



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-6770260

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	FRANSOL NAJAR MOLANO			FECHA VISITA	14/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	6770260			FECHA INFORME	16/03/2024
DIRECCIÓN	CL 28 # 9 - 29 EDIF PORTOBELLO P H APTO 201			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	Maldonado			REMODELADO	
CIUDAD	Tunja			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Boyaca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE				
IDENTIFICACIÓN	1049603378				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HILDA MARIA BETANCURT RAMIREZ / OSPINO BETANCURT RAFAEL RICARDO			
NUM. ESCRITURA	1058 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Cuarta	FECHA 30/04/2016
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		DEPTO	Boyaca
CEDULA CATASTRAL	0102000001280905900000135			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF PORTOBELLO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$109.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2.3544%			

M. INMOB.	N°
070-214501	Apartaestudio_APTO 201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En el Barrio Maldonado de la ciudad de Tunja en la CL 28 # 9 - 29 EDIFICIO PORTOBELLO

Al inmueble se llega así: El ingreso vehicular al inmueble se realiza por la carrera 10 o también denominada Avenida Maldonado, tomando la calle 28, vía pavimentada en asfalto de dos carriles.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 137,796,112

VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,796,112

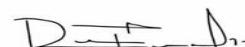
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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	28
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura Pública No 0103 del 26 de enero de 2016 de la notaría cuarta del círculo de Tunja.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:

Acuerdo municipal 0016 del 2014 Alcaldía de la ciudad de Tunja.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.04		AREA	M2	37	
AREA PRIVADA	M2	37.43		AVALUO	PESOS		\$50.006.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.43		AREA PRIVADA VALORADA	M2		37.43

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 28 # 9 - 29 EDIF PORTOBELLO P H APTO 201 | Maldonado | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0103, fecha: 26/01/2016, Notaría: Cuarta 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	100-200	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

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	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

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	2016

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	Apartaestudio_AP TO 201	37.43	M2	\$3,681,435.00	100.00%	\$137,796,112.05
TOTALES					100%	\$137,796,112
Valor en letras	Ciento treinta y siete millones setecientos noventa y seis mil ciento doce Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$137,796,112
						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.

En el sector se encuentran inmuebles desde dos pisos hasta los 5 pisos de altura.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: En el Barrio Maldonado de la ciudad de Tunja en la CL 28 # 9 - 29 EDIFICIO PORTOBELLO Al inmueble se llega así: El ingreso vehicular al inmueble se realiza por la carrera 10 o también denominada Avenida Maldonado, tomando la calle 28, vía pavimentada en asfalto de dos carriles. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: El inmueble se encuentra libre de toda afectación 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 objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El entorno cuenta con inmuebles residenciales unifamiliares de 1 y 2 pisos de altura, multifamiliares de 5 pisos de altura, inmuebles destinados a comercio tipo 1, y servicios tipo 1. El sector no cuenta con afectaciones ambientales.

Propiedad horizontal: Escritura: 0103, Fecha escritura: 26/01/2016, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$109.000, Total unidades: 28, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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: 1, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El apartaestudio cuenta con una terraza común de uso exclusivo.

Acabados: Pisos de la zona social y circulación en porcelanato, el piso de la habitación se encuentra en madera laminada, cocina con mesón en granito, muros enchapados en cerámica al igual que la zona de ropa, baño general enchapado en cerámica con división de baño en vidrio templado, closet en madera.

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 sector	4	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$		\$	\$3,807,903.69	3208389789
2	Mismo sector	4	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,565,476.19	3214515832
3	Mismo sector	1	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$		\$	\$3,516,250.00	310 2070632
4	Mismo sector	2	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000	0	\$		\$	\$3,983,928.57	314 5945931
Del inmueble		2 Piso				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		38.21	1.0	1.0	0.98	1.0	1	0.98	\$3,731,745.62
2	10		42	1.0	1.0	0.98	1	1	0.98	\$3,494,166.67
3	1		40	1.0	0.99	1.01	1	1	1	\$3,515,898.38
4	5		28	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,983,928.57
8 años								PROMEDIO	\$3,681,434.81	
								DESV. STANDAR	\$228,404.11	
								COEF. VARIACION	6.20%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,909,838.92	TOTAL	\$146,345,270.94
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,453,030.70	TOTAL	\$129,246,938.94
VALOR TOTAL	\$137,796,112.05			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/tunja/tunja/10486546>3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/tunja/tunja/10231759>4-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/tunja/tunja/10562294>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 28 # 9 - 29 EDIF PORTOBELLO P H APTO 201 | Maldonado |
 Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

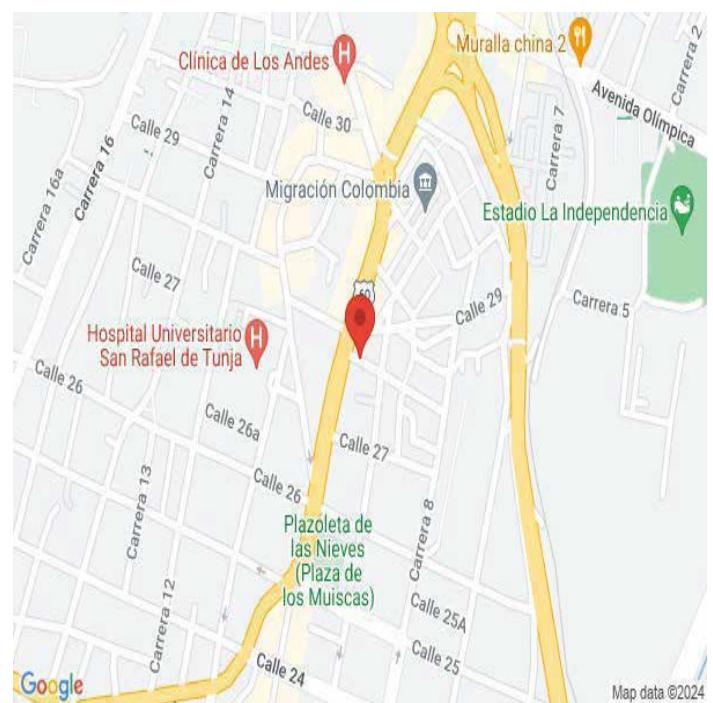
Latitud: 5.540525

Longitud: -73.359346

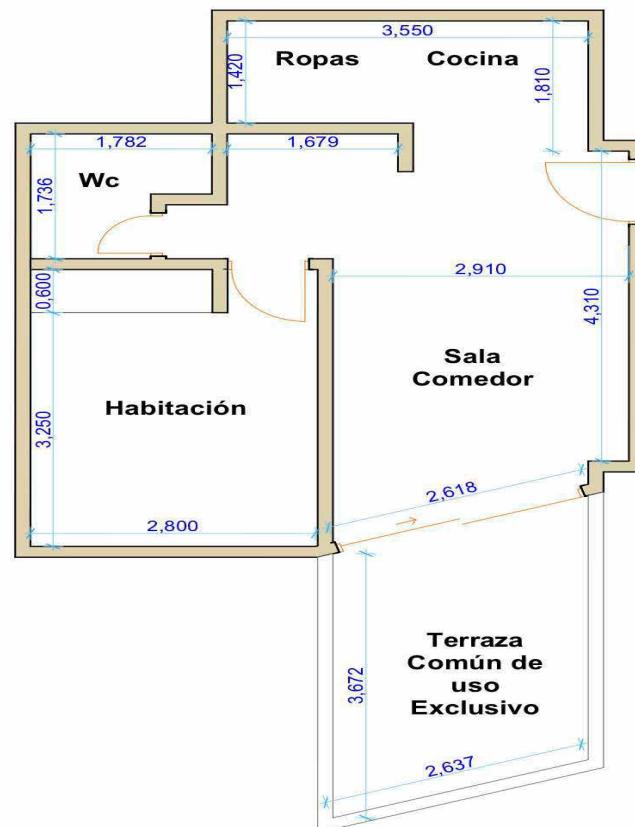
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 32' 25.8894''

Longitud: 73° 21' 33.6456''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closest 1



Baño Social 1



Terraza común uso exclusivo



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 valuador 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, 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 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 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-6770260



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



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-6770260 M.I.: 070-214501

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240306702090590495

Nro Matrícula: 070-214501

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-21493

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 07:34:36 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: 29-01-2016 RADICACIÓN: 2016-070-6-1005 CON: ESCRITURA DE: 26-01-2016

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJIPPE:

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 201 con area de 37.43 M2 coeficiente de propiedad 2.3544% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 0103, 2016/01/26, NOTARIA CUARTA 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 · %

SCHWEITZER 79

COMPLEMENTACION:

01. AVANCE URBANO S.A.S. POR ESCRITURA 0103 DEL 26/1/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 28/1/2016 SE PUBLICITA EL AREA 771 M2 DE CONFORMIDAD A CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL IGAC N° 3131-307194-59359-16669774 DEL 09/11/2015 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259. 02. AVANCE URBANO S.A.S. POR ESCRITURA 1207 DEL 25/6/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 5/8/2015 ACLARACION REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259. 03. AVANCE URBANO S.A.S. ADQUIRIO POR ESCRITURA 371 DEL 5/3/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 2/6/2015 POR COMPROVENTA DE: MIGUEL ANTONIO BERNAL MORENO Y LIDA YAMILE PEDRAZA MACHUCA REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259. 04. MIGUEL ANTONIO BERNAL MORENO ADQUIRIO POR ESCRITURA 1922 DEL 24/8/2011 NOTARIA PRIMERA 1 DE TUNJA REGISTRADA EL 31/8/2011 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO DE: JULY PAULINA ROBLES FIGUEROA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259. 05. LIDA YAMILE PEDRAZA MACHUCA ADQUIRIO POR ESCRITURA 1474 DEL 21/6/2011 NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 29/6/2011 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: NESTOR FELIPE BERNAL MORENO REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259. 06. LIDA YAMILE PEDRAZA MACHUCA ADQUIRIO POR ESCRITURA 874 DEL 19/4/2011 NOTARIA PRIMERA 1 DE TUNJA REGISTRADA EL 26/4/2011 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE: DIEGO RENE VALENCIA GONZALEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259. 07. MIGUEL ANTONIO BERNAL MORENO, NESTOR FELIPE BERNAL MORENO Y LIDA YAMILE PEDRAZA MACHUCA ADQUIRIO POR ESCRITURA 2023 DEL 20/8/2010 NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 12/10/2010 POR COMPROVENTA DE:EMPRESA COLOMBIANA DE SERVICIOS DE SEGURIDAD PRIVADA LIMITADA ECOSST LTDA. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259. 08. SOCIEDAD "GRUPO GAINCO Y COMPROVENTA LIMITADA" ADQUIRIO POR ESCRITURA 330 DEL 22/2/1988 NOTARIA 1. DE TUNJA REGISTRADA EL 22/3/1988 POR COMPROVENTA DE: CARLOS JULIO SALAMANCA ROA REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259. 09. CARLOS JULIO SALAMANCA ROA POR ESCRITURA 330 DEL 22/2/1988 NOTARIA 1. DE TUNJA REGISTRADA EL 22/3/1988 POR ENGLOBE REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-59259.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 28 # 9 - 29 EDIF PORTOBELLO P H APTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

070 50250



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

Certificado generado con el Pin No: 240306702090590495

Nro Matrícula: 070-214501

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-21493

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 07:34:36 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-01-2016 Radicación: 2016-070-6-1005

Doc: ESCRITURA 0103 DEL 26-01-2016 NOTARIA CUARTA 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: AVANCE URBANO S.A.S

NIT# 9007510806 X

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho)

DE: AVANCE URBANO S.A.S NIT# 90075

A: BETANCURT RAMIREZ HII

NIT# 9007510806

A: OSBINO BETANCURT RAEAEI RICARDO

CC# 51798269 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-070-3-627 Fecha: 02-06-2016

SE CORRIGE EL NIT DEL INTERVINIENTE AVANCE URBANO S.A.S. POR 9007510806. VALE, ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-070-3-627 Fecha: 02-06-2016

SE CORRIGE EL NIT DEL INTERVINIENTE AVANCE URBANO S A S POR 9007510806 VALE ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240306702090590495

Nro Matrícula: 070-214501

Página 3 TURNO: 2024-070-1-21493

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 07:34:36 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: 2024-070-1-21493 **FECHA: 06-03-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA


MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

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