



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049613859

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	ANGEL LEONEL GUZMAN SAENZ
NIT / C.C CLIENTE	1049613859
DIRECCIÓN	KR 16 31-37 AP 106 URB LA ESPERANZA I ET , CLL 32 16-43 GR 37
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	La Esperanza
DEPARTAMENTO	Tunja
PROPOSITO	Boyaca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE 1049603378

FECHA VISITA	07/03/2024
FECHA INFORME	12/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YEFER ORLANDO SUAREZ GIL					
NUM. ESCRITURA	2417 Escritura De #NOTARIA	Segunda	FECHA	25/08/2023		
Propiedad						
CIUDAD ESCRITURA	Tunja	DEPTO	Boyaca			
CEDULA CATASTRAL	0103000004720901900000199					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	LA ESPERANZA I ET					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	111000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2748.21					
	Sin Información					

M. INMOB.	N°
070-105033	Apartamento 106
MATRICULA	NRO. GARAJE
070-105016	37

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Nor-occidental de la ciudad de Tunja en la carrera 16

No 31 - 37 conjunto la Esperanza 1 etapa.

Al inmueble se llega así: por la carrera 16 vía en doble carril con sentido vehicular norte sur 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	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 139,497,199

VALOR ASEGURABLE \$ COP 139,497,199

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

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

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: 118 UNDS
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 332 del 14 de febrero de 1997 de la notaría segunda del círculo de Tunja, modificada según escritura pública No 1940 del 14 de agosto de 2003 de la notaría primera del círculo de 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	44.82	AREA	M2	40
AREA PRIVADA	M2	40.39	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$31.107.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.39	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	40.39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 16 31-37 AP 106 URB LA ESPERANZA I ET , CLL 32 16-43 GR 37 | La Esperanza | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 332, fecha: 14/02/1997, Notaría: 2A 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	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
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	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento 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 bloque aislado
Año de Construcción	1997

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 106	40.39	M2	\$3,008,101.00	87.10%	\$121,497,199.39
Area Privada	GRAJE 37	1	Global	\$18,000,000.00	12.90%	\$18,000,000.00
TOTALES					100%	\$139,497,199
Valor en letras	Ciento treinta y nueve millones cuatrocientos noventa y siete mil ciento noventa y nueve Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$139,497,199
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Inmuebles unifamiliares de dos pisos más alto y vivienda multifamiliar de 5 pisos de altura.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Nor-occidental de la ciudad de Tunja en la carrera 16 No 31 - 37 conjunto la Esperanza 1 etapa. Al inmueble se llega así: por la carrera 16 vía en doble carril con sentido vehicular norte sur y viceversa. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble cuenta con parqueadero privado sencillo descubierto.

Entorno: El entorno está comprendido por inmuebles residenciales multifamiliares de 5 pisos de altura y vivienda unifamiliar de dos y dos pisos más alto, con presencia de comercio tipo 1. El sector no se presenta impactos ambientales negativos.

Propiedad horizontal: Escritura: 332, Fecha escritura: 14/02/1997, Notaría escritura: 2A, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 111000, Total unidades: 1 UND / PH: 118 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: 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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en porcelanato, cocina integral con mesón en granito, platero en acero inoxidable, baño enchapado en cerámica con división en acrílico. El apartamento originalmente es de 2 habitaciones; sin embargo, realizaron una división en la sala, con drywall para acomodar una tercera habitación.

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	Mismo conjunto	5	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$18,000,000		\$	\$3,082,446.15	3104821505
2	Mismo conjunto	5	\$160,000,000	0.94	\$150,400,000	1	\$18,000,000		\$	\$3,278,039.12	3202416290
3	Mismo conjunto	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$		\$	\$2,822,480.81	3203479388
4	Mismo conjunto	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$18,000,000		\$	\$3,082,446.15	3186805750
5	Mismo Conjunto etapa 2	5	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,647,321.43	3145955931
Del inmueble		1 piso		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	27		40.39	0.97	1.0	1.04	1.0	1.0	1.01	\$3,109,571.68
2	27		40.39	0.96	1.0	1.04	1.0	1.0	1	\$3,272,794.26
3	27		40.39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,822,480.81
4	27		40.39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,082,446.15
5	27		56	1.0	1.0	1.04	1.0	1.0	1.04	\$2,753,214.29
27 años										
								PROMEDIO	\$3,008,101.44	
								DESV. STANDAR	\$215,237.14	
								COEF. VARIACION	7.16%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,223,338.58	TOTAL	\$130,190,645.31
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,792,864.29	TOTAL	\$112,803,788.85
VALOR TOTAL	\$121,497,199.39			

Observaciones:

Enlaces:

5. <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/8202988>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 16 31-37 AP 106 URB LA ESPERANZA I ET , CLL 32 16-43
GR 37 | La Esperanza | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

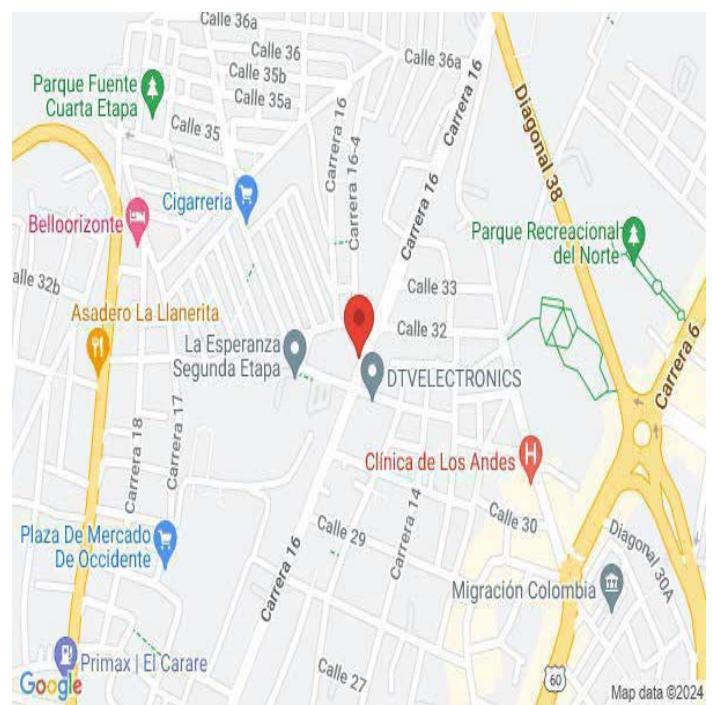
Latitud: 5.545467

Longitud:-73.362814

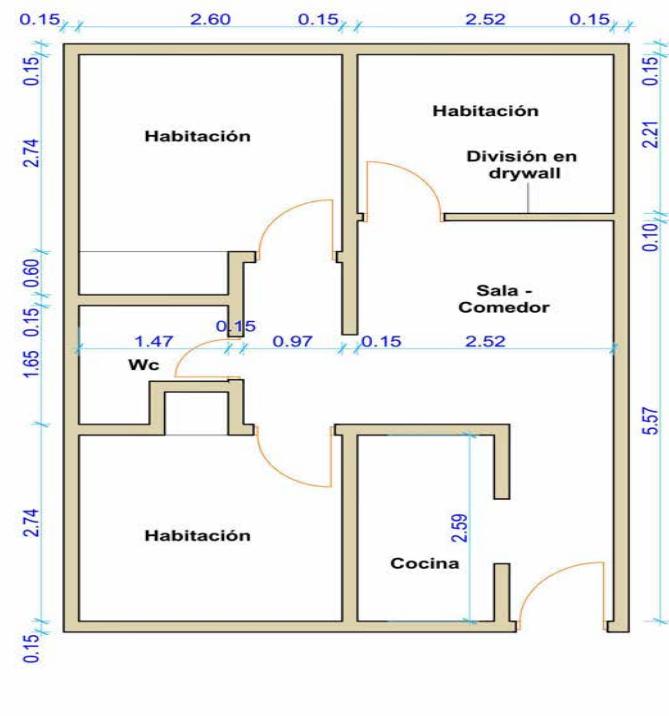
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 32' 43.6812''

Longitud:73° 21' 46.1304''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Guardarropa 1



FOTOS General



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-1049613859



PIN de Validación: bbc70b10



<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 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

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 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: bbc70b10



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



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bbc70b10

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1049613859 M.I.: 070-105003

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240305302590451120

Nro Matrícula: 070-105033

Página 2 TURNO: 2024-070-1-20270

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 09:14:01 AM

"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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-04-1997 Radicación: 97-4483

Doc: ESCRITURA 717 DEL 25-03-1997 NOTARIA 2A. DE TUNJA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA INDETERMINADA- CON OTROS INMUEBLES

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA I ETAPA S EN C .

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-04-1998 Radicación: 98-4679

Doc: ESCRITURA 481 DEL 04-03-1998 NOTARIA 2A. DE TUNJA VALOR ACTO: \$17,720,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA I ETAPA S EN C .

A: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-04-1998 Radicación: 98-4679

Doc: ESCRITURA 481 DEL 04-03-1998 NOTARIA 2A. DE TUNJA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA INDETERMINADA

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

DE: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-04-1998 Radicación: 98-4679

Doc: ESCRITURA 481 DEL 04-03-1998 NOTARIA 2A. DE TUNJA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A PROCREAR

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-12-1998 Radicación: 98-14303

Doc: CERTIFICADO 406 DEL 23-10-1998 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO POPULAR

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA PRIMERA ETAPA S. EN C.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240305302590451120

Nro Matrícula: 070-105033

Página 3 TURNO: 2024-070-1-20270

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 09:14:01 AM

"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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-09-2003 Radicación: 2003-9067

Doc: ESCRITURA 1940 DEL 14-08-2003 NOTARIA 1 DE TUNJA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -MODIFICACION SEGUN LEY 675/2001.

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

DE: URBANIZACION LA ESPERANZA PRIMERA ETAPA -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-12-2013 Radicación: 2013-070-6-17566

Doc: ESCRITURA 2935 DEL 06-12-2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 481/1998 CUANTIA INDETERMINADA. \$14.176.000- LEY 546/1999

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

DE: BANCO POPULAR

NIT# 8600077389

A: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-06-2014 Radicación: 2014-070-6-7883

Doc: ESCRITURA 726 DEL 08-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014 X

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

CC# 40027800

A: GONZALEZ CARDENAS BLANCA CONSTANZA

CC# 40030322

A: GONZALEZ CARDENAS CLAUDIA CRISTINA

CC# 40041126

A: GONZALEZ CARDENAS SANDRA CONSUELO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-06-2014 Radicación: 2014-070-6-7883

Doc: ESCRITURA 726 DEL 08-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014

A: GALEANO PARDO SATURNINO

CC# 13956149 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-05-2022 Radicación: 2022-070-6-8538

Doc: ESCRITURA 204 DEL 22-04-2022 NOTARIA PRIMERA DE VELEZ VALOR ACTO: \$29,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240305302590451120

Nro Matrícula: 070-105033

Página 4 TURNO: 2024-070-1-20270

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 09:14:01 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GALEANO PARDO SATURNINO

CC# 13956149

A: SUAREZ PARADA HERLY PAOLA

CC# 63437002 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-09-2023 Radicación: 2023-070-6-14860

Doc: ESCRITURA 2417 DEL 25-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: SUAREZ PARADA HERLY PAOLA

CC# 63437002

A: SUAREZ GIL YEFER ORLANDO

CC# 7060797 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

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: 2024-070-1-20270 FECHA: 05-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADORA PRINCIPAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240305918290451121

Nro Matrícula: 070-105016

Página 2 TURNO: 2024-070-1-20271

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 09:14:01 AM

"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 717 DEL 25-03-1997 NOTARIA 2A. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA INDETERMINADA- CON OTROS INMUEBLES

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA I ETAPA S EN C .

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-04-1998 Radicación: 98-4678

Doc: ESCRITURA 411 DEL 25-02-1998 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA PRIMERA ETAPA S.EN C.

A: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-04-1998 Radicación: 98-4678

Doc: ESCRITURA 411 DEL 25-02-1998 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-12-1998 Radicación: 98-14303

Doc: CERTIFICADO 406 DEL 23-10-1998 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO POPULAR

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LA ESPERANZA PRIMERA ETAPA S. EN C.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-09-2003 Radicación: 2003-9067

Doc: ESCRITURA 1940 DEL 14-08-2003 NOTARIA 1 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -MODIFICACION SEGUN LEY 675/2001.

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

DE: URBANIZACION LA ESPERANZA PRIMERA ETAPA -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-06-2011 Radicación: 2011-070-6-9287



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240305918290451121

Nro Matrícula: 070-105016

Página 3 TURNO: 2024-070-1-20271

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 09:14:01 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: ESCRITURA 1139 DEL 16-05-2011 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014

A: GONZÀLEZ CÀRDENAS BLANCA CONSTANZA

A: GONZÀLEZ CÀRDENAS CLAUDIA CRISTINA

A: GONZÀLEZ CÀRDENAS SANDRA CONSUELO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-06-2011 Radicación: 2011-070-6-9287

Doc: ESCRITURA 1139 DEL 16-05-2011 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA CON OTRO INMUEBLE.

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

DE: GONZALEZ SAENZ RAFAEL ANTONIO

CC# 6746014

A: GONZALEZ CARDENAS CLAUDIA CRISTINA

CC# 40030322 X

A: RODRIGUEZ PARDO JUAN DIEGO

CC# 7160023 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-06-2014 Radicación: 2014-070-6-7883

Doc: ESCRITURA 726 DEL 08-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: GONZALEZ CARDENAS CLAUDIA CRISTINA

CC# 40030322

DE: RODRIGUEZ PARDO JUAN DIEGO

CC# 7160023

A: GALEANO PARDO SATURNINO

CC# 13956149 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-05-2022 Radicación: 2022-070-6-8538

Doc: ESCRITURA 204 DEL 22-04-2022 NOTARIA PRIMERA DE VELEZ

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GALEANO PARDO SATURNINO

CC# 13956149

A: SUAREZ PARADA HERLY PAOLA

CC# 63437002 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-09-2023 Radicación: 2023-070-6-14860

Doc: ESCRITURA 2417 DEL 25-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240305918290451121

Nro Matrícula: 070-105016

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-20271

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 09:14:01 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: SUAREZ PARADA HERLY PAOLA

CC# 63437002

A: SUAREZ GIL YEFER ORLANDO

CC# 7060797 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUMI. ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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: 2024-070-1-20271 FECHA:

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Oliver

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADORA PRINCIPAL