


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-7320802-2**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	JUAN CARLOS SANCHEZ ROCHA
NIT / C.C CLIENTE	7320802
DIRECCIÓN	CALLE 32 # 17B-11 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPERANZA III P.H APTO 164 BL 16
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Jorge Eliecer Gaitán
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	23/02/2023
FECHA INFORME	28/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	JULIO CESAR CASTILLO NIEVES				
NUM.	899 EscrituraDe	#NOTARIA	Notaria Tercera	FECHA	07/06/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	0103000003210901900000755				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPERANZA III P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$72.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.473%				

M. INMOB.	N°
AP 164 BL 16	070-228457

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble queda localizado al Nor-orient de la ciudad de Tunja, en el Barrio Jorge Eliecer Gaitán en la calle 32 No 17 B - 11, Apartamento 164 Bloque 16 en el Conjunto Residencial La Esperanza III. Según documentos suministrados el apartamento cuenta con un área privada de 55.64 m² y un área construida de 62.16 m². **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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
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					

**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	No
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 129,281,599.79**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,281,600.00**
**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	Apartamento
Total unidades de vivienda	120
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Acuerdo Municipal 0016 del 2014, POT de la ciudad de Tunja

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.16	AREA	M2	56
AREA PRIVADA	M2	55.64	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$54.368.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.64	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.64
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 32 # 17B-11 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPERANZA III P.H APTO 164 BL 16 | Jorge Eliecer Gaitán | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1591, fecha: 10/09/1998, Notaría: Tercera y ciudad: Tunja.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	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: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	mampostería reforzada- dovelas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 32 # 17B-11 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPERANZA III P.H APTO 164 BL 16

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2018

**Comentarios de estructura**

En el momento de la visita no se observan grietas, fisura, ni daños estructurales aparentes.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 164 BL 16	55.64	M2	\$2,323,537.02	100.00%	\$129,281,599.79
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,281,599.79</b>

Valor en letras

Ciento veintinueve millones doscientos ochenta y un mil quinientos noventa y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$129,281,599.79**

### 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 valorización 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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El inmueble queda localizado al Nor-oriente de la ciudad de Tunja, en el Barrio Jorge Eliecer Gaitán en la calle 32 No 17 B - 11, Apartamento 164 Bloque 16 en el Conjunto Residencial La Esperanza III. Según documentos suministrados el apartamento cuenta con un área privada de 55.64 m<sup>2</sup> y un área construida de 62.16 m<sup>2</sup>. **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.**

Según documentos suministrados, el inmueble cuenta con hipoteca y afectación de constitución de patrimonio de familia, también anexa en los documentos suministrados Paz y Salvo de la deuda con el Banco de Bogotá.

El inmueble no cuenta con parqueadero privado.

El entorno lo comprenden inmuebles unifamiliares, bifamiliares y unifamiliares que van desde los dos pisos de altura hasta los 5 pisos de altura, con actividad principal residencial y con presencia de comercio tipo 1, al igual que instituciones educativas de primaria y bachillerato. El sector no cuenta con ningún impacto ambiental negativo.

Escritura: 1591, Fecha escritura: 10/09/1998, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$72.000, Total unidades: 120, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

En el momento de la visita no se observan grietas, fisura, ni daños estructurales aparentes.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El apartamento en general cuenta con pisos en cerámica, cocina semi-integral con mesón en granito, baños enchapados en la parte de la cabina de la ducha, divisiones de la ducha en vidrio templado, closet en madera en la habitación principal.

### 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	Mismo conjunto	4	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$0		\$0	\$2,266,355.14	3132957813
2	Mismo conjunto	3	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$0		\$0	\$2,179,187.63	3156447625
3	Mismo conjunto	1	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$0		\$0	\$2,266,355.14	3114857921
4	Mismo conjunto	1	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$0		\$0	\$2,353,522.65	3142947329
5	Mismo conjunto	1	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$0		\$0	\$2,440,690.15	3133649018
Del inmueble		1 piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		55.64	1.0	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$2,334,345.79
2	5		55.64	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$2,222,771.38
3	5		55.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,266,355.14
4	5		55.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,353,522.65
5	5		55.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,440,690.15
5 años										
									PROMEDIO	\$2,323,537.02
									DESV. STANDAR	\$83,911.12
									COEF. VARIACION	3.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,407,448.14	TOTAL	\$133,950,414.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,239,625.90	TOTAL	\$124,612,785.13
VALOR TOTAL	\$129,281,599.79			

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 32 # 17B-11 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPERANZA  
III P.H APTO 164 BL 16 | Jorge Eliecer Gaitán | Tunja | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

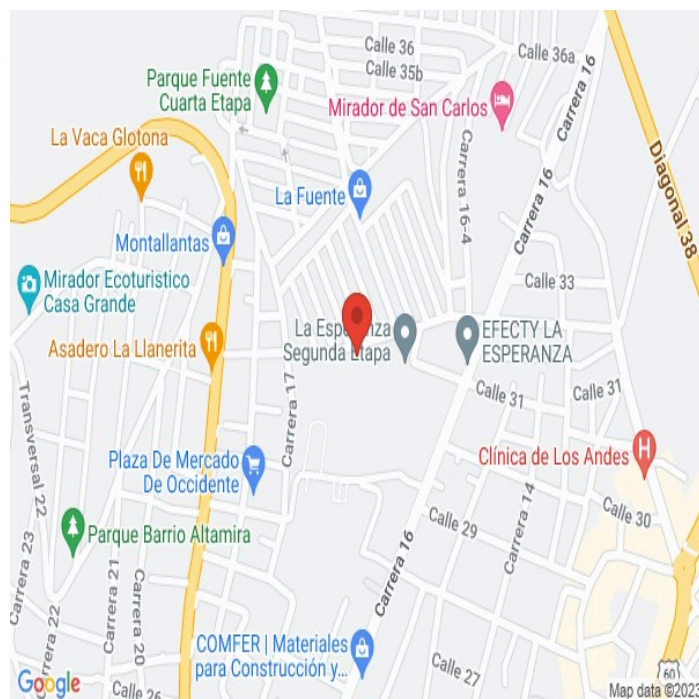
**Latitud:** 5.545424

**Longitud:** -73.364954

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 32' 43.5258''

**Longitud:** 73° 21' 53.8338''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

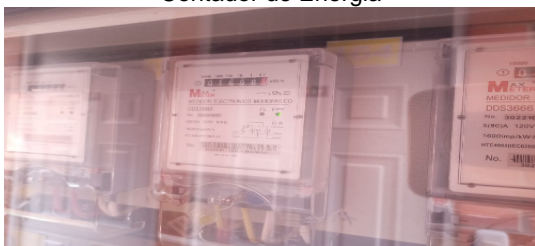
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Sala Comedor



Comedor



Cocina



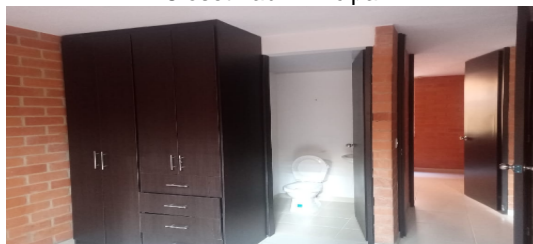
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Closet hab. Principal



Baño Privado



Habitación 2

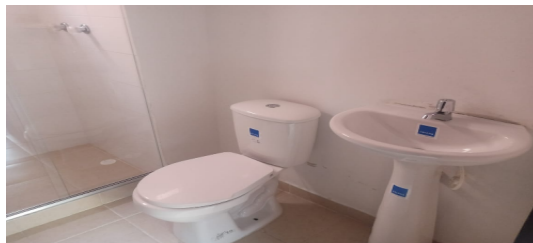


**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 3



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **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-7320802-2



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: 230207638971690620**

**Nro Matrícula: 070-228457**

Pagina 1 TURNO: 2023-070-1-9338

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 02:57:18 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: TUNJA

FECHA APERTURA: 19-04-2018 RADICACIÓN: 2018-070-6-3933 CON: ESCRITURA DE: 07-03-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 164 BL 16 CON AREA DE 55.64 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 308, 2018/03/07, NOTARIA TERCERA TUNJA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 1752 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021 OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA EL ÁREA DEL PREDIO ES DE 55.64 M2 Y SU COEFICIENTE ES 0.473%

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01 VANGUARDIA INMOBILIARIA SAS ADQUIRIO DERECHO DE CUOTA DEL 75 % POR COMPRAVENTA A REDES Y PROYECTOS S.A.S, CORTES DIAZ ANA ALICIA, GRUPO SIMMA S.A.S., PLANIFICACION Y PROYECTOS S.A.S. ROJAS CANTOR JAVIER MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA 3599 DEL 11/09/2017 OTORGADA EN LA NOTARIA 38 DE BOGOTA REGISTRADA EL 19/09/2017. EN LA MATRICULA 070-110641¿02--VANGUARDIA INMOBILIARIA SAS ADQUIRIO DERECHO DE CUOTA DEL 75 % POR COMPRAVENTA A REDES Y PROYECTOS S.A.S, CORTES DIAZ ANA ALICIA, GRUPO SIMMA S.A.S., PLANIFICACION Y PROYECTOS S.A.S. ROJAS CANTOR JAVIER Y VANGUARDIA INMOBILIARIA SAS ADQUIRIERON POR CPMRAVENTA A APONTE PEDRO JOSE MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA 2506 DEL 30/12/2014 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 13/02/2015. EN LA MATRICULA 070-110641---03---APONTE PEDRO JOSE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA N° 1845 DEL 07/05/2010 OTORGADA EN LA NOTARIA 18 DE BOGOTA REGISTRADA EL 27/05/2010 EN LA MATRICULA 070-110641---04---COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A CENTRAL DE INVERSIONES MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA N° 3874 DEL 22/11/2007 OTORGADA EN LA NOTARIA 40 DE BOGOTA REGISTRADA EL 28/02/2008 EN LA MATRICULA 070-110641---05---CENTRAL DE INVERSIONES SA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA SEGUNDA ETAPA MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA N° 1758 DEL 30/08/2006 OTORGADA EN LA NOTARIA 62 DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 12/09/2006. EN LA MATRICULA 070-110641¿06--POR ESCRITURA 2448 DE FECHA 10-11-1997 NOTARIA 3.DE TUNJA REGISTRADA EL 18-11-1997 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 110641,SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA II ETAPA LTDA,REALIZO UN DESENGLOBE. ---07---POR ESCRITURA 2448 DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 1997 NOTARIA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 18-11-1997 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 110630,SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA II ETAPA LTDA,ENGLOBO LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 67716-67717-106757-67718 Y 110613. ---08--.SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA II ETAPA LTDA,ADQUIRIO POR COMPRA A BERNAL CAMACHO PATRICIA INES,BERNAL CAMACHO GABRIEL EDUARDO,BERNAL CAMACHO GERMAN ALFONSO Y BERNAL CAMACHO RICARDO ALONSO SEGUN ESCRITURA 2448 DE FECHA 10-11 DE 1997 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 18-11-97,BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 106757-67716-67717-67718 Y 110613.----09----BERNAL CAMACHO PATRICIA INES,ADQUIRIO EL INMUEBLE POR DERECHOS DE CUOTA PARTE POR COMPRA A BERNAL CAMACHO RICARDO ALONSO Y BERNAL CAMACHO GABRIEL EDUARDO,BERNAL CAMACHO GERMAN ALFONSO,POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2290 DE FECHA 30-12-1996 NOTARIA 3.DE TUNJA REGISTRADA EL 22-01-1997 CON FOLIO DE MATRICULA 67721.Y PARTE POR COMPRA A BERNAL ACU/A GLORIA STELLA,BERNAL ACU/A MARTHA INES,POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1691 DE FECHA 16-10-1996 NOTARIA 3.DE TUNJA REGISTRADA EL 22-01-1997.Y PARTE POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE BERNAL RUIZ ALFONSO,SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13-09-1989.LLEVADA A CABO EN EL JUZGADO 1.CIVIL FRL CIRCUITO DE TUNJA,REGISTRADA EL 21-12- 1989 MATRICULA 67715. ---10----.QUE CON FECHA 21-12-89 SE REGISTRO EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 67721 LA ADJUDICACION DE LA HIJUELA DE GASTOS DENTRO DE LA SUCESION DE BERNAL RUIZ ALFONSO,JUICIO DE CURSO EN EL JUZGADO 1.CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA,SENTENCIA DE FECHA 13-09-89. ---11-----.BERNAL CAMACHO GERMAN ALFONSO,GABRIEL EDUARDO Y RICARDO ALONSO,ADQUIRIERON EN EL JUICIO DE SUCESION DE BERNAL RUIZ ALFONSO,YA CITADO





