



INFORME DE AVALUO LRCAJA-36067339-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARIA ANDREA SOLANO CASTRO
NIT / C.C CLIENTE	36067339
DIRECCIÓN	CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 80
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	19/05/2023
FECHA INFORME	23/05/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANDRES CAMILO SOSA BAUTISTA				
NUM. ESCRITURA	3424 EscrituraDe Propiedad	NOTARIA	Segunda	FECHA	28/11/2019
CIUDAD ESCRITURA	Tunja	DEPTO	Boyaca		
CEDULA CATASTRAL	0103000008420802800000579				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Arboreto Sauce				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$105.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.008%				

M. INMOB.	Nº
Casa # 80	070-229614

OBSERVACIONES GENERALES

E inmueble se encuentra ubicado en la calle 3 No 3 - 50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 80. EN EL RECIBO PREDIAL ADJUNTO REGISTRA URBANO. 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	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla				
Vivienda				

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 172,659,996.18

VALOR ASEGURABLE \$ COP 163,659,993.00

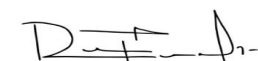
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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	
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	
AREA PRIVADA	M2	65.74

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	66
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$86.336.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.74

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.74

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 80 | 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	0-100
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: SI

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	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 80

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	2018

Comentarios de estructura

En el momento de la visita no se observó grietas, fisuras ni ningún tipo de falla aparente.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa # 80	65.74	M2	\$2,626,407.00	100.00%	\$172,659,996.18
TOTALES					100%	\$172,659,996.18

Valor en letras

Ciento setenta y dos millones seiscientos cincuenta y nueve mil novecientos noventa y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$172,659,996.18

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

E inmueble se encuentra ubicado en la calle 3 No 3 - 50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARBORETO SAUCE UNIDAD 80. **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 parqueadero privado.

El entorno está comprendido por inmuebles de índole residencial unifamiliar con dos pisos y altillo 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: \$105.000, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, 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: Si, Biciclétero: 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 observó grietas, fisuras ni ningún tipo de falla aparente.

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

La casa cuenta con pisos en general en cerámica, cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable, patio cubierto en policarbonato, baños enchapados en cerámica con 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	Mismo conjunto		\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$0		\$0	\$2,508,366.29	301 7112751
2	Mismo conjunto		\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0		\$0	\$2,655,917.25	312224299
3	Mismo conjunto		\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0		\$0	\$2,655,917.25	3002130560
4	Mismo conjunto		\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0		\$0	\$2,655,917.25	3228424682
5	Mismo conjunto		\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0		\$0	\$2,655,917.25	3103431221
Del inmueble		2 PISOS				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		65.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,508,366.29
2	5		65.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,655,917.25
3	5		65.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,655,917.25
4	5		65.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,655,917.25
5	5		65.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,655,917.25
5 años										
									PROMEDIO	\$2,626,407.06
									DESV. STANDAR	\$65,986.80
									COEF. VARIACION	2.51%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,692,393.85	TOTAL	\$176,997,971.92
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,560,420.26	TOTAL	\$168,322,028.07
VALOR TOTAL	\$172,659,996.18			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11026_archivopdflinks.html

1- <https://locaraja.com.co/inmueble/casa-en-venta/ib-villa-chachue/tuvia/10973014>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 80 | Arboreto | Tunja
| Boyaca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.513534

Longitud: -73.359983

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 30' 48.7218''

Longitud: 73° 21' 35.9382''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



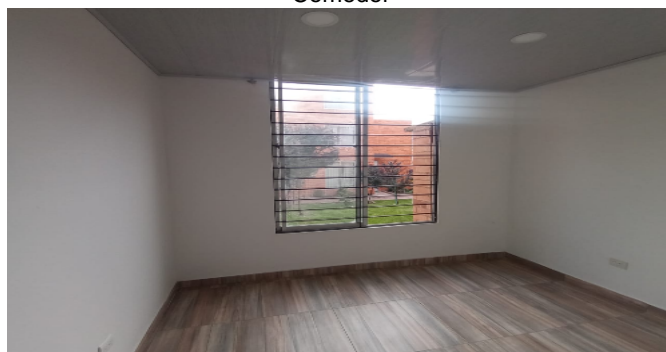
Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



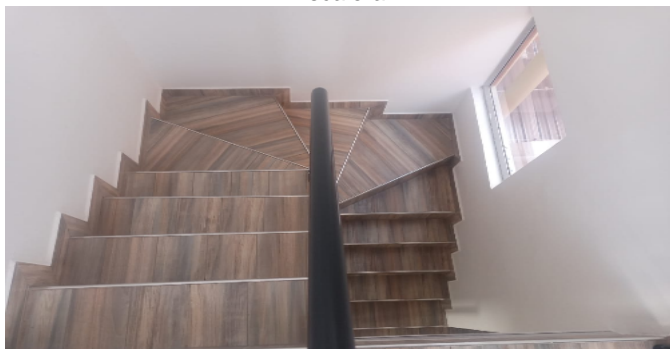
Cocina



Patio Interior



Escalera



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

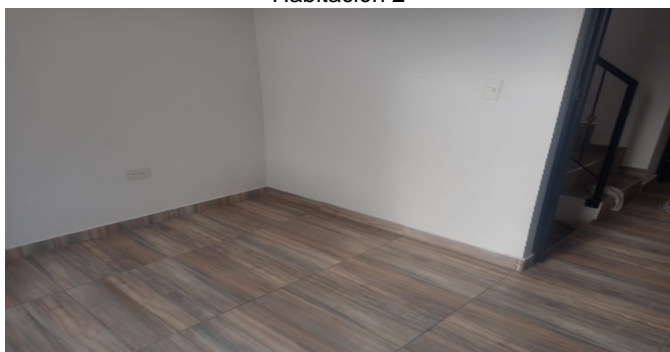
Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



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-36067339-2



PIN de Validación: b7360af4



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: b7360af4



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

b7360af4

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 dos (02) días del mes de Mayo 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: 230517740876872626

Nro Matrícula: 070-229614

Pagina 1 TURNO: 2023-070-1-42556

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 01:58:15 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 80 con area de 65.74 M2 coeficiente de propiedad 1.008% 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 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) CL 3 # 3 - 50 CO ARBORETO SAUCE UDAD 80

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230517740876872626

Nro Matrícula: 070-229614

Pagina 2 TURNO: 2023-070-1-42556

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 01:58:15 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 X

A: BANCO DE BOGOTÀ 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: 16-01-2020 Radicación: 2020-070-6-336

Doc: ESCRITURA 3424 DEL 28-11-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$4,241,254

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA ESCRITURA NO. 3424 DE 28/11/2019

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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ARBORETO SAUCE SUPERLOTE N° 2 NIT.
8300538122 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-2020 Radicación: 2020-070-6-336

Doc: ESCRITURA 3424 DEL 28-11-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$106,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - CONDICIÓN RESOLUTORIA NO ENAJENAR POR UN TERMINO DE DOS AÑOS

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: SOSA BAUTISTA ANDRES CAMILO

CC# 7185153 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-01-2020 Radicación: 2020-070-6-336



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

Certificado generado con el Pin No: 230517740876872626

Nro Matrícula: 070-229614

Pagina 3 TURNO: 2023-070-1-42556

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 01:58:15 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

Doc: ESCRITURA 3424 DEL 28-11-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SOSA BAUTISTA ANDRES CAMILO

CC# 7185153 X

A: CASTRO SOTO ASTRID

CC# 1144144427

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-01-2020 Radicación: 2020-070-6-336

Doc: ESCRITURA 3424 DEL 28-11-2019 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: SOSA BAUTISTA ANDRES CAMILO

CC# 7185153 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, DE LOS MENORES HIJOS QUE TENGA Y LOS QUE LLEGARE A TENER

A: CASTRO SOTO ASTRID

CC# 1144144427

A: SOSA CASTRO LIAM CAMILO

NU#

A: SOSA SUTA SARAH CAMILA

NU#

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-04-2023 Radicación: 2023-070-6-5317

Doc: ESCRITURA 929 DEL 12-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA POR ESCRITURA 3424 DEL 28/11/2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

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

DE: SOSA BAUTISTA ANDRES CAMILO

CC# 7185153 X

A: CASTRO SOTO ASTRID

CC# 1144144427

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-05-2023 Radicación: 2023-070-6-7110

Doc: ESCRITURA 1189 DEL 05-05-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA 3424 DEL 28/11/2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

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

DE: SOSA BAUTISTA ANDRES CAMILO

CC# 7185153 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, DE LOS MENORES HIJOS QUE TENGA Y LOS QUE LLEGARE A TENER

A: CASTRO SOTO ASTRID

CC# 1144144427



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

Certificado generado con el Pin No: 230517740876872626

Nro Matrícula: 070-229614

Pagina 4 TURNO: 2023-070-1-42556

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 01:58:15 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

A: SOSA CASTRO LIAM CAMILO

RC# 1109564257

A: SOSA SUTA SARAH CAMILA

RC# 1014993976

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

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: 2023-070-1-42556

FECHA: 17-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

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