



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049605387\_2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHOAN ROLANDO SOLER LOPEZ	FECHA VISITA	23/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	1049605387	FECHA INFORME	26/01/2024
DIRECCIÓN	KR 8 # 1 A SUR - 60 Y TV 8 2 14 INT CO ANTONIA SANTOS MZ A P H TORRE 5 A APTO 203	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Antonia Santos	REMODELADO	
CIUDAD	Tunja	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Boyaca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE		
IDENTIFICACIÓN	1049603378		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luis Aurelio Soler Cadena			
NUM. ESCRITURA	1975 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		15/06/2016	
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		DEPTO	Boyaca
CEDULA CATASTRAL	010305780576905			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO ANTONIA SANTOS MZ A P H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	15000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.8333%			

M. INMOB.	Nº
070-208589	TORRE 05A APARTAMENTO 203

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La Urbanización Antonia Santos al Sur de la ciudad de Tunja  
 Al inmueble se llega así: Al inmueble se llega por la Carrera 4 H vía pavimenta en asfalto en buenas condiciones con sentido vehicular sur norte y viceversa.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 126,635,811

VALOR ASEGURABLE \$ COP 126,635,811

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 3,4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

El proyecto no es en conjunto cerrado, en el momento de la visita no se observa nomenclatura como aparece registrado en el certificado de libertad, si no por Manzana y Bloque como aparece en el registro fotográfico.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



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	1 UND / PH: 18 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 0029 del 14/01/15 Notaría 2 Tunja  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 0016 del 2014

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.71	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	48.38	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.38	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.38

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 8 # 1 A SUR - 60 Y TV 8 2 14 INT CO ANTONIA SANTOS MZ A P H TORRE 5 A APTO 203 | Antonia Santos | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0029, fecha: 14/01/2015, Notaría: Segunda y ciudad: Tunja.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
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: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

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	2015

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TORRE 05A APARTAMENTO 203	48.38	M2	\$2,617,524.00	100.00%	\$126,635,811.12
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$126,635,811</b>

Valor en letras Ciento veintiséis millones seiscientos treinta y cinco mil ochocientos once Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$126,635,811</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Construcciones multifamiliares de 5 pisos de altura y unifamiliares de dos pisos más alto, lo anterior de índole residencial.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: La Urbanización Antonia Santos al Sur de la ciudad de Tunja Al inmueble se llega así: Al inmueble se llega por la Carrera 4 H vía pavimenta en asfalto en buenas condiciones con sentido vehicular sur norte y viceversa. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** Limitaciones al dominio: anotación 3,4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble No cuenta con parqueadero privado, la urbanización cuenta con zonas de libre parqueo.

**Entorno:** El entorno está comprendido por multifamiliares de hasta 5 pisos de altura y vivienda de dos pisos y dos pisos más alto de índole residencial con presencia de comercio tipo 1.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 0029, Fecha escritura: 14/01/2015, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$15000, Total unidades: 1 UND / PH: 18 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Apartamento con pisos en cerámica, cocina común con mesón en concreto reforzado y platero en acero inoxidable, Baño con división en acrílico, cabina enchapada en cerámica.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### 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 valuaria 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	Misma Urbanización	3	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$		\$	\$2,356,345.60	3138662573
2	Misma Urbanización	4	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$		\$	\$2,650,888.80	3118203349
3	Misma Urbanización	4	\$143,000,000	0.95	\$135,850,000	0	\$		\$	\$2,807,978.50	3107848070
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8		48.38	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$2,403,472.51
2	8		48.38	1.0	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$2,730,415.46
3	8		48.38	0.94	1.0	1.03	1.0	1.0	0.97	\$2,718,684.78
<b>9 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,617,524.25</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$185,467.01</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.09%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,802,991.26	<b>TOTAL</b>	\$135,608,717.28
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,432,057.24	<b>TOTAL</b>	\$117,662,929.15
<b>VALOR TOTAL</b>		\$126,635,811.12		

Observaciones:

**Enlaces:**

2 - [https://www.fincajalz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/antonia-santos/tunja/7997363?\\_gl=1\\*ym5h7\\*\\_up\\*MQ\\_&gclid=Cj0KCQjAh8OjBhCQARlsAikWb68p3Eowx\\_VYwzm-vlWk0cmBPk1Y9m1OdUS1aq7SolqLBBPZGp7PMaApdOEALw\\_wcB](https://www.fincajalz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/antonia-santos/tunja/7997363?_gl=1*ym5h7*_up*MQ_&gclid=Cj0KCQjAh8OjBhCQARlsAikWb68p3Eowx_VYwzm-vlWk0cmBPk1Y9m1OdUS1aq7SolqLBBPZGp7PMaApdOEALw_wcB)

3 - [https://www.fincajalz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/10323533?\\_gl=1\\*7amol\\*\\_up\\*MQ\\_&gclid=Cj0KCQjAh8OjBhCQARlsAikWb68p3Eowx\\_VYwzm-vlWk0cmBPk1Y9m1OdUS1aq7SolqLBBPZGp7PMaApdOEALw\\_wcB](https://www.fincajalz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/10323533?_gl=1*7amol*_up*MQ_&gclid=Cj0KCQjAh8OjBhCQARlsAikWb68p3Eowx_VYwzm-vlWk0cmBPk1Y9m1OdUS1aq7SolqLBBPZGp7PMaApdOEALw_wcB)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 8 # 1 A SUR - 60 Y TV 8 2 14 INT CO ANTONIA SANTOS MZ  
A P H TORRE 5 A APTO 203 | Antonia Santos | Tunja | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

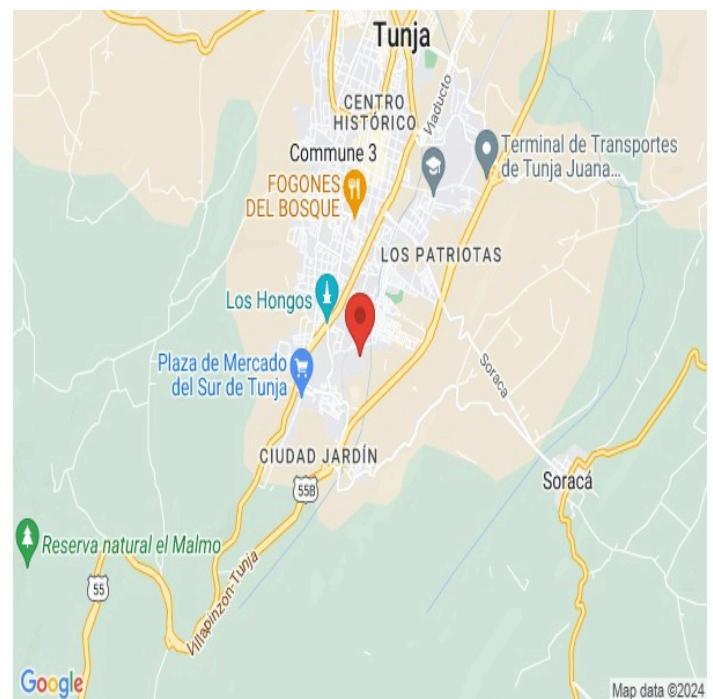
Latitud: 5.512732

Longitud: -73.363849

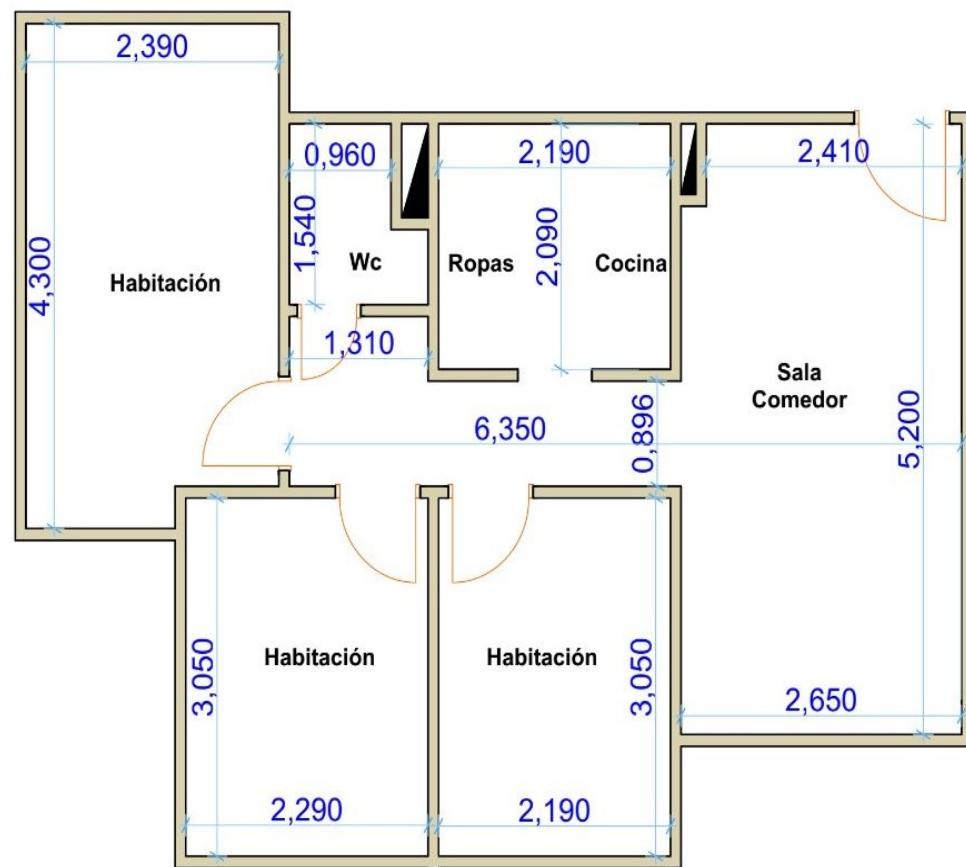
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 30' 45.8346''

Longitud: 73° 21' 49.8564''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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 evaluador 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, informada por el 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 sufren 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 él 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-1049605387\_2



PIN de Validación: b4500ad4



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



Registro Abierto de Avaluadores  
http://www.raa.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<i>Avaluo: LRCAJA-1049605387_2 M.I.: 070-208589</i>	
<b>Alcance</b>	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	
Fecha de inscripción 08 Jun 2018	Regimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ  
Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317  
Teléfono: 3108161315  
Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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



PIN de Validación: b4500ad4



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



Asociación Nacional de Avaluadores - ANA  
http://www.ana.org.co  
Calle 99 No 7A - 31 Ds 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea gratuita para Colombia: 1800 000 0000 A.N.A.  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### Avaluadores - ANA

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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

b4500ad4

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 Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240113499687642024**

**Nro Matrícula: 070-208589**

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-2320

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 06:32:18 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: RUNTA

FECHA APERTURA: 09-02-2015 RADICACIÓN: 2015-070-6-1081 CON: ESCRITURA DE: 14-01-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 05A APARTAMENTO 203 con area de 48.38 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 0.8333% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 0029, 2015/01/14, 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

### COEFFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION:**

01. EL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO FIDEICOMISO TUNJA -CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS POR ESCRITURA 895 DEL 25/4/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 29/4/2014 REALIZO DESENGLOBE REGISTRADO EN LA MATRÍCULA 070-204437 .02.EL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO FIDEICOMISO TUNJA -CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS ADQUIRIO POR DESENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA 895 DEL 25/4/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/4/2014 EN LAS MATRÍCULAS 070-2044219 Y 070-204420.-- 03.- EL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO FIDEICOMISO TUNJA -CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS ADQUIRIO LOS INMUEBLES DEL ENGLOBE UNA PARTE MEDIANTE RESOLUCION 0010 DEL 16/1/2013 DE LA ALCALDIA MAYOR DE TUNJA REGISTRADA EL 22/3/2013 POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA EN LA MATRÍCULA 070-53493.--04. EDIANTE ESCRITURA 468 DEL 6/3/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 7/3/2013 EL MUNICIPIO DE TUNJA REALIZO ACLARACION EN LA MATRÍCULA 070-53493.-- 05. ¿EL MUNICIPIO DE TUNJA POR COMPROVENTA A LILIA ALBA DE MEDINA MEDIANTE ESCRITURA 1325 DEL 13/7/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 18/7/2012 EN LA MATRÍCULA 070-53493.-- 06. - LILIA ALBA DE MEDINA POR COMPROVENTA A BLANCA MARY BERNAL AMEZQUITA MEDIANTE ESCRITURA 1635 DEL 26/6/1989 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 27/6/1989 EN LA MATRÍCULA 070-53493.--Y LA OTRA PARTE 07.- POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA MEDIANTE RESOLUCION 0010 DEL 16/1/2013 DE LA ALCALDIA MAYOR DE TUNJA REGISTRADA EL 22/3/2013 EN LA MATRÍCULA 070-195789.--08. MEDIANTE ESCRITURA 2265 DEL 12/9/2012 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 14/9/2012 EL MUNICIPIO DE TUNJA REALIZO DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-195789.-- 09.-EL MUNICIPIO DE TUNJA ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE: ANA CELMIRA QUINTERO DE TORRES POR LA ESCRITURA 1656 DEL 13/7/2012 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 18/7/2012, EN LA MATRÍCULA 070-195233.-- 10.-QUINTERO DE TORRES ANA CELMIRA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON TORRES MUÑUZ TITO, SEGUN ESCRITURA 3622 DE FECHA 23-07-1993 NOTARIA 20 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20-08-1993 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 69844 --

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 8 # 1 A SUR - 60 Y TV 8 2 14 INT CO ANTONIA SANTOS MZ A P H TORRE 5 A APTO 203

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240113499687642024**

**Nro Matrícula: 070-208589**

Página 2 TURNO: 2024-070-1-2320

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 06:32:18 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

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

070 - 204437

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-02-2015 Radicación: 2015-070-6-1081

Doc: ESCRITURA 0029 DEL 14-01-2015 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: SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTA S.A. OBRANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TUNJA - CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS NIT.8300558977 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-08-2016 Radicación: 2016-070-6-11155

Doc: ESCRITURA 1975 DEL 15-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$41,681,188.93

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0186 TRANSFERENCIA A TITULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE (LEY 1537 DE 2012) VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIA

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

DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTA S.A. OBRANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TUNJA - CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS NIT.830055899 X

A: SOLER CADENA LUIS AURELIO CC# 4479484 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-08-2016 Radicación: 2016-070-6-11155

Doc: ESCRITURA 1975 DEL 15-06-2016 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: SOLER CADENA LUIS AURELIO CC# 4479484 X

A: FAVOR SUYO, DE SU HIJO Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: SOLER LOPEZ DUBAN ANDRES

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-08-2016 Radicación: 2016-070-6-11155

Doc: ESCRITURA 1975 DEL 15-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA NIT# 8305153951

A: SOLER CADENA LUIS AURELIO CC# 4479484 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-08-2016 Radicación: 2016-070-6-11155

Doc: ESCRITURA 1975 DEL 15-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240113499687642024**

**Nro Matrícula: 070-208589**

Página 3 TURNO: 2024-070-1-2320

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 06:32:18 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

NIT# 8305153951

A: SOLER CADENA LUIS AURELIO

CC# 4479484 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-2320

FECHA: 13-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADORA PRINCIPAL