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

**Certificado generado con el Pin No: 230207638971690620**

**Nro Matrícula: 070-228457**

Pagina 2 TURNO: 2023-070-1-9338

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 02:57:18 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

REGISTRADOS EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 67716-67717 Y 67718. ---12-----BERNAL RUIZ ALFONSO,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR REMATE DE BIENES DE RUIZ DE BERNAL MAGDALENA,LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO 2.CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA,SENTENCIA DE FECHA 23-09- 1960,REGISTRADO EL 11-04-1961.LIBRO 1.PARTIDA 978 FOLIO 369. 08.-BERNAL CAMACHO GERMAN ALFONSO,GABRIEL EDUARDO,Y PATRICIA INES,ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION HECHA EN EL JUICIO DE SUCESION DE RUIZ DE BERNAL MAGDALENA Y BERNAL FORTUNATO LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO 2.CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA,SENTENCIA DE FECHA 30-09-58 REGISTRADA EL 28-11-58 MATRICULA INMOBILIARIA 1961.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 32 # 17B-11 CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPERANZA III P.H APTO 164 BL 16

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 110641

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 16-09-1998 Radicación: 98-10607

Doc: ESCRITURA 1591 DEL 10-09-1998 NOTARIA 3. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL 256 UNIDADES

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA SEGUNDA ETAPA LTDA.

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-04-2018 Radicación: 2018-070-6-3933

Doc: ESCRITURA 308 DEL 07-03-2018 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: VANGUARDIA INMOBILIARIA S.A.S**

**NIT# 9002820803 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9153

Doc: ESCRITURA 899 DEL 07-06-2019 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$89,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

**DE: VANGUARDIA INMOBILIARIA S.A.S**

**NIT# 9002820803**

**A: CASTILLO NIEVES JULIO CESAR**

**CC# 13957735 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9153

Doc: ESCRITURA 899 DEL 07-06-2019 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 230207638971690620**

**Nro Matrícula: 070-228457**

Pagina 3 TURNO: 2023-070-1-9338

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 02:57:18 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

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

DE: CASTILLO NIEVES JULIO CESAR

CC# 13957735 X

**A: BANCO DE BOGOTÀ S.A.**

**NIT# 8600029644**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 09-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9153

Doc: ESCRITURA 899 DEL 07-06-2019 NOTARIA TERCERA 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: CASTILLO NIEVES JULIO CESAR

CC# 13957735 X

**A: FAVOR DE EL MISMO, DE SU CONYUGE Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARENA TENER**

**A: PARRA ARIZA DIANA CAROLINA**

**CC# 63438620**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**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: 2023-070-1-9338**

**FECHA: 07-02-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL