



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-36067339

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	MARIA ANDREA SOLANO CASTRO				FECHA VISITA	21/02/2023	
NIT / C.C CLIENTE	36067339				FECHA INFORME	24/02/2023	
DIRECCIÓN	CALLE 3 No 3 - 50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 32				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	4 años	
BARRIO	Arboleo				REMODELADO		
CIUDAD	Tunja				OCCUPANTE	Propietario	
DEPARTAMENTO	Boyaca				TIPO DE INMUEBLE	Casa	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE						
IDENTIFICACIÓN	1049603378						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	ESTELA PARDO RIOS						
NUM. ESCRITURA	2438 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA	28/09/2021		
CIUDAD ESCRITURA	Tunja						
CEDULA CATASTRAL	DEPTO 010308420531802						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	1363.84		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1.005%						

M. INMOB.	N°
Casa 32	070-229566

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble ubicado en CLL 3 No 3 - 50 CNTO RESIDENCIAL ARBORETO

SAUCE UNIDAD 3

**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.

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 178,131,359.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 178,131,359.00**

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA		
FAVORABLE: Si		

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  
Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS		
	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Perito Actuante  
C.C: 1049603378  
RAA: AVAL-1049603378

Nombre de la firma

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

## **INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	96
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	79.29	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	65.99	AVALUO	PESOS	80.063.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.12	CATASTRAL 2021		
AREA COMUNDE USO EXCLUSIVO	M2	14.36			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.99	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	65.99
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.12	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.12
AREA COMUNDE USO EXCLUSIVO	M2	14.36			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 3 No 3 - 50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 32 | Arboreto | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1430, fecha: 09/06/2018, Notaría: Segunda y ciudad: Tunja.

SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
<b>Comercial</b>	Bueno	0-100
<b>Escolar</b>	Bueno	0-100
<b>Asistencial</b>	Bueno	100-200
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	0-100
<b>Áreas verdes</b>	Bueno	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vías Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Agua Potable</b>	SI	SI

## **Amoblamiento Urbano**

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

### **Impacto Ambiental**

**Aire:** NO      **Basura:** NO      **Ruido:** NO      **Cond.seguridad:** NO      **Aguas servidas:** NO

## **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	Mampostería Confinada
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	3
<b>Nº de sótanos</b>	
<b>Vida útil</b>	100
<b>Vida remanente</b>	96
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	CALLE 3 No 3 - 50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 32

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2019

## **Comentarios de estructura**

En el momento de la visita no se observa grietas, fisura ni ningún tipo de falla estructural aparente.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	Casa 32	65.99	M2	\$2,596,100.00	96.17%	\$171,316,639.00
Area Privada Libre	Patio y Balcón	5.12	M2	\$1,331,000.00	3.83%	\$6,814,720.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$178,131,359.00</b>

Valor en letras Ciento setenta y ocho millones ciento treinta y un mil trescientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$178,131,359.00**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

### **Perspectivas de valorización:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

SALVEDADES

El inmueble ubicado en CLL 3 No 3 - 50 CNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 3 **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.

El inmueble no cuenta con garaje.

El entorno está comprendido por inmuebles de índole residencial unifamiliar con dos pisos y alto y vivienda multifamiliar de hasta 5 pisos de altura. Con presencia de comercio tipo 1. El sector no cuneta con ningún impacto ambiental negativo.

Escrutina: 1430, Fecha escritura: 09/06/2018, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 90000, Total unidades: 96, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garae visitante: Si, Ascensores: Si

En el momento de la visita no se observa grietas, fisura ni ningún tipo de falla estructural aparente.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Primer nivel con pisos en cerámica, muro de sala enchapado en cerámica, muro de comedor enchapado en piedra, cocina integral enchapada en cerámica con mesón en acero inoxidable, muebles superiores e inferiores en madera, patio de ropa enchapado en cerámica, Segundo nivel: pisos de circulación en cerámica, habitaciones con piso en madera laminada, muros en ladrillo a la vista y pañete y pintura, baños enchapados en cerámica y muro en ladrillo a la vista, división en vidrio templado.

## **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 valuadora 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	CONJUNTO ARBORETO	1	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$0	1	\$6,800,000	\$2,776,178.21	3054175592
2	CONJUNTO ARBORETO	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0	1	\$6,800,000	\$2,542,809.52	3002130560
3	CONJUNTO ARBORETO	1	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	0	\$0	1	\$6,800,000	\$2,469,313.53	3228424682
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>	.	.	.	<b>0</b>	.	<b>0</b>	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	79	65.99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,776,178.21
2	5	79	65.99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,542,809.52
3	5	79	65.99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,469,313.53
<b>4 años</b>		.	.	.	.	.	.	.	.	.
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,596,100.42</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$160,223.04</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.17%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,756,323.46	<b>TOTAL</b>	\$181,889,785.21
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,435,877.38	<b>TOTAL</b>	\$160,743,548.22
VALOR TOTAL	\$171,316,639.00			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10604\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10604_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincaraiz.com.co/Inmueble/casa-en-venta/tunja/tunja/7868583>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 3 No 3 - 50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO  
SAUCE UNIDAD 32 | Arboreto | Tunja | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

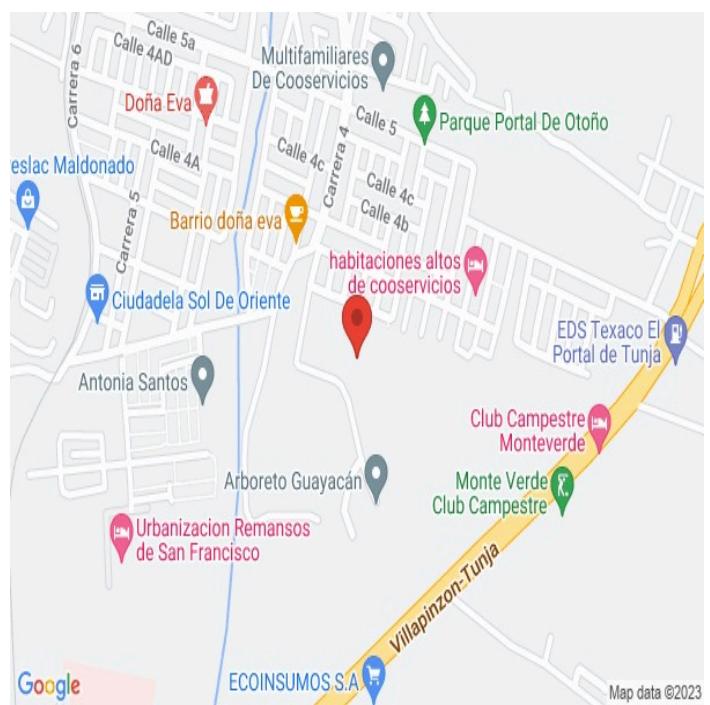
**Latitud:** 5.513644

**Longitud:** -73.359957

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 30' 49.1184''

**Longitud:** 73° 21' 35.8446''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Map data ©2023

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



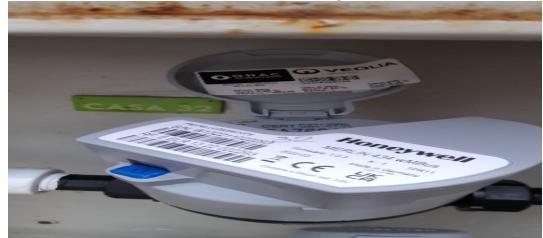
Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

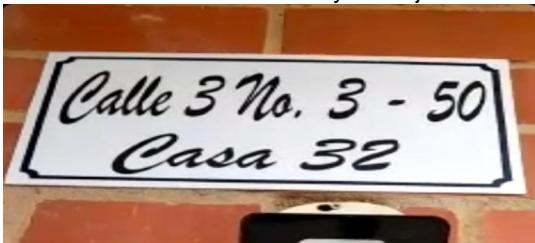
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala



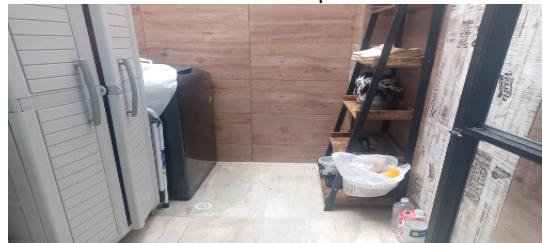
Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Escalera



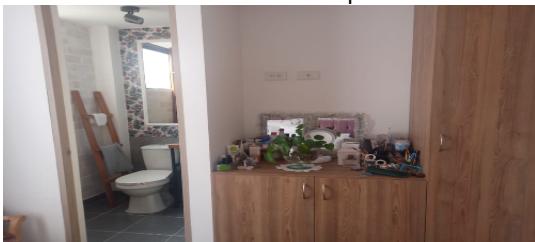
Estudio



Habitación Principal



Centro de Estudio



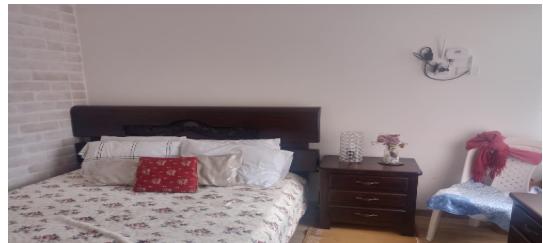
Baño Privado



Baño Público



Habitación 2

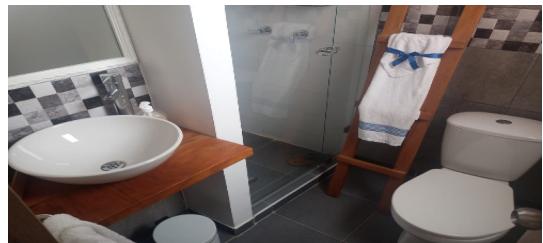


**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garajes Comunales-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 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.

## 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-36067339**



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: 221228655169857266

Nro Matrícula: 070-229566

Página 1 TURNO: 2022-070-1-115177

Impreso el 28 de Diciembre de 2022 a las 03:12:11 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: RUNTA

FECHA APERTURA: 26-07-2018 RADICACIÓN: 2018-070-6-9112 CON: ESCRITURA DE: 09-06-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD 32 con area de 65.99 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 1.005% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1430, 2018/06/09, 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 : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### COMPLEMENTACION

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTTE N° 2 ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. - POR COMPRAVENTA A LA ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ARBORETO TUNJA MEDIANTE ESCRITURA 8476 DEL 20/10/2015DE LA NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 31/3/2016 ALLI MISMO SE ACTUALIZA LA NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-197137--02.- MEDIANTE ESCRITURA 950 DEL 6/5/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 8/5/2014 LA SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EFECTUO ACLARACION EN LA MATRÍCULA 070-197137--03. - ALIANZA FIDUCIARIA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 2696 DEL 13/11/2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 13/11/2012 REALIZO DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-197137--04. - TERESA GAONA DE TORRES CONSTITUYE FIDUCIA MERCANTIL A FAVOR DE LA ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO, MEDIANTE LA ESCRITURA 2261 DE FECHA 17/8/2012, DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 31/8/2012, ALLI MISMO SE ACTUALIZO LA NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-137961.--05. - TERESA GAONA DE TORRES ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA 324 DEL 24/2/2005 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA POR RESOLUCION DEL CONTRATO CON BLANCA INES BARAJAS DE RIVERA Y LEONIDAS RIVERA VARGAS, REGISTRADA EL 10/3/2005, EN LA MATRÍCULA 070-137961.--06. - BLANCA INES BARAJAS DE RIVERA Y LEONIDAS RIVERA VARGAS ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A TERESA GAONA DE TORRES, MEDIANTE ESCRITURA 2525 DEL 9/12/2002 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 12/12/2002, EN LA MATRÍCULA 070-137961.--07. - TERESA GAONA DE TORRES ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO PABLO TORRES CONTRERAS, MEDIANTE ESCRITURA 2620 DEL 28/12/2001, DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 20/2/2002, EN LA MATRÍCULA 070-137961.--08. - PEDRO PABLO TORRES CONTRERAS Y TERESA GAONA DE TORRES ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALBERTO HERNANDEZ ROMERO, TERESA ESPINOSA DE HERNANDEZ Y FRANCISCO ESPINOSA ORTIZ, MEDIANTE LA ESCRITURA 2007 DEL 29/12/1972, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA, REGISTRADA EL 26/03/1973, EN EL LIBRO 1. PARTIDA 1143.HOY MATRICULA INMOBILIARIA 070-21437, LA ANTERIOR ESCRITURA FUE ACLARADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 591 DE FECHA 18/03/1999 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 15/04/1999, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 070-21437.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 3 # 3-50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 32

