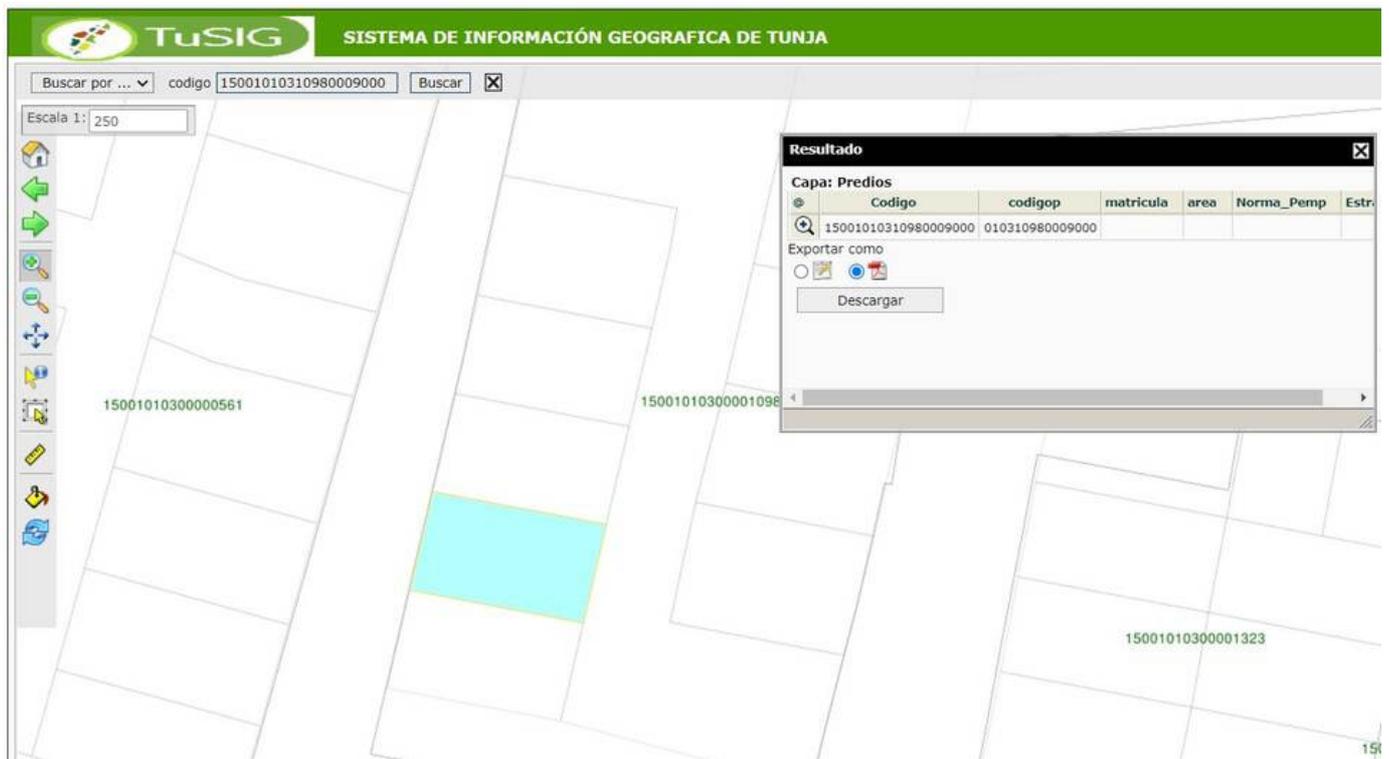
■ VALOR REPOSICIÓN

Construcción	Area	Valor de reposición
Área construida	112.56	184,469,406.24

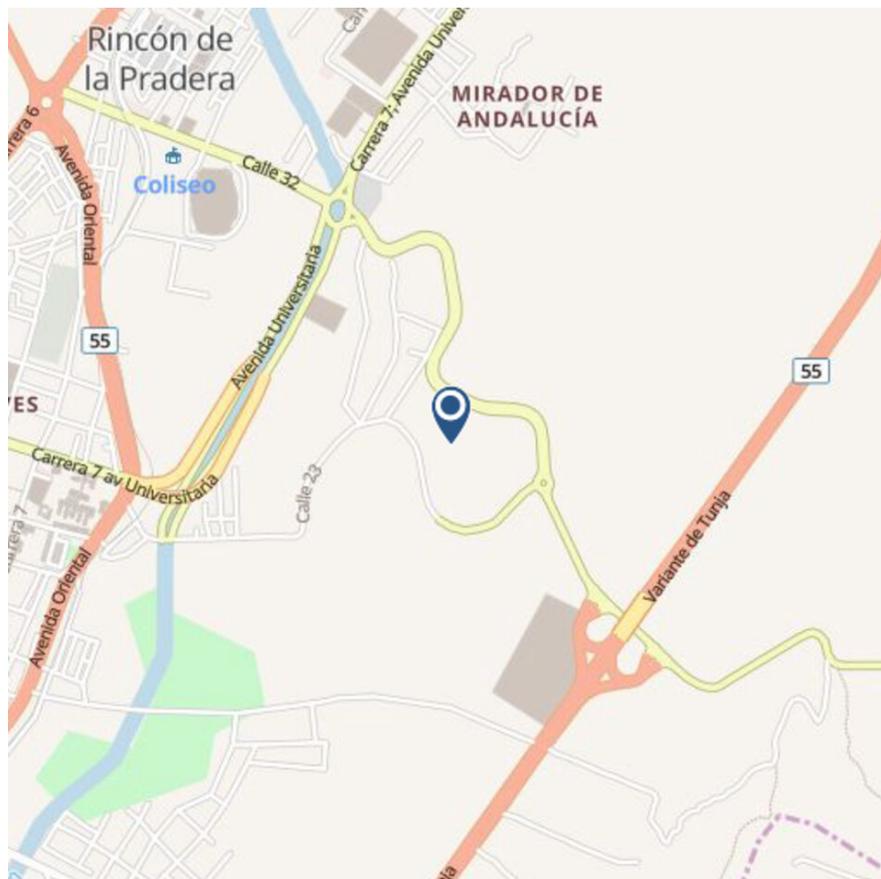
VALOR TOTAL DEPRECIADO

\$146.328.000,00

■ IDENTIFICACIÓN CATASTRAL



■ CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN





■ REPORTE FOTOGRÁFICO

OTRO



OTRO



OTRO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA GENERAL



ALCOBAS



CONTADOR DE AGUA



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE GAS



**■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS**
**NORMA APLICABLE AL INMUEBLE**

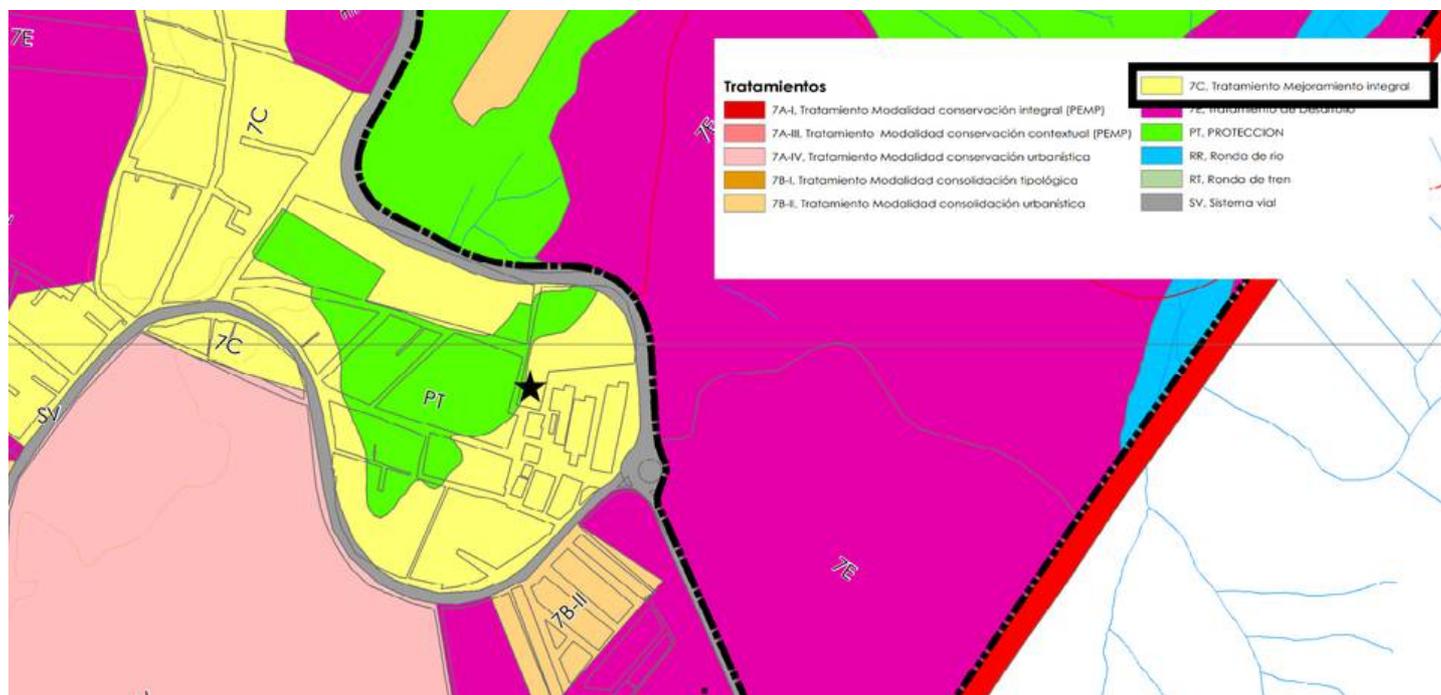
<b>ALTURA BÁSICA</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	2 pisos
	<b>ALTURA LIBRE DE PISOS</b>	Mín. de 2,3 m y máx. 3 m, útil entre placas y/o cielorasos. En bodegas, auditorios, o salones que excedan 200 m <sup>2</sup> de construcción, la altura mín. es de 3 m útil entre placas y/o cielorasos. Se puede incluir un mezzanine con altura mín.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	<b>En predios sin antejardín.</b>	2 pisos
