



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-7320802

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN CARLOS SANCHEZ ROCHA			FECHA VISITA	14/02/2023
NIT / C.C CLIENTE	7320802			FECHA INFORME	16/02/2023
DIRECCIÓN	CR 10 # 8-163 SUR INT 1 MANTA REAL FASE I P.H. QUINTO PISO AP 502			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	San Francisco			REMODELADO	
CIUDAD	Tunja			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Boyaca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE				
IDENTIFICACIÓN	1049603378				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUEVARA GAMEZ SEGUNDO COSME			
NUM. ESCRITURA	1760 Escritura	DE #NOTARIA	Segunda	FECHA 13/10/2020
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Tunja		DEPTO	Boyaca
CEDULA CATASTRAL	0103000005370902900000167			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MANTA REAL FASE I P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2 1423.74
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.79%			

M. INMOB.	N°
APTO 502, IN 1	070-228702

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la CARRERA 10 # 8-163 SUR IN1 MANTA REAL FASE I
P.H. QUINTO PISO APTO 502.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL					
Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 124,244,799.45

VALOR ASEGURABLE \$ COP 124,244,799.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física de la entrada del conjunto no coincide con la que menciona en documentos (certificado de libertad y tradición y escritura), se solicita realizar aclaración de nomenclatura. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005: Patrimonio de familia. Se recomienda levantar esta anotación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

RAÚL FERNANDO MUNEVAR
VILLATE
Perito Actuante
C.C: 1049603378
RAA: AVAL-1049603378

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	132
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.14	AREA	M2	56
AREA PRIVADA	M2	56.19	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$66.482.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.19	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.19

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CR 10 # 8-163 SUR INT 1 MANTA REAL FASE I P.H. QUINTO PISO AP 502 | San Francisco | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 930, fecha: 18/04/2018, Notaría: Segunda y ciudad: Tunja.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Sí **Arborización:** Sí

Impacto Ambiental

Aire:

ANSWER: **EDIE**

Cond.seguridad:

Aquas servidas:

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	11
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	97
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CR 10 # 8-163 SUR INT 1 MANTA REAL FASE I P.H. QUINTO PISO AP 602

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2020

Comentarios de estructura

En el momento de la visita no se observan grietas, fisuras ni daños aparentes en la estructura.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 502, IN 1	56.19	M2	\$2,211,155.00	100.00%	\$124,244,799.45
TOTALES					100%	\$124,244,799.45

Valor en letras Ciento veinticuatro millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$124,244,799.45**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Inmueble ubicado en la CARRERA 10 # 8-163 SUR IN1 MANTA REAL FASE I P.H. QUINTO PISO APTO 502. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005: Patrimonio de familia.

El inmueble no cuenta con parqueadero privado.

El entorno lo comprende inmuebles de usos residenciales Unifamiliar, bi familiar y multifamiliar que va desde los dos pisos de altura hasta los 10 pisos de altura. Con presencia de comercio tipo 1. El sector no presenta ningún impacto ambiental negativo.

Escrivura: 930, **Fecha escritura:** 18/04/2018, **Notaría escritura:** Segunda, **Ciudad escritura:** Tunja, **Administración:** 80000, **Total unidades:** 132, **Condiciones:** Solo construcción, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

En el momento de la visita no se observan grietas, fisuras ni daños aparentes en la estructura.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Pisos en general en cerámica, cocina integral con mesón en acero inoxidable, baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado, closet en madera.

No se pudo tomar registro fotográfico de la tercera habitación y closet, pero al resto del inmueble se tuvo acceso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MANTA REAL	2	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$0		\$0	\$2,244,171.56	3143966271
2	MANTA REAL	6	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	1	\$20,000,000		\$0	\$2,008,333.33	3203074553
3	MANTA REAL	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	1	\$20,000,000		\$0	\$2,233,493.50	3108186639
4	SAN FRANCISCO	1	\$102,000,000	0.97	\$98,940,000	0	\$0		\$0	\$2,198,666.67	3148204578
5	SAN FRANCISCO	2	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$0		\$0	\$2,371,111.11	3114901642
Del inmueble		APT O 502, IN 1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	61	56.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,244,171.56
2	5	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,008,333.33
3	5	61	56.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,233,493.50
4	5	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,198,666.67
5	5	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,371,111.11
3 años									PROMEDIO	\$2,211,155.23
									DESV. STANDAR	\$130,831.62
									COEF. VARIACION	5.92%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,341,986.85	TOTAL	\$132,369,096.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,080,323.62	TOTAL	\$117,579,890.88
VALOR TOTAL	\$124,974,480.60			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10568_archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-francisco/tunja/7644552>

4.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-francisco/tunja/6905531>

5.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/boyaca/10021623>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CR 10 # 8-163 SUR INT 1 MANTA REAL FASE I P.H. QUINTO
PISO AP 502 | San Francisco | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

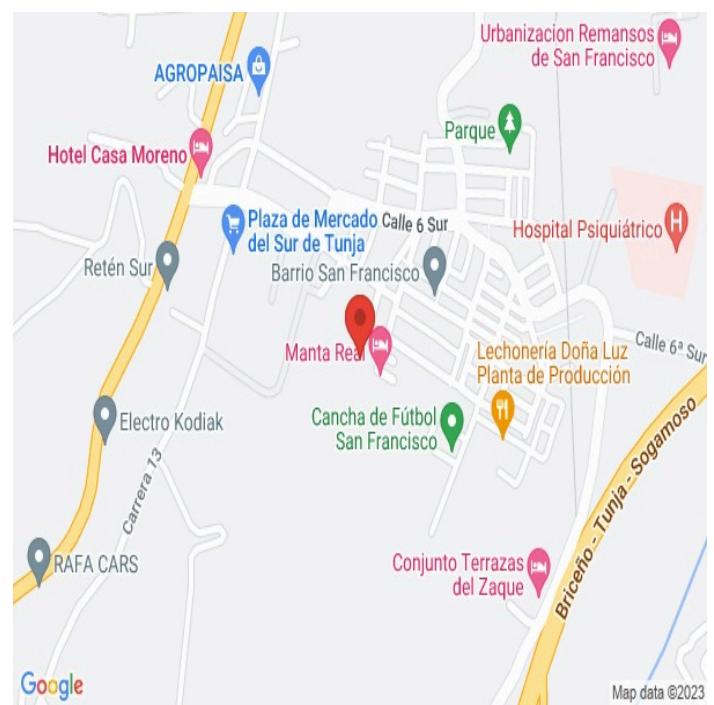
Latitud: 5.507556

Longitud: -73.370059

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 30' 27.2016''

Longitud: 73° 22' 12.2118''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble

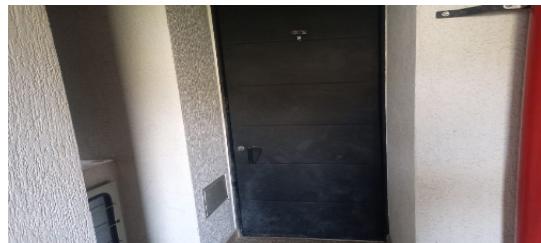


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado

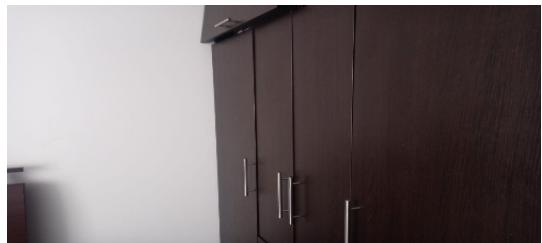


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Closest 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 recibido del 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-7320802



PIN de Validación: bb2b0b0d



<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) RAÚL 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 evaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL 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

Regimen
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 del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378.

El(la) señor(a) RAÚL 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: bb2b0b0d



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

bb2b0b0d

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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230209735871800355

Nro Matrícula: 070-228702

Página 1 TURNO: 2023-070-1-10078

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 08:43:41 AM

"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: RUNTA

FECHA APERTURA: 16-05-2018 RADICACIÓN: 2018-070-6-5984 CON: ESCRITURA DE: 18-04-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

QUINTO PISO APARTAMENTO 502 con area de 56.19 M2 coeficiente de propiedad 0.79% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 930, 2018/04/18, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANTA REAL VIS - FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977 ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. ¿MEDIANTE ESCRITURA 930 DEL 18/4/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 10/5/2018 EFECTUO ENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-228683.--02.- LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANTA REAL VIS - FIDUBOGOTA S.A ADQUIRIO LOS INMUEBLES OBJETO DEL ENGLOBE UNA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE DIOSELINA RODRIGUEZ DE GONZALEZ MEDIANTE ESCRITURA 0240 DEL 6/2/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 8/2/2018 EN LA MATRÍCULA 070-50794.--03.- DIOSELINA RODRIGUEZ DE GONZALEZ ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A LUIS EDUARDO BETANCOURT RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 2728 DEL 18/11/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 2/12/2013 EN LA MATRÍCULA 070-50794.--04. - LUIS EDUARDO BETANCOURT RODRIGUEZ ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A DIOSELINA RODRIGUEZ DE GONZALEZ MEDIANTE ESCRITURA 1866 DEL 1/12/1999 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 6/12/1999 EN LA MATRÍCULA 070-50794.--05. - DIOSELINA RODRIGUEZ DE GONZALEZ ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A MARIA CLAUDINA TORRES AMAYA, CARMEN JULIA TORRES AMAYA , MARIA DE LA CRUZ CUSTODIA TORRES AMAYA Y MARIA TIBIA DE LAS MERCEDES TORRES AMAYA MEDIANTE ESCRITURA 2294 DEL 15/10/1986 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 16/10/1986 EN LA MATRÍCULA 070-50794.-- OTRA PARTE ASI: 06. - POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LUZ MILA RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 0240 DEL 6/2/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 8/2/2018 EN LA MATRÍCULA 070-61810.--07. - LUZ MILA RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A PLUTARCO GONZALEZ RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 420 DEL 23/2/1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 31/3/1989 EN LA MATRÍCULA 070-61810.-- Y LA OTRA PARTE ASI: 08. ¿MEDIANTE ESCRITURA 1020 DEL 5/9/2017 DE LA NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 7/9/2017 LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANTA REAL VIS FIDUBOGOTA REALIZO LA CONSTITUCION DE URBANIZACION EN LA MATRÍCULA 070-225262.--09. ¿ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE LA CONSTRUCTORA TEATINOS LIMITADA MEDIANTE ESCRITURA 1020 DEL 5/9/2017 DE LA NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 7/9/2017 EN LA MATRÍCULA 070-225262.--10.- CONSTRUCTORA TEATINOS LIMITADA ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A FERJUNIORS SAS MEDIANTE ESCRITURA 4650 DEL 3/9/2013 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 30/10/2013, EN LA MATRÍCULA 070-153010.--11.-FERJUNIORS SAS ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A PEDRO RUBEN AMAYA HIGUERA MEDIANTE ESCRITURA 1238 DEL 25/5/2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 1/6/2011 EN LA MATRÍCULA 070-153010.-- 12. - PEDRO RUBEN AMAYA HIGUERA ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A CARMEN JULIA TORRES AMAYA MEDIANTE ESCRITURA 1277 DEL 22/5/2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 24/5/2006 EN LA MATRÍCULA 070-153010.-- 13. - CARMEN JULIA TORRES AMAYA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA TIBIA DE LAS MERCEDES TORRES AMAYA MEDIANTE ESCRITURA 3343 DEL 30/11/2005 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 6/12/2005 EN LA MATRÍCULA 070-153010.--14.- MARIA TIBIA DE LAS MERCEDES TORRES AMAYA Y CARMEN JULIA TORRES AMAYA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA DEL CRUZ CUSTODIA TORRES AMAYA MEDIANTE ESCRITURA 1591 DEL 1/7/2005 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230209735871800355

Nro Matrícula: 070-228702

Página 2 TURNO: 2023-070-1-10078

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 08:43:41 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

REGISTRADA EL 11/7/2005 EN LA MATRÍCULA 070-153010--15.- MARÍA TIBITA DE LAS MERCEDES TORRES AMAYA, CARMEN JULIA TORRES AMAYA Y MARÍA DEL CRUZ CUSTODIA TORRES AMAYA MEDIANTE ESCRITURA 3743 DEL 31/12/2004 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 10/3/2005 REALIZARON DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-153010--16.- TORRES AMAYA MARÍA DE LA CRUZ CUSTODIA, TORRES AMAYA MARÍA TIBITA DE LAS MERCEDES Y TORRES AMAYA CARMEN JULIA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSIÓN POR ADJUDICACIÓN EN LA SUCESIÓN DE TORRES AMAYA MARÍA CLAUDINA, MEDIANTE ESCRITURA 3717 DEL 31/12/2004 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 15/02/2005 EN LA MATRÍCULA 070-152898--17.- MEDIANTE ESCRITURA 2295 DEL 15/10/1986 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 22/10/1986 TORRES AMAYA MARÍA TIBITA DE LAS MERCEDES, TORRES AMAYA MARÍA DE LA CRUZ CUSTODIA, TORRES AMAYA CARMEN JULIA Y TORRES AMAYA MARÍA CLAUDINA CONSOLIDARON LA PROPIEDAD EN LA MATRÍCULA 070-27715--18.- TORRES AMAYA MARÍA TIBITA DE LAS MERCEDES, TORRES AMAYA MARÍA DE LA CRUZ CLAUDINA, TORRES AMAYA CARMEN JULIA, Y TORRES AMAYA MARÍA CLAUDINA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA DE LA NUDA PROPIEDAD A AMAYA VDA. DE TORRES CELIA DESIDERIA, MEDIANTE ESCRITURA 315 DEL 13/03/1975 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 11/04/1975, LIBRO 1, PARTIDA 1211 FOLIO 127.--

La guarda de la fe pública

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 10 # 8-163 SUR INTERIOR 1 MANTA REAL FASE I P.H. QUINTO PISO APARTAMENTO 502

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

070 - 228683

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 04-10-2017 Radicación: 2017-070-6-14613

Doc: ESCRITURA 1145 DEL 29-09-2017 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANTA REAL VIS FIDUBOGOTA 830055897-7 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA"

NIT# 8600030201

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 10-05-2018 Radicación: 2018-070-6-5984

Doc: ESCRITURA 930 DEL 18-04-2018 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANTA REAL VIS - FIDUBOGOTA S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230209735871800355

Nro Matrícula: 070-228702

Página 4 TURNO: 2023-070-1-10078

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 08:43:41 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-070-1-10078

FECHA: 09-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA S.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA S.N.P.



El Registrador: MARÍA PATRICIA PALMA BERNAL

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