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 221228655169857266

Nro Matrícula: 070-229566

Página 2 TURNO: 2022-070-1-115177

Impreso el 28 de Diciembre de 2022 a las 03:12:11 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

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

070 - 197137

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-2016 Radicación: 2016-070-6-12661**

Doc: ESCRITURA 1566 DEL 04-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.

8300538122

A: BANCO DE BOGOTÁ S.A.

X NIT# 8600029644

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-07-2018 Radicación: 2018-070-6-9112**

Doc: ESCRITURA 1430 DEL 09-06-2018 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.

8300538122

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9500**

Doc: ESCRITURA 1440 DEL 05-06-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$4,274,682

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA PARA ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DE BOGOTÁ S.A.

NIT# 8600029644

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.

8300538122

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9500**

Doc: ESCRITURA 1440 DEL 05-06-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$90,050,000

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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.

8300538122

A: PORRAS PERILLA MARIA NELLY

CC# 23474565 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9500**

Doc: ESCRITURA 1440 DEL 05-06-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221228655169857266

Nro Matrícula: 070-229566

Página 3 TURNO: 2022-070-1-115177

Impreso el 28 de Diciembre de 2022 a las 03:12:11 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PORRAS PERILLA MARIA NELLY

CC# 23474565 X

A: BANCO DE BOGOTÀ S.A.

NIT# 8600029644

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9500

Doc: ESCRITURA 1440 DEL 05-06-2019 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: PORRAS PERILLA MARIA NELLY

CC# 23474565 X

A: FAVOR DE ELLA MISMA Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-07-2021 Radicación: 2021-070-6-10923

Doc: ESCRITURA 1583 DEL 13-07-2021 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PORRAS PERILLA MARIA NELLY

CC# 23474565 X

A: FAJARDO MONTAÑA CIRO ALBERTO

CC# 7226857

A: FAJARDO PORRAS JHOAN CAMILO

RC# 50546889

A: FAVOR DE ELLA MISMA, SU CONYUGE, SU HIJO Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-09-2021 Radicación: 2021-070-6-14260

Doc: CERTIFICADO 312 DEL 08-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$56,677,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA DENTRO DE LOS LINEAMIENTOS DEL ARTICULO 23 DE LA LEY 546 DE 1999 CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 1440 DEL 05/6/2019 CANCELADA POR ESCRITURA 2132 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2021, OTORGADAS EN LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

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

DE: BANCO DE BOGOTÀ S.A.

NIT# 8600029644

A: PORRAS PERILLA MARIA NELLY

CC# 23474565 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-12-2021 Radicación: 2021-070-6-19229

Doc: ESCRITURA 2438 DEL 28-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221228655169857266

Nro Matrícula: 070-229566

Página 4 TURNO: 2022-070-1-115177

Impreso el 28 de Diciembre de 2022 a las 03:12:11 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

DE: PORRAS PERILLA MARIA NELLY

CC# 23474565

A: PARDO RIOS ESTELA

CC# 63285378 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

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: 2022-070-1-115177

FECHA: 28-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 9 de Diciembre de 2021 a las 09:57:58 am

Con el turno 2021-070-6-19229 se calificaron las siguientes matrículas:

070-229566

**Nro Matricula: 070-229566**

CIRCULO DE REGISTRO: 070 TUNJA No. Catastro:

MUNICIPIO: TUNJA DEPARTAMENTO: BOYACA VEREDA: RUNTA TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) CALLE 3 # 3-50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 32

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 2/12/2021 Radicación 2021-070-6-19229 /

DOC: ESCRITURA 2438 DEL: 28/9/2021 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$ 100.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA MODALIDAD NOVIS

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

DE: PORRAS PERILLA MARIA NELLY CC# 23474565

A: PARDO RIOS ESTELA CC# 63285378 X

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

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

|Fecha: | El registrador(a)

|Día |Mes |Año |Firma

Usuario que realizo la calificacion: 53296

**CLIENTE**

OPSA INGENIERIA LTDA  
C 33 - 50 Cs 32  
Tunja

**DATOS CONSUMO**



Periodo Servicio Desde: 18/12/22 Hasta: 20/01/23

Tipo Liquidación: URBANO

Tipo Lectura: Toma Exitosa

Vigilada S/enservicio

Fecha Emisión: 20/01/2023

**DATOS TÉCNICOS**

	Activa	Reactiva	Nivel Tensión: Secundaria	Carga (W): 4176
Lectura Anterior	1045	-	Círculo - Nodo: 14690 - 24145	Ruta: 380020205003201
Lectura Actual	1080	-	Grupo: 11	Med. Activa: 17370782
Factor Mult.	1	-	Estrato: 4	Med. Reactiva: -
Consumo Mes	35	-	Clase Servicio: RESIDENCIAL	
Prefacturado	-	-	Propiedad Activos: Redes Aéreas USUARIO 21	
Total Consumo	35	-		

Tipo	Consumo Kwh	Periodo	Valor Unitario	Kwh Subsidiados	1/2 Subsidio / Contribución	Valor Venta	Subsidio Contribución
ACTIVA	35	01/2023	\$ 694,5323	0		\$ 24,309	\$ 0

**INFORMACIÓN DE INTERÉS:**

En EBSA pensamos en el medio ambiente, por eso te invitamos a hacer uso racional de energía, apagando las luces de tu casa antes de salir, para conocer más tips ingresa a nuestra página [www.ebsa.com.co](http://www.ebsa.com.co)

G: 30713 T: 5141 D: 16106

CV: 117,7 PR: 56,63 R: 0,6

CF: 0 CU: \$ 694,5323

Costo Diario: \$ 760

**Indicadores de calidad**

Mes	Diu	Dium	Diug	Fiu	Fium	Flug
12	0.0	0.0	2.71	0.0	0.0	8.0

**INFORMACIÓN FOES**

Consumo:	Financiación:
Volumétrico:	Cuotas Ptos:
TOTAL \$:	Último Pago: \$ 30.860
FACTURA	Fecha: 28/12/2022

**INFORMACIÓN COMERCIAL**

**DETALLE DE LA FACTURA**

**GESTIÓN CARTERA EBSA**

Valor factura periodo \$ 24,309  
Ajuste Decena \$ 5

**Total Gestión Cartera**

**CONCEPTOS EXTERNOS**

I.A.P AC-MPAL -029-1998

\$ 0

\$ 3.646

**TOTAL PERÍODO** \$ 24.314

**TOTAL BASE IVA** \$ 0

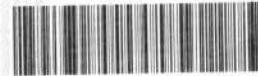
**IVA** \$ 0 Total Externos \$ 3.646

**Total a Pagar** \$ 27.960 **Total a Pagar Comparto Mi Energía Aporte Voluntario(10%)** \$ 30.390 **\*Suspensión** 01 FEB/2023 **Pago Oportuno** 01 FEB/2023

\* por el no pago en la fecha establecida se procedera a la suspencion del servicio, contra esta comunicacion proceden los recursos de reposicion ante ebsa y en subsidio el de apelacion ante la superservicios dentro de los cinco dias siguientes contados a partir de la entrega de esta factura.

El valor por la prestacion del servicio es de \$706.8388 sin embargo por la aplicacion de las resoluciones CREG 058 y la 012 del 2020 el Costo Unitario aplicado a esta factura es de \$694.5323 por kwh

Somos Autoretenedores Res. DIAN 0547 de 2002 y grandes contribuyentes Res. 076-00-2017/06



(45)770999800483(820)1001920386(3900)0000027960

(45)770999800483(820)1001920386(3900)0000030390