	<b>En predios con antejardín.</b>	2 Pisos
<b>ANTEJARDÍN</b>		No se exigen
<b>AISLAMIENTOS</b>	<b>LATERAL</b>	No se exigen
	<b>POSTERIOR</b>	No se exigen
	<b>ENTRE EDIFICIOS</b>	No se exigen
<b>PATIOS</b>		El lado mín. del patio debe ser igual a 1/4 de la altura, contada a partir del piso base en el que se propone.
<b>ALEROS, BALCONES, SALIENTES, RESALTES</b>		No se permiten sobre el espacio público, los aislamientos o sobre los patios, ni sobre vías peatonales.
<b>VOLADIZOS</b>		No se permiten sobre el espacio público o sobre los patios, ni sobre vías peatonales.
<b>EMPATES CON EDIFICIOS VECINOS</b>		No se exigen
<b>PISOS BAJO RASANTE</b>	<b>SÓTANOS</b>	No se permiten
	<b>SEMISÓTANOS</b>	No se permiten

**NORMA APLICABLE AL INMUEBLE**

<b>II. OCUPACIÓN</b>	<b>ÁREA MÍNIMA DEL PREDIO</b>		El previsto en el plano de urbanización o en el plan parcial. No se permite la subdivisión de predios.	
	<b>ÍNDICE MÁX. DE OCUPACIÓN URBANA DEL PREDIO</b>	<b>PREDIOS MENORES A 300M<sup>2</sup></b>		0,8
		<b>PREDIOS ENTRE 300 M<sup>2</sup> Y 1.000 M<sup>2</sup></b>		0,7
		<b>PREDIOS MAYORES A 1.000 M<sup>2</sup></b>		0,5

■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

PLANO DE TRATAMIENTO URBANISTICO



USOS PERMITIDOS

	ACTIVIDAD (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art.51)	TIPOLOGÍA DE USOS (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art. 51)
	<b>I. USOS PERMITIDOS</b>	<b>PRINCIPAL</b> (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art.54.Numeral 2.Inciso 1.)
Vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar		
<b>COMPLEMENTARIO</b> (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art.54.Numeral 2.Inciso 2.)		COMERCIO
		Locales y bodegas comerciales
<b>RESTRINGIDO</b> (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art.54.Numeral 2.Inciso 3.)		INDUSTRIA
		Local industrial anexo
	Bodegas y talleres industriales en los elementos de la mallla vial arterial.	

■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

ESCRITURA PÚBLICA DESCRIPCIÓN Y ÁREA

siguiente inmueble: Predio Urbano, Casa de habitación, ubicada en la Carrera 5A ESTE No. 27A-05 Barrio Rojas I de Tunja Boyacá. Lote de terreno No. 18, el cual tiene un área de 70.00 M2 y alinderado de la siguiente manera: EL ORIENTE, en siete (7) metros linda con la carrera 4B Este; POR EL SUR, linda en diez (10) metros con lote 19; POR EL OCCIDENTE, con predios de sucesión de herederos Fagua Gutiérrez, en siete (7) metros; POR EL NORTE, en diez (10) metros con lote 17 y encierra. Con área total construida de 112.56 M2, distribuida así: PRIMER PISO, con área de 45.76 M2 que consta de: Sala, comedor, cocina, patio, baño y punto fijo de escaleras; SEGUNDO PISO, con área de 42.31 M2 que consta de: Punto fijo de escaleras, hall, baño, dos alcobas, alcoba con terraza y vacío sobre aislamiento posterior; ALTILLO, con área de 22.77 M2 que consta de: hall y alcoba con baño y terraza. Inmueble individualizado con folio de Matricula Inmobiliaria No. 070-152332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja. Linderos tomados de la Escritura Pública No. 3414 de 09 de Diciembre de 2014 de la Notaria Segunda del Circulo de Tunja. =====

CERTIFICADO DE TRADICIÓN CASA

La validez de este documento podrá verificarse en la pagina [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



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

Certificado generado con el Pin No: 220912351664891714

Nro Matrícula: 070-152332

Pagina 1 TURNO: 2022-070-1-83994

Impreso el 12 de Septiembre de 2022 a las 12:10:42 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: 28-01-2005 RADICACIÓN: 2005-443 CON: ESCRITURA DE: 18-01-2005

CODIGO CATASTRAL: 15001010310980009000 COD CATASTRAL ANT: 15001010310980009000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2340 DE FECHA 01-12-2004 EN NOTARIA 1 DE TUNJA LOTE 18 CON AREA DE 70 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).SEGUN LICENCIA N° C2LC0346-2014 SE CONSTRUYO VIVIENDA CON UN AREA DE 112.58 M2

SUPERINTENDENCIA

## ■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

**Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

**Valor:** Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

**Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones a la Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

## ■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

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. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y 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, la cual asumimos como correcta.

## ■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

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.

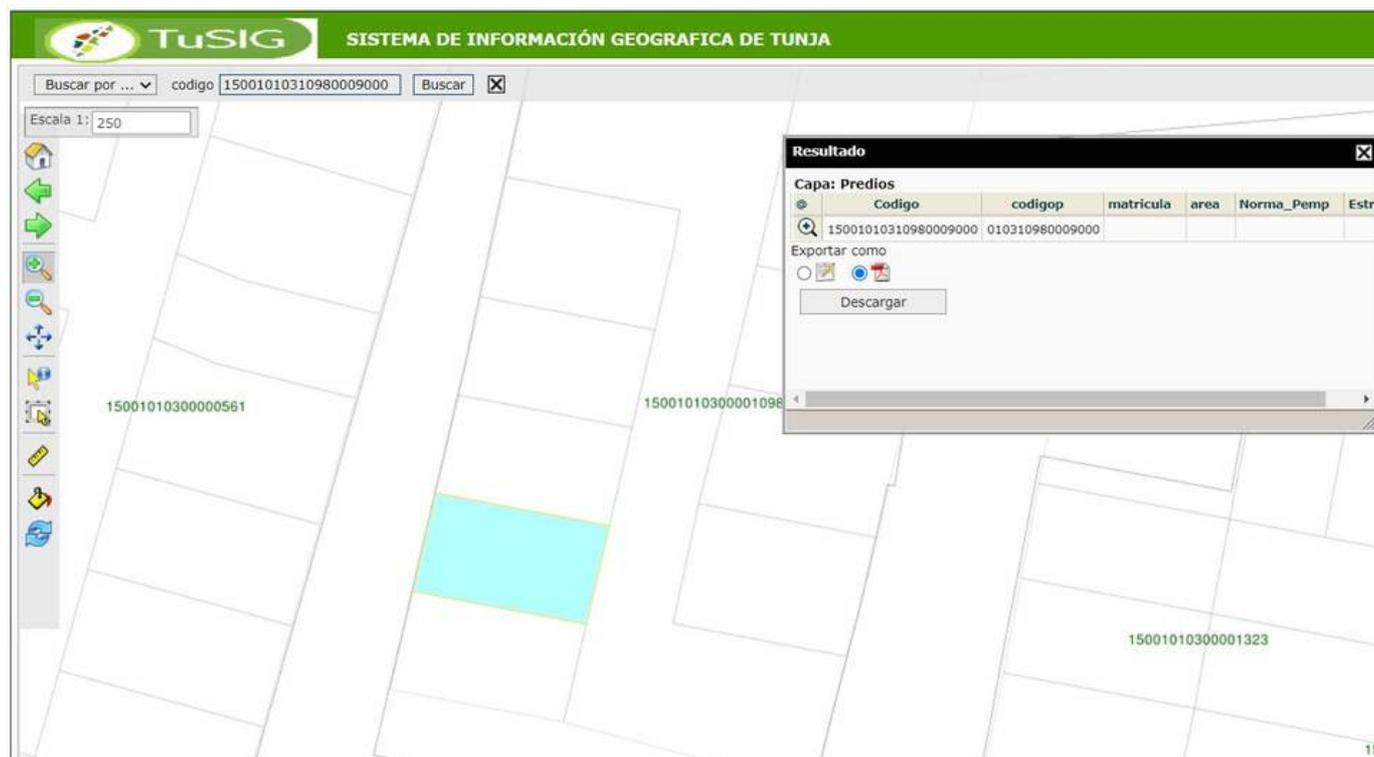
## ■ METODOLOGÍA VALUATORIA

**Enfoque o Método de Comparación de Mercado.** Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

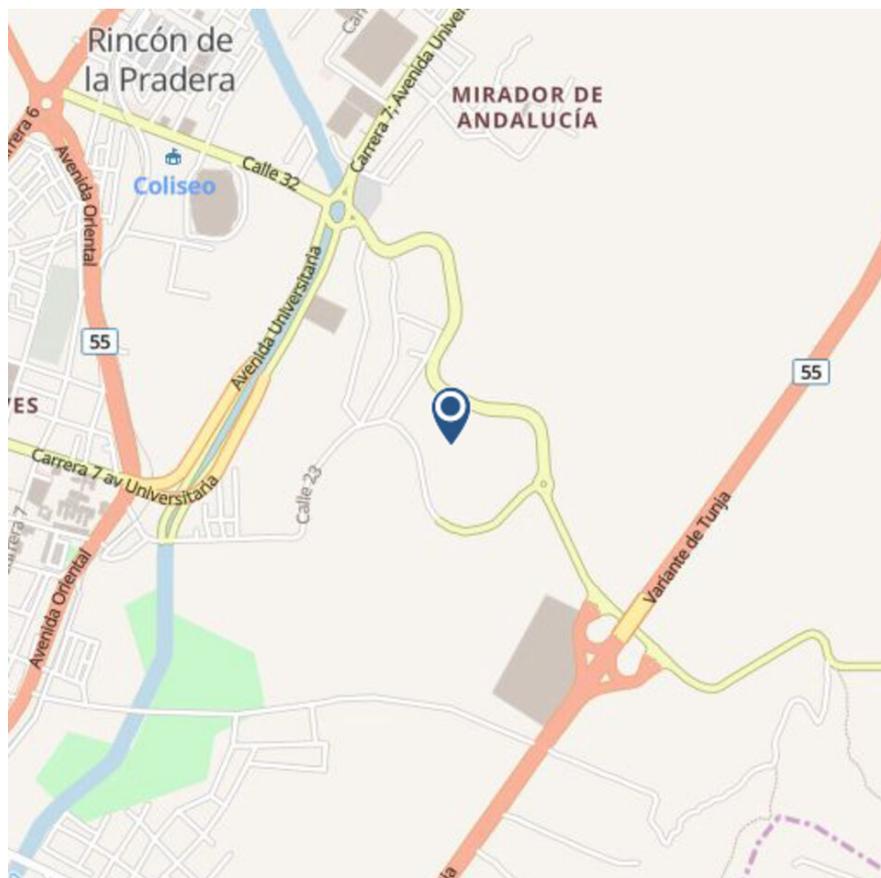
**Enfoque o método de capitalización de rentas.** Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

**Enfoque o método del costo.** Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

■ IDENTIFICACIÓN CATASTRAL



■ CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



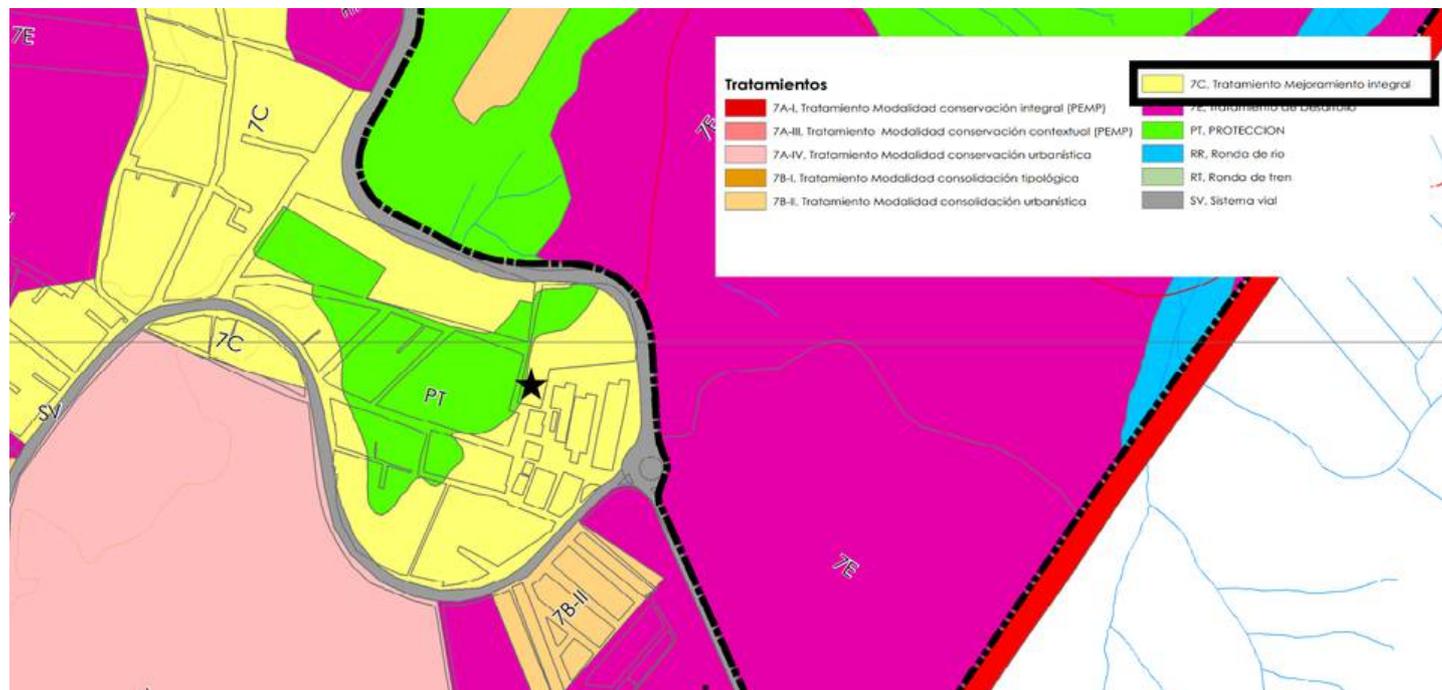
■ ANEXO

ALTURA BÁSICA	EDIFICACIÓN	2 pisos
	ALTURA LIBRE DE PISOS	Mín. de 2,3 m y máx. 3 m, útil entre placas y/o cielorasos. En bodegas, auditorios, o salones que excedan 200 m <sup>2</sup> de construcción, la altura mín. es de 3 m útil entre placas y/o cielorasos. Se puede incluir un mezzanine con altura mín.
ALTURA MÁXIMA	En predios sin antejardín.	2 pisos
	En predios con antejardín.	2 Pisos
ANTEJARDÍN		No se exigen
AISLAMIENTOS	LATERAL	No se exigen
	POSTERIOR	No se exigen
	ENTRE EDIFICIOS	No se exigen
PATIOS		El lado mín. del patio debe ser igual a 1/4 de la altura, contada a partir del piso base en el que se propone.
ALEROS, BALCONES, SALIENTES, RESALTES		No se permiten sobre el espacio público, los aislamientos o sobre los patios, ni sobre vías peatonales.
VOLADIZOS		No se permiten sobre el espacio público o sobre los patios, ni sobre vías peatonales.
EMPATES CON EDIFICIOS VECINOS		No se exigen
PISOS BAJO RASANTE	SÓTANOS	No se permiten
	SEMISÓTANOS	No se permiten

■ ANEXO

II. OCUPACIÓN	ÍNDICE MÁX. DE OCUPACIÓN URBANA DEL PREDIO	ÁREA MÍNIMA DEL PREDIO	El previsto en el plano de urbanización o en el plan parcial. No se permite la subdivisión de predios.	
		PREDIOS MENORES A 300M <sup>2</sup>	0,8	
		PREDIOS ENTRE 300 M <sup>2</sup> Y 1.000 M <sup>2</sup>	0,7	
		PREDIOS MAYORES A 1.000 M <sup>2</sup>	0,5	

■ ANEXO



■ ANEXO

	ACTIVIDAD (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art.51)	TIPOLOGÍA DE USOS (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art. 51)	
I. USOS PERMITIDOS	PRINCIPAL (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art.54.Numeral 2.Inciso 1.)	RESIDENCIAL	
		Vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar	
	COMPLEMENTARIO (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art.54.Numeral 2.Inciso 2.)	COMERCIO	Vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar en serie
			Locales y bodegas comerciales
	RESTRINGIDO (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art.54.Numeral 2.Inciso 3.)	INDUSTRIA	Locales para el consumo de alimentos
			Local industrial anexo
		Bodegas y talleres industriales en los elementos de la malla vial arterial.	

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°  
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037  
 Medellín (+4) 604 8654  
 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ ANEXO

siguiente inmueble: Predio Urbano, Casa de habitación, ubicada en la Carrera 5A ESTE No. 27A-05 Barrio Rojas I de Tunja Boyacá. Lote de terreno No. 18, el cual tiene un área de 70.00 M2 y alinderado de la siguiente manera: EL ORIENTE, en siete (7) metros linda con la carrera 4B Este; POR EL SUR, linda en diez (10) metros con lote 19; POR EL OCCIDENTE, con predios de sucesión de herederos Fagua Gutiérrez, en siete (7) metros; POR EL NORTE, en diez (10) metros con lote 17 y encierra. Con área total construida de 112.56 M2, distribuida así: PRIMER PISO, con área de 45.76 M2 que consta de: Sala, comedor, cocina, patio, baño y punto fijo de escaleras; SEGUNDO PISO, con área de 42.31 M2 que consta de: Punto fijo de escaleras, hall, baño, dos alcobas, alcoba con terraza y vacío sobre aislamiento posterior; ALTILLO, con área de 22.77 M2 que consta de: hall y alcoba con baño y terraza. Inmueble individualizado con folio de Matricula Inmobiliaria No. 070-152332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja. Linderos tomados de la Escritura Pública No. 3414 de 09 de Diciembre de 2014 de la Notaria Segunda del Circulo de Tunja. =====

■ ANEXO

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



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

Certificado generado con el Pin No: 220912351664891714

Nro Matricula: 070-152332

Pagina 1 TURNO: 2022-070-1-83994

Impreso el 12 de Septiembre de 2022 a las 12:10:42 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 pagina

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

FECHA APERTURA: 28-01-2005 RADICACIÓN: 2005-443 CON: ESCRITURA DE: 18-01-2005

CODIGO CATASTRAL: 15001010310980009000 COD CATASTRAL ANT: 15001010310980009000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2340 DE FECHA 01-12-2004 EN NOTARIA 1 DE TUNJA LOTE 18 CON AREA DE 70 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).SEGUN LICENCIA N° C2LC0346-2014 SE CONSTRUYO VIVIENDA CON UN AREA DE 112.58 M2

SUPERINTENDENCIA

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

OTRO



OTRO



OTRO



FACHADA (PORTADA)



ENTORNO



ENTORNO



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA GENERAL



ALCOBAS



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE AGUA



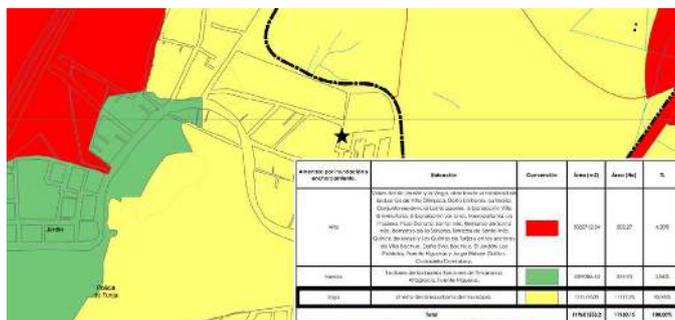
CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE GAS



PLANO AMENAZA



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

## ■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

**Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

**Valor:** Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

**Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones a la Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

## ■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

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. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y 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, la cual asumimos como correcta.

## ■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

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.

## ■ METODOLOGÍA VALUATORIA

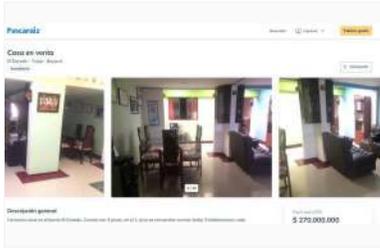
**Enfoque o Método de Comparación de Mercado.** Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

**Enfoque o método de capitalización de rentas.** Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

**Enfoque o método del costo.** Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

1.- Casa / Venta



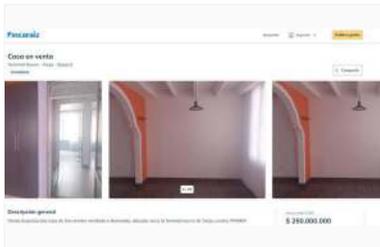
**VALOR** \$270.000.000,00 **VALOR/M<sup>2</sup> INTEGRAL** \$1.687.500,00 **CONSTRUCCIÓN** 160.00m<sup>2</sup> **TERRENO** 60.00m<sup>2</sup>

**FUENTE** <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-dorado/tunja/7233128>

**Observaciones:**

Casa en venta en el barrio el dorado, consta de tres pisos con tres baños y seis habitaciones.

2.- Casa / Venta



**VALOR** \$250.000.000,00 **VALOR/M<sup>2</sup> INTEGRAL** \$1.785.714,29 **CONSTRUCCIÓN** 140.00m<sup>2</sup> **TERRENO** 70.00m<sup>2</sup>

**FUENTE** <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terminal-nuevo/tunja/7544364>

**Observaciones:**

Inmueble ubicado en el barrio san Luis, con acabados acordes a su estrato, con buenas vías de acceso.

3.- Casa / Venta



**VALOR** \$270.000.000,00 **VALOR/M<sup>2</sup> INTEGRAL** \$2.213.114,75 **CONSTRUCCIÓN** 122.00m<sup>2</sup> **TERRENO** 68.00m<sup>2</sup>

**FUENTE** <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/xativilla/tunja/7699733>

**Observaciones:**

Casa en venta en Tunja, Boyacá ubicada en el sector de Xativilla consta de tres habitaciones y dos baños.

Calle 99 No. 13A – 30 Edificio FD 100 Piso 4°  
 Bogotá D.C. - PBX (+1) 746 0037  
 Medellín (+4) 604 8654  
 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170



PIN de Validación: a9690a17



<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) MILTON MAURICIO MORA MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 74358835, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-74358835.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MILTON MAURICIO MORA MATEUS 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  
17 Oct 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
15 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a9690a17



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



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**15 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1095, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0862, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0267, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PAIPA, BOYACÁ

Dirección: CALLE 25 NO. 21-18 OFIC. 301

Teléfono: 3108521792

Correo Electrónico: m\_m\_mora@yahoo.com



PIN de Validación: a9690a17



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecto - Fundación Universidad de América.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MILTON MAURICIO MORA MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 74358835.**

**El(la) señor(a) MILTON MAURICIO MORA MATEUS 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.**

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**

**a9690a17**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal