


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049609266**
**RESUMEN EJECUTIVO**

|                   |  |
|-------------------|--|
| CLIENTE           | LUIS ALBERTO MARTINEZ ROJAS  |
| NIT / C.C CLIENTE | 1049609266   |
| DIRECCIÓN         | CLT: ED MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715 APTO 401 CERTIFICADO NOMENCALTURA K 15 7A 74. Urbano Estrato 2 |
| SECTOR            | Libertador   |
| BARRIO            | Tunja  |
| CIUDAD            | Boyaca   |
| DEPARTAMENTO      | Modelo 8-14  |
| PROPOSITO         | valor comercial  |
| TIPO AVALUO       | RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE  |
| VALUADOR          | 1049603378   |
| IDENTIFICACIÓN    |  |

**ANTECEDENTES**

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 26/06/2023                                      |
| FECHA INFORME    | 28/06/2023                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 0 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Desocupado                                      |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

**ASPECTOS JURIDICOS**

|                               |   |             |         |       |            |
|-------------------------------|---|-------------|---------|-------|------------|
| PROPIETARIO                   | LUIS ALBERTO MARTNEZ ROJAS                      |             |         |       |            |
| NUM.                          | 712 EscrituraDe                                 | #NOTARIA    | Primera | FECHA | 25/05/2023 |
| ESCRITURA                     | Propiedad                                       |             |         |       |            |
| CIUDAD                        | Tunja   | DEPTO       | Boyaca  |       |            |
| ESCRITURA                     |   |             |         |       |            |
| CEDULA                        | 01030000078500280000000000                      |             |         |       |            |
| CATASTRAL                     |   |             |         |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN      | NO APORTADA                                     |             |         |       |            |
| NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO | EDIFICIO MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715 APTO 401 |             |         |       |            |
| VALOR ADMINIST RACIÓN         | No Tiene  | MENSUALIDAD | \$0     | VRxM2 |            |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD    | 2.83%   |             |         |       |            |

|           |            |
|-----------|------------|
| M. INMOB. | N°         |
| AP 401    | 070-245763 |

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble queda localizado al sur de la ciudad de Tunja en el Barrio Libertador en la Cra 15 No 7A -74 Edificio Multifamiliar Urbano Park 715 apartamento 401 y cuneta con un área privada de 48.12 m2.  
CLT: ED MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715 APTO 401 CERTIFICADO NOMENCALTURA K 15 7A 74 DEL CLT MAYOR EXTENCION. **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 | 2  |
| Comedor | 1        | Estar    | 0 | B. priv | 1  |
| Cocina  | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza |    |
| Zropa   | 1        | BServ    | 0 | Jardín  | No |
| Patio   | 0        | Bsocial  | 1 | Balcón  | 2  |

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

**ACABADOS**

| DETALLE     | CALIDAD     | ESTADO |
|-------------|-------------|--------|
| Sala        | Sencillo    | Bueno. |
| Comedor     | Sencillo    | Bueno. |
| Cocina      | Sencillo    | Bueno. |
| Baño        | Sencillo    | Bueno. |
| Piso        | Sin acabado |        |
| Techo       | Sin acabado |        |
| Muro        | Sencillo    | Bueno. |
| Carpintería | Sencillo    | Bueno. |

**DOTACIÓN COMUNAL**

|              |    |             |    |              |    |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero | No | Acensores    | Si |
| Piscinas     | No | TerrazaCom  | No | JardinInfant | No |
|              |    | unal        |    | il           |    |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito      | No |
| Gar.Visit.   | Si | Gimnasio    | No | BombaEyec    | No |
|              |    |             |    | tora         |    |
| Porteria     | No | Tanque      | Si | Cancha       | No |
| ZonaVerde    | No | Shut        | Si | Citofono     | Si |
| Aire         | No | Teatrino    | No | Sauna        | No |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 156,599,995.68**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 156,599,996.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: SE RECOMIENDA ACTUALIZAR NOMENCLATURA en certificado de tradición, antes de cualquier desembolso. NOTA 2: se aporta carta de compromiso de la constructora, Para la instalación del contador y el servicio de acueducto.

**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 | 38           |
| Garajes                    | No tiene No. |
| Tipo de Garaje             |              |

Acuerdo municipal 0016 del 2014 (POT) de la alcaldía de la ciudad de Tunja. **INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**CONSTRUCCIÓN**

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 56.71 | AREA                  | M2    | S/I   |
| AREA PRIVADA            | M2  | 48.12 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | S/I   |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 48.12 | AREA PRIVADA VALORADA | M2    | 48.12 |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CLT: ED MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715 APTO 401\_\_\_ CERTIFICADO NOMENCALTURA K 15 7A 74. | Libertador | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 126, fecha: 07/02/2022, Notaría: Primera 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               | Regular            |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 0-100             |
| Escolar           | Bueno                 | 0-100             |
| Asistencial       | Bueno                 | mas de 500        |
| 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     | NO     |

**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   | Nueva  |
| Tipo                     | pórticos   |
| Avance(En construcción)  | 100%   |
| Estado de conservación   | Bueno  |
| N° de Pisos              | 8  |
| N° de Sótanos            | 0  |
| Vida Útil                | 100  |
| Vida Remanente           | 100  |
| Estructura               | Tradicional  |
| Material de Construcción | Bloque   |
| Fecha de Remodelación    |  |
| Daños previos            | NO   |
| Ubicación                | CLT: ED MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715 APTO 401___ CERTIFICADO NOMENCALTURA K 15 7A 74. |

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                                   |
| Cubierta                | Placa de concreto                    |
| Fachada                 | pañete y pintura                     |
| Ancho Fachada           | Mayor 9 metros                       |
| Irregularidad Planta    | No                                   |
| Irregularidad Altura    | No                                   |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción     | 2023                                 |

**Comentarios de estructura**

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada   | AP 401      | 48.12 | M2     | \$3,254,364.00 | 100.00%     | \$156,599,995.68        |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$156,599,995.68</b> |

Valor en letras

Ciento cincuenta y seis millones quinientos noventa y nueve mil novecientos noventa y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$156,599,995.68**

### 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

El inmueble queda localizado al sur de la ciudad de Tunja en el Barrio Libertador en la Cra 15 No 7A -74 Edificio Multifamiliar Urbano Park 715 apartamento 401 y cuneta con un área privada de 48.12 m2. CLT: ED MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715 APTO 401\_\_\_ CERTIFICADO NOMENCALTURA K 15 7A 74 DEL CLT MAYOR EXTENCION.**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 privado, el edificio cuenta con 3 garajes de visitantes.

El entorno está comprendido por inmuebles de uso residencial que van desde 1 piso de altura hasta los 8 pisos, con presencia de comercio tipo 1. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.

Escritura: 126, Fecha escritura: 07/02/2022, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$0, Total unidades: 38, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 8, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El apartamento está clasificado como de Vivienda de Interés Social, el cual se entrega por parte de la constructora con pisos en concreto afinado, una mano de pintura, puerta interior de habitación principal y baño general, baño general enchapado en la parte de la cabina, aparatos sanitarios sin división de baño, sin closet, sin cielo-raso, y la cocina con mesón en acero inoxidable con estufa y lavaplatos.

### 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 edificio | 2      | \$156,600,000 | 1   | \$156,600,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$3,254,364.09 | 3186660002 |
| 2            | Mismo Edificio | 3      | \$156,600,000 | 1   | \$156,600,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$3,254,364.09 | 3186660002 |
| 3            | Mismo Edificio | 4      | \$156,600,000 | 1   | \$156,600,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$3,254,364.09 | 3186660002 |
| Del inmueble |                | 4 Piso |               | .   | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |            |

| #      | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1      | 0    |                 | 48.12        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,254,364.09 |
| 2      | 0    |                 | 48.12        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,254,364.09 |
| 3      | 0    |                 | 48.12        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,254,364.09 |
| 0 años |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$3,254,364.09 |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$0.00         |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 0.00%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$3,254,364.09 | TOTAL | \$156,600,000.01 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$3,254,364.09 | TOTAL | \$156,600,000.01 |
| VALOR TOTAL  | \$156,599,995.68 |                |       |                  |

## Observaciones:

Los apartamento de la oferta corresponde apartamentos ofertados por la constructora con la misma área y acabados, los valores son los mismos independiente del piso de donde se encuentren ubicados.

## Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CLT: ED MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715 APTO 401\_\_\_\_  
CERTIFICADO NOMENCALTURA K 15 7A 74. | Libertador | Tunja  
| Boyaca

### COORDENADAS (DD)

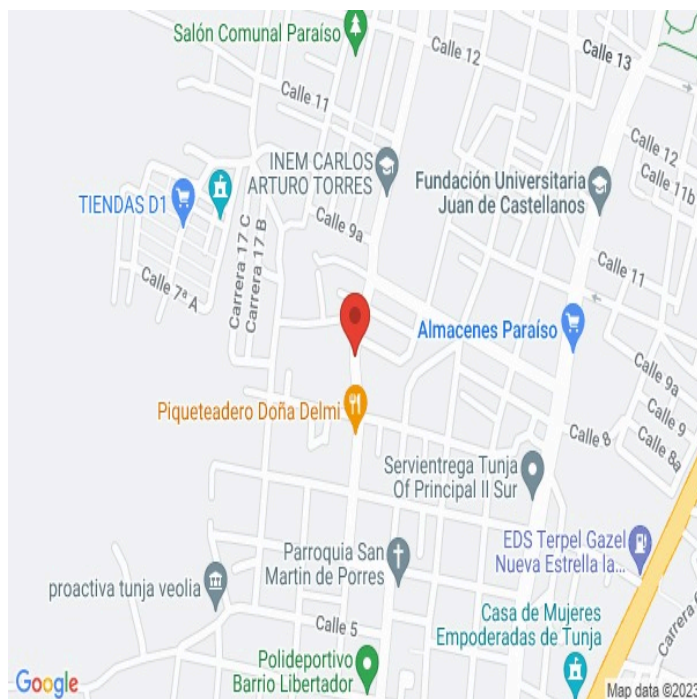
**Latitud:** 5.523149

**Longitud:** -73.370380

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 31' 23.3364''

**Longitud:** 73° 22' 13.3674''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

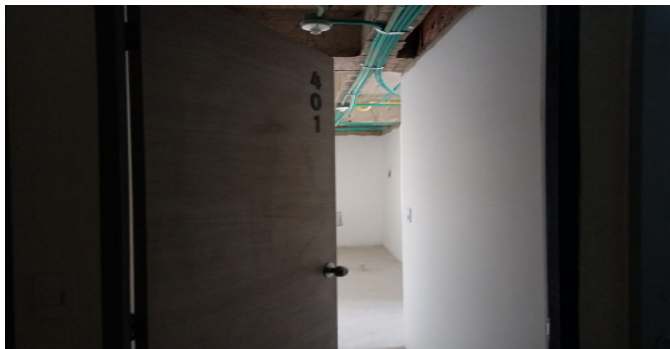


Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ





## 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-1049609266**



PIN de Validación: c0720b75



<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: c0720b75



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**

**c0720b75**

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 Junio 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: 230623833878529926**

**Nro Matrícula: 070-245763**

Pagina 1 TURNO: 2023-070-1-54079

Impreso el 23 de Junio de 2023 a las 05:44:04 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: 25-02-2022 RADICACIÓN: 2022-070-6-3796 CON: ESCRITURA DE: 07-02-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 401 CON coeficiente de propiedad 2.83% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 126, 2022/02/07, NOTARIA PRIMERA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 48 CENTIMETROS CUADRADOS: 12 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 2.83%%

**COMPLEMENTACION:**

SOCIEDAD METRO CUBICO URBANO SAS ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION OBJETO DE ESTA CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. - POR COMPRAVENTA A JAIME ANDRES ZAMBRANO GALINDO MEDIANTE ESCRITURA 1733 DEL 11/12/2020 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 18/12/2020 EN LA MATRÍCULA 070-51605 .¿ 02. - JAIME ANDRES ZAMBRANO GALINDO ADQUIRIOPOR COMPRAVENTA DE LOS DERECHOS DE CUOTA A ROBERTO CARLOS ZAMBRANO SALAS MEDIANTE ESCRITURA 700 DEL 26/3/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 26/3/2018 EN LA MATRÍCULA 070-51605 .¿03. - ROBERTO CARLOS ZAMBRANO SALAS Y JAIME ANDRES ZAMBRANO GALINDO ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A MELENDEZ GONZALEZ Y COMPAÑIA LIMITADA MEDIANTE ESCRITURA 514 DEL 24/2/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA ALLI MISMO REALIZARON LA ACTUALIZACION D ELA NOMENCLATURA REGISTRADA EL 2/3/2017 EN LA MATRÍCULA 070-51605 .¿04. ¿MEDIANTE ESCRITURA 3281 DEL 19/12/1986 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA LA SOCIEDAD MELENDEZ GONZALEZ Y CIA. LTDA MELGO LTDA REALIZO DESENGLOBE REGISTRADA EL 5/1/1987 EN LA MATRÍCULA 070-51605 .-- 05.- LA SOCIEDAD MELENDEZ GONZALEZ Y COMPAÑIA LIMITADA "MELGO LTDA." ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GONZALEZ DE MELENDEZ CARMEN MEDIANTE ESCRITURA 2444 DEL 15/11/1984 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA, REGISTRADA EL 22/11/1984 EN LA MATRICULA 070-0040121.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) ED MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715 APTO 401

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 51605

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-02-2022 Radicación: 2022-070-6-3796

Doc: ESCRITURA 126 DEL 07-02-2022 NOTARIA PRIMERA 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)**



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

**Certificado generado con el Pin No: 230623833878529926**

**Nro Matrícula: 070-245763**

Pagina 2 TURNO: 2023-070-1-54079

Impreso el 23 de Junio de 2023 a las 05:44:04 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: SOCIEDAD METRO CUBICO URBANO SAS**

**NIT# 9003727283 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-02-2022 Radicación: 2022-070-6-3796

Doc: ESCRITURA 126 DEL 07-02-2022 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN EDIFICIO MULTIFAMILIAR URBANO PARK 715

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

DE: BUITRAGO RODRIGUEZ CESAR ALBERTO

CC# 7172009

(SUPERVISOR TECNICO)

**A: SOCIEDAD METRO CUBICO URBANO SAS**

**NIT# 9003727283 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 08-06-2023 Radicación: 2023-070-6-8654

Doc: ESCRITURA 712 DEL 25-05-2023 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$103,626,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) VIVIENDA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO PARA VIVIENDA SE OBLIGA A NO TRANSFERIR , NI RESCINDIR Y/O RESCILIAR LA SOLUCIÓN DE VIVIENDA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO DOS (2) AÑOS DESDE LA FECHA DE SU ASIGNACIÓN, SIN MEDIAR PERMISO ESPECÍFICO DE LA CAJA FUNDAMENTADO EN RAZONES DE FUERZA MAYOR, , PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA CONDICION RESOLUTORIA ESTABLECIDA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA

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

DE: SOCIEDAD METRO CUBICO URBANO SAS

NIT# 9003727283

**A: MARTINEZ ROJAS LUIS ALBERTO**

**CC# 1049609266 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-06-2023 Radicación: 2023-070-6-8654

Doc: ESCRITURA 712 DEL 25-05-2023 NOTARIA PRIMERA 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: MARTINEZ ROJAS LUIS ALBERTO

CC# 1049609266 X

**A: FAVOR DE EL MISMO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230623833878529926

Nro Matrícula: 070-245763

Pagina 3 TURNO: 2023-070-1-54079

Impreso el 23 de Junio de 2023 a las 05:44:04 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-070-1-54079**

**FECHA: 23-06-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL



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

**CARTA DE COMPROMISO  
INSTALACION CONTADORES**

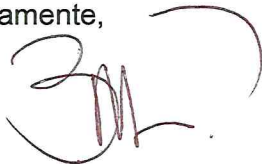
Tunja, 21 de junio de 2023

Señores

**CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y POLICÍA (CAJA HONOR)**  
Bogotá D.C.


METRO CUBICO URBANO SAS sociedad comercial identificada con NIT 900.972.728-3, representada legalmente por EDWARD JOSE BERNAL RUIZ identificado con C.C. 7.172.955 de Tunja, en calidad de constructor y PROMITENTE VENDEDOR del apartamento 401 perteneciente al del Edificio Multifamiliar 715 Urbano Park, ubicado en la Carrera 15 No. 7A – 74 de la ciudad de Tunja – Boyacá, por medio del presente nos comprometemos a instalar el medidor de servicio de acueducto y alcantarillado, a la entrega de la unidad inmobiliaria, que se estima será a finales del mes de julio del año en curso, los cuales ya fueron adquiridos por la constructora y se encuentran en legalización de matrículas ante las respectivas empresas de servicios.

Atentamente,



**EDWARD JOSE BERNAL RUIZ  
REPRESENTANTE LEGAL  
METRO CUBICO URBANO S.A.S.  
NIT 900372728-3  
PROMITENTE VENDEDOR**



|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
|  | ALCALDÍA DE TUNJA   | FECHA: 10/02/2021 |
|  | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN  | VERSIÓN: 04       |
|  | PROCESO: PLANEACIÓN DEL DESARROLLO FÍSICO TERRITORIAL<br>FORMATO: CERTIFICADO DE NOMENCLATURA | CÓDIGO: PFT-F-017 |

1.14. 3-2-6-646

LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUNJA

CERTIFICA:

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

|  |                        |
|--|------------------------|
| Ciudad y fecha: 26/05/2023                                   | Expediente: 2023000646 |
| Nombres y apellidos del solicitante: METRO CUBICO URBANO SAS |                        |

**NOMENCLATURA**

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Código catastral: 010307850028000 | Matrícula Inmobiliaria: 070-51605 |
| Nomenclatura actual: K 15 7A 74   | Nomenclatura antigua: K 15 7A 74  |

Observaciones:

\*El presente certificado no subsana ni modifica títulos jurídicos, y se expide de conformidad con la información suministrada por el peticionario (propietario).

\*El certificado se expide de manera provisional, hasta tanto se apruebe, mediante acto administrativo, los estudios realizados para implementar la modificación de la nomenclatura de la ciudad de Tunja.

\*Para los trámites legales, las entidades del orden municipal, departamental y nacional, de carácter público o privado, y las empresas de servicios públicos domiciliarios, actualizarán la información correspondiente en la documentación y sus bases de datos, con base en la presente certificación.

\*Una vez expedido el presente certificado, el propietario del inmueble deberá tramitar ante el IGAC, la actualización de la nomenclatura.

\*El presente certificado se expide de conformidad con lo previsto en la Ley 527 de 1999, reglamentada con el Decreto Nacional 2364 de 2012. SMLP

La presente, se expide en Tunja, Boyacá a los 26 días del mes 05 del año 2023

*(No requiere firma autógrafa)*

**OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL**