


INFORME DE AVALUO LRCAJA-36067339
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARIA ANDREA SOLANO CASTRO
NIT / C.C CLIENTE	36067339
DIRECCIÓN	CALLE 3 No 3 - 50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 32
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Arboreto
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/02/2023
FECHA INFORME	24/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
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	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
 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	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 VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.99	AREA PRIVADA VALORADA	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 publica No. 1430, fecha: 09/06/2018, Notaría: Segunda y ciudad: Tunja.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	96
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
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
TOTALES					100%	\$178,131,359.00
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

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valorización:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

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 altito y vivienda multifamiliar de hasta 5 pisos de altura. Con presencia de comercio tipo 1. El sector no cuenta con ningún impacto ambiental negativo.

Escritura: 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, Garaje 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 ropas: 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 ropas 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 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.

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
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
4 años										
									PROMEDIO	\$2,596,100.42
									DESV. STANDAR	\$160,223.04
									COEF. VARIACION	6.17%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,756,323.46	TOTAL	\$181,889,785.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,435,877.38	TOTAL	\$160,743,548.22
VALOR TOTAL	\$171,316,639.00			

Observaciones:

Enlaces:

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)

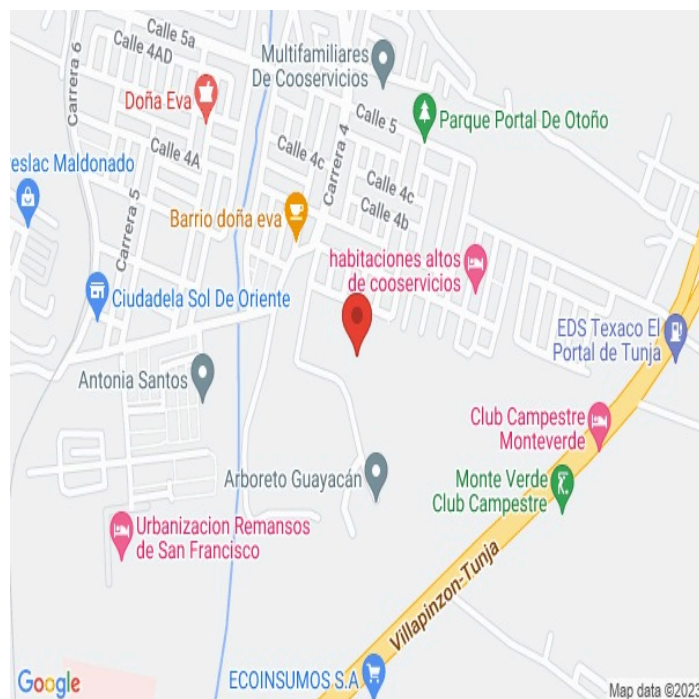
Latitud: 5.513644

Longitud: -73.359957

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 30' 49.1184''

Longitud: 73° 21' 35.8446''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



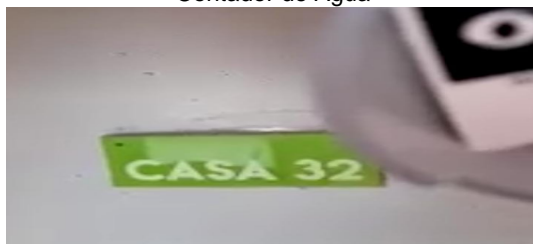
Entorno



Contador de Energia



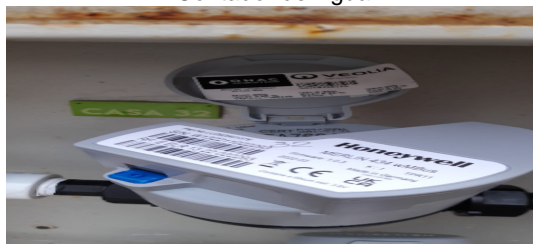
Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

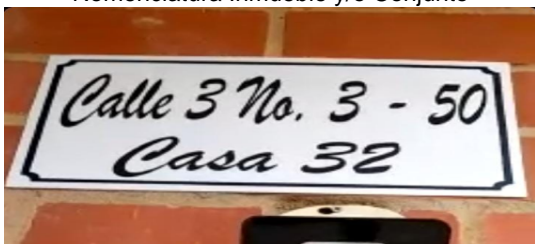
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala



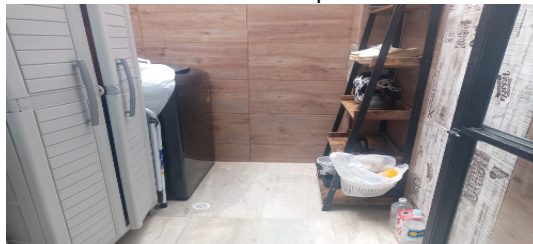
Comedor



Cocina



Zona de Ropas

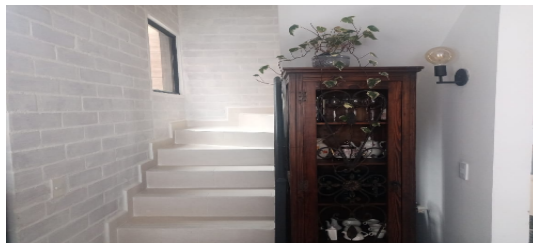


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



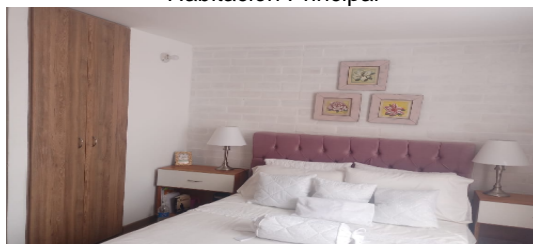
Escalera



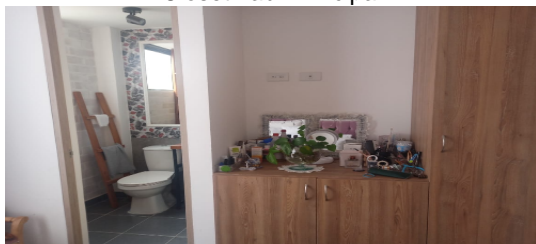
Estudio



Habitación Principal



Closet hab. Principal



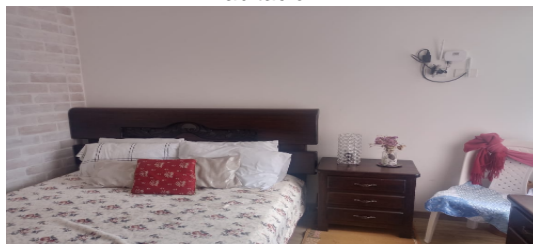
Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garajes Comunes-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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-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 avaluador 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 Tomas.

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



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



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 última 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 M2 coeficiente de propiedad 1.005% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1430, 2018/06/09, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. Artículo 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

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE 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 20/10/2015 DE 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 AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO, MEDIANTE LA ESCRITURA 2261 DE FECHA 17/8/2012, DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE SANTAFE 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

Pagina 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.

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 última 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 BOGOTÁ 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 BOGOTÁ 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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

La guarda de la fe pública

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

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 matriculas:
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 COMPRAVENTA 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

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
Fecha Emisión: 20/01/2023

	Activa	Reactiva
Lectura Anterior	1045	-
Lectura Actual	1080	-
Factor Mult.	1	-
Consumo Mes	35	-
Prefacturado	-	-
Total Consumo	35	-

DATOS TÉCNICOS

Nivel Tensión: Secundaria Carga (W): 4176
Circuito - Nodo: 14690 - 24145 Ruta: 380020205003201
Grupo: 11 Med. Activa: 17370762
Estrato: 4 Med. Reactiva: -
Clase Servicio: RESIDENCIAL
Propiedad Activos: Redes Aereas USUARIO 21

Tipo	Consumo Kwh	Periodo	Valor Unitario	Kwh Subsidados	% 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 pagina www.ebsa.com.co

G: 30713 T: 5141 D: 16106
CV: 117.7 PR: 5663 R: 0.6
CF: 0 CU: \$ 694,5323
Costo Diario: \$ 760

Indicadores de calidad

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

INFORMACIÓN FOES

Consumo:
V/Unitario:
TOTAL \$:
FACTURA

INFORMACIÓN COMERCIAL

Financiación:
Cuotas Ptes:
Ultimo Pago: \$ 30,860
Fecha: 28/12/2022

DETALLE DE LA FACTURA

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

GESTIÓN CARTERA EBSA

Total Gestión Cartera

CONCEPTOS EXTERNOS	
I.A.P AC-MPAL-029-1998	\$ 3,646

TOTAL PERIODO	\$ 24,314
TOTAL BASE IVA	\$ 0
IVA	\$ 0

Total Externos \$ 3,646

Total a Pagar	Total a Pagar Comparto Mi Energía Aporte Voluntario(10%)	*Suspensión	Pago Oportuno
\$ 27,960	\$ 30,390	01 FEB/2023	01 FEB/2023

* por el no pago en la fecha establecida se procederá a la suspensión del servicio, contra esta comunicación proceden los recursos de reposición ante ebsa y en subsidio el de apelación ante la superservicios dentro de los cinco días siguientes contados a partir de la entrega de esta factura.

El valor por la prestación del servicio es de \$ 1706,8388 sin embargo por la aplicación de las resoluciones CREG 058 y la 012 del 2020 el Costo Unitario aplicado a esta factura es de \$694,5323 por kwh

TOTAL A PAGAR \$ 27.960



(415177)9999000483180201000192038610390000000327960

TOTAL A PAGAR COMPARTO MI ENERGÍA
APORTE VOLUNTARIO 10% \$ 30.390



(415177)9999000483180201000192038610390000000327960