



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-40039922

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	SANDRA BIVIANA GUTIERREZ FONSECA			FECHA VISITA	18/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	40039922			FECHA INFORME	22/03/2024
DIRECCIÓN	CL 1 # 8 - 65 MULTIFAMILIARES FLORIDA PARQUE P H APTO 9 401			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	La Florida			REMODELADO	
CIUDAD	Tunja			OCCUPANTE	Propietario
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	FRNCY JULIETH CRUZ QUEVEDO / ROJAS AYALA GUSTAVO ADOLFO			
NUM. ESCRITURA	2623 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA 15/10/2021
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		DEPTO	Boyaca
CEDULA CATASTRAL	0103000003400904900000176			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTIFAMILIARES FLORIDA PARQUE P H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	67000	VRxM2 1006.76
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.419%			

M. INMOB.	N°
070-119448	Apartamento

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El inmueble se encuentra localizado al Sur de la ciudad de Tunja, en el Barrio La Florida, en el conjunto multifamiliar Florida Parque Apartamento 401 de la torre 9. **Nota:** En la documentación aparece registrado la dirección Calle 1 No 8 - 65, sin embargo, la nomenclatura del conjunto es la calle 1 Sur No 6 - 44

**Al inmueble se llega así:** El acceso principal al Sector se realiza por la Carrera 11 tomando la calle 1 Sur.

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	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	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 155,300,747

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,300,747

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

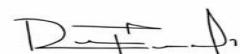
## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física no coincide con la del certificado de tradición. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

## NOMBRES Y FIRMAS



RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE  
Perito Actuante  
C.C: 1049603378  
RAA: AVAL-1049603378



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

## **INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 180 UNDS
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad**

**horizontal:** Escritura 3018 DEL 21-12-1998 NOTARIA 2. 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 PRIVADA	M2	66.55	AREA	M2	67
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA aprox.	M2	60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.55

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 1 # 8 - 65 MULTIFAMILIARES FLORIDA PARQUE P H APTO 9 401 | La Florida | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3018, fecha: 21/12/1998, Notaría: Segunda y ciudad: Tunja.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demanda / interés</b>	Media	
	<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>
<b>Comercial</b>	Bueno	0-100
<b>Escolar</b>	Bueno	100-200
<b>Asistencial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	100-200
<b>Areas verdes</b>	Bueno	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborizacion:** SI

## **Impacto Ambiental**

**Aire:** **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO NO NO NO NO

## **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interes Social
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	4
<b>Nº de sótanos</b>	0
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	74
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista
<b>Ancho Fachada</b>	Mayor 9 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana
<b>Año de Construcción</b>	1998

#### **Comentarios de estructura**

**Comentarios del estructurado**  
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	Apartamento	66.55	M2	\$2,333,595.00	100.00%	\$155,300,747.25
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$155,300,747</b>
Valor en letras	Ciento cincuenta y cinco millones trescientos mil setecientos cuarenta y siete Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$155,300,747**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<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>	Vivienda multifamiliar de hasta 9 pisos de altura, vivienda residencial de dos pisos y altillo.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: El inmueble se encuentra localizado al Sur de la ciudad de Tunja, en el Barrio La Florida, en el conjunto multifamiliar Florida Parque Apartamento 401 de la torre 9. Nota: En la documentación aparece registrado la dirección Calle 1 No 8 - 65, sin embargo, la nomenclatura del conjunto es la calle 1 Sur No 6 - 44 Al inmueble se llega así: El acceso principal al Sector se realiza por la Carrera 11 tomando la calle 1 Sur. 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 no cuenta con Parqueadero. Los parqueaderos del conjunto son comunales, de acuerdo a lo informado en visita.

**Entorno:** El entorno lo comprenden inmuebles de uso residencial multifamiliar de 5 pisos de altura hasta los 9 pisos de altura y vivienda residencial unifamiliar de dos pisos más altillo con presencia de comercio tipo 1. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3018, Fecha escritura: 21/12/1998, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 67000, Total unidades: 1 UND / PH: 180 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: 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: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento cuenta con pisos en cerámica, cocina integral con mesón en granito, muros enchapados en cerámica al igual que zona de ropas, habitaciones con pisos en madera laminada, closet en madera, baño privado y general enchapados en cerámica con división en acrílico.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MERCADO**

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo conjunto	2	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$		\$	\$2,351,515.15	3103332492
2	Mismo Conjunto	3	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$		\$	\$2,645,454.55	3202335042
3	Mismo conjunto	5	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$		\$	\$2,057,575.76	3232327097
<b>Del inmueble</b>		<b>4 Piso</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	26		66	1.0	1.0	0.98	1.0	1	0.98	\$2,304,484.85
2	26		66	0.96	1.0	0.99	1.0	1	0.95	\$2,514,240.00
3	26		66	1.05	1.0	1.01	1.0	1.0	1.06	\$2,182,059.09
	<b>26 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,333,594.65</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$167,992.78</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.20%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,501,587.43	<b>TOTAL</b>	\$166,480,643.31
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,165,601.87	<b>TOTAL</b>	\$144,120,804.17
VALOR TOTAL	\$155,300,747.25			

Observaciones:

**Enlaces:**3. <https://www.fincarair.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/10282369>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 1 # 8 - 65 MULTIFAMILIARES FLORIDA PARQUE P H APTO  
9 401 | La Florida | Tunja | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 5.514247

**Longitud:** -73.367162

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 30' 51.2892''

**Longitud:** 73° 22' 1.7826''



## 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



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



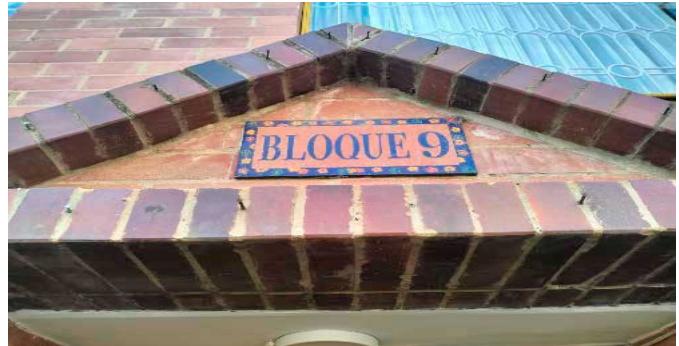
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Bloque 9



## 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 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 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-40039922**



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-40039922 M.I.: 070-119418

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240312396890913227**

**Nro Matrícula: 070-119448**

Página 1 TURNO: 2024-070-1-23752

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 05:45:48 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: 22-02-1999 RADICACIÓN: 99-1727 CON: ESCRITURA DE: 18-02-1999

CODIGO CATASTRAL: 15001010303400176904 COD CATASTRAL ANT: 15001010303400176904

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3018 de fecha 21-12-98 en NOTARIA 2. de TUNJA APARTAMENTO 9-401 con area de 66.55M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 66 CENTIMETROS CUADRADOS: 5500

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  
CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### COMPLEMENTACION:

01.POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1349 DE FECHA 10-06-1998 NOTARIA 2.DE TUNJA REGISTRADA EL 06-08-1998 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 115744,PROMOTORA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA"PROEDIFICAR LTDA".ENGLOBO LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 99101-99102 Y 90320.FUE ACLARADA Y ACTUALIZADA POR LA ESCRITURA 1816 DE FECHA 05-08-1998 NOTARIA 2.DE TUNJA REGISTRADA EL 06-08-1998 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 115744.02.-PROMOTORA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES LIMITADA"PROEDIFICAR LTDA",ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES LA FLORIDA LTDA,SEGUN ESCRITURA 1349 DE FECHA 10-06-1998 NOTARIA 2.DE TUNJA,REGISTRADA EL 06-08-1998 BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 90320-99101-99102.03.-POR MEDIO DE LA ESCRITURA 375 DE FECHA 11-03-1996 NOTARIA 3.DE TUNJA,REGISTRADA EL 12-03-1996,INVERSIONES LA FLORIDA LTDA,REALIZO UN DESENGLOBE. 04.-POR ESCRITURA 2665 DE FECHA 22-08-1994 NOTARIA 1.DE TUNJA,REGISTRADA EL 23-08-94 INVERSIONES LA FLORIDA LTDA,REALIZO OTRO DESENGLOBE. 05.-POR ESCRITURA 4010 DEL 31-12-92 DE LA NOTARIA 1.DE TUNJA,REGISTRADA EL 13-01-93 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 070-0082286.LA SOCIEDAD INVERSIONES LA FLORIDA LTDA HIZO LOTE. 06.-Y POR LA MISMA ESCRITURA 4010/92,REGISTRADA A LA MATRICULA 070-0082284,LA SOCIEDAD INVERSIONES LA FLORIDA LTDA,ENGLOBO LO ADQUIRIDO COMO A CONTINUACION SE CITA. 07.-LA SOCIEDAD INVERSIONES LA FLORIDA LTDA,ADQUIRIO ASI:PARTE POR COMPRA A CHINCHILLA MEDINA GERMAN ALEJO,POR ESCRITURA 712 DEL 20-03-92 NOTARIA 1. DE TUNJA,REGISTRADA EL 06-04-92 A LA MATRICULA INMOBILIARIA 070-0078151.Y PARTE POR COMPRA A SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA,ESCRITURA 1508-13-06-89 DE LA NOTARIA 2.DE TUNJA,REGISTRADA EL 20-06-89 MATRICULA 070-0065424. 08.-LA SOCIEDAD INVERSIONES LA FLORIDA LTDA,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA,POR ESCRITURA 1356 DEL 10-06-87 NOTARIA 2.DE TUNJA REGISTRADA EL 17-06-87 A LA MATRICULA 070-0054465.Y POR ESTA MISMA ESCRITURA,ADQUIRIO SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA,POR DONACION EN PAGO HECHA POR LA SOCIEDAD INVERSIONES LA FLORIDA LTDA,REGISTRADA EL 17-06-87 A LA MATRICULA 070-0037058. 09.-CONSTRUCCIONES LA FLORIDA LTDA,ADQUIRIO POR COMPRA A SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA,POR ESCRITURA 556 DEL 17-03-84 DE LA NOTARIA 2.DE TUNJA,REGISTRADA EL 21-03-84 A LA MATRICULA 070-0037058. 10.-CHINCHILLA MEDINA GERMAN ALEJO,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION,POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MEDINA DE CHINCHILLA EVA,LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE TUNJA,SENTENCIA DEL 29-05-68,REGISTRADA EL 19-09-68. 11.-SARMIENTO SANCHEZ AURELIO MARIA,ADQUIRIO ASI:PARTE POR COMPRA A LIBERATO RAMIREZ EUSTORGIO,POR ESCRITURA 20 DEL 11-01-62 NOTARIA 1.DE TUNJA,REGISTRADA EL 26-02-62 LIBRO 1.PARTIDA 590.Y PARTE POR COMPRA A PINZON PENAGOS VIRGILIO POR ESCRITURA 686 DEL 08-05-61 DE LA NOTARIA 1.DE TUNJA,REGISTRADA EL 18-07-61 LIBRO 1.PARTIDA 2054.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 1 # 8 - 65 MULTIFAMILIARES FLORIDA PRQUE P H APTO 9 401



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240312396890913227**

**Nro Matrícula: 070-119448**

Página 2 TURNO: 2024-070-1-23752

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 05:45:48 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 115744

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-02-1999 Radicación: 99-1727

Doc: ESCRITURA 3018 DEL 21-12-1998 NOTARIA 2. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: PROMOTORA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA."PROEDIFICAR LTDA".

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-08-1999 Radicación: 1999-9534

Doc: ESCRITURA 1752 DEL 09-08-1999 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$28,350,000

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: PROMOTORA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA."PROEDIFICAR LTDA".

**A: GONZALEZ CORTES CECILIA**

CC# 35316321 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-08-1999 Radicación: 1999-9534

Doc: ESCRITURA 1752 DEL 09-08-1999 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$23,437,050

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GONZALEZ CORTES CECILIA

CC# 35316321

**A: FONDO NACIONAL DE AHORRO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-08-1999 Radicación: 1999-9534

Doc: ESCRITURA 1752 DEL 09-08-1999 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 CORTES CECILIA

CC# 35316321

**A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES QUE TIENE ACTUALMENTE Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-09-2009 Radicación: 2009-070-6-12313

Doc: CERTIFICADO 280 DEL 08-09-2009 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$23,437,050

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC.1752 DEL 09/08/1999



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240312396890913227**

**Nro Matrícula: 070-119448**

Página 3 TURNO: 2024-070-1-23752

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 05:45:48 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

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: GONZALEZ CORTES CECILIA

CC# 35316321

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-070-6-14811

Doc: ESCRITURA 2401 DEL 24-10-2009 NOTARIA SEGUNDA 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)

DE: GONZALEZ CORTES CECILIA

CC# 35316321

A: FAVOR SUYO

A: LOS HIJOS MENORES QUE TENGA Y LLEGARE A TENER

A: ROJAS GONZALEZ CRISTIAN JOSE

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-070-6-14811

Doc: ESCRITURA 2401 DEL 24-10-2009 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$20,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANTA

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

DE: GONZALEZ CORTES CECILIA

CC# 35316321

A: BARRERA SANCHEZ ANGELA PATRICIA

CC# 46452990 X

A: PINZON NONTUA RENE ZAMIR

CC# 7170962 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-070-6-14811

Doc: ESCRITURA 2401 DEL 24-10-2009 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BARRERA SANCHEZ ANGELA PATRICIA

CC# 46452990

A: PINZON NONTUA RENE ZAMIR

CC# 7170962

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-070-6-6404

Doc: ESCRITURA 592 DEL 29-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BARRERA SANCHEZ ANGELA PATRICIA

CC# 46452990

DE: PINZON NONTUA RENE ZAMIR

CC# 7170962





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240312396890913227**

**Nro Matrícula: 070-119448**

Página 5 TURNO: 2024-070-1-23752

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 05:45:48 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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-23752      FECHA: 12-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA. DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA. DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA. DNP.

**MARCELA TORRES HERNANDEZ**  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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