



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1054226239

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	OMAR ALEXANDER ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	1054226239
DIRECCIÓN	KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PARQUE
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Urb. Torres del Parque
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

FECHA VISITA	21/03/2024
FECHA INFORME	27/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Maria Estrella Ortiz			
NUM. ESCRITURA	3026 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Segunda	FECHA 14/12/2012
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		DEPTO	Boyaca
CEDULA CATASTRAL	0103000003210902900000678			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Torres del Parque Bloque H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1768%			

M. INMOB.	N°
070-196853	APARTAMENTO 302 BLOQUE 2 T-H

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** La urbanización Torres del Parque al occidente de la ciudad de Tunja NOTA: El Bloque y/o Torre no cuenta con nomenclatura. Se trata de apartamentos sometidos a propiedad horizontal, pero no cuentan con cerramientos o porterías, son torres independientes.

**Al inmueble se llega así:** Por la Cra 17 vía principal de ingreso a la urbanización con calle 28.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 145,441,797

VALOR ASEGURABLE \$ COP 145,441,797

## 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. No cuenta con nomenclatura instalada. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincide con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad**

**horizontal:** Escritura 446 de 01/03/2012 de la notaría tercera de Tunja con reforma según escritura 2177 del 03/09/2012 de la notaría tercera 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	63.50	AREA	M2	64
AREA PRIVADA	M2	63.50	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$53.996.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.50

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PARQUE | Urb. Torres del Parque | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 446, fecha: 01/03/2012, Notaría: Tercera y ciudad: Tunja.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

	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	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
<b>Comercial</b>	Bueno	0-100
<b>Escolar</b>	Bueno	0-100
<b>Asistencial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	0-100
<b>Areas verdes</b>	Bueno	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<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:** **Zonas verdes:** **Arborización**  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

**Aire:**  **Basura:**  **Ruido:**   
**NO** **NO** **NO** **NO**

<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>	5
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	88
<b>Estructura</b>	Industrializado
<b>Material de Construcción</b>	concreto reforzado
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

**Comentarios de estructura**  
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 302 BLOQUE 2 T- H	63.50	M2	\$2,290,422.00	100.00%	\$145,441,797.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$145,441,797</b>

Valor en letras Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos cuarenta y un mil setecientos noventa y siete Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$145,441,797**

**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>	Edificios Multifamiliares de hasta 5 pisos de altura.

**SALVEDADES**

**General:** Inmueble ubicado en: La urbanización Torres del Parque al occidente de la ciudad de Tunja NOTA: El Bloque y/o Torre no cuenta con nomenclatura. Se trata de apartamentos sometidos a propiedad horizontal, pero no cuentan con cerramientos o porterías, son torres independientes. Al inmueble se llega así: Por la Cra 17 vía principal de ingreso a la urbanización con calle 28. 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. Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con parqueadero.

**Entorno:** El entorno está comprendido por edificios multifamiliares de hasta 5 pisos de altura. El sector no presenta impactos ambientales negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 446, Fecha escritura: 01/03/2012, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$0, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: 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: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento cuenta con pisos en madera laminada, pisos de cocina, baños y zona de ropa en cerámica, cocina común con mesón en concreto encapado en cerámica y platero en acero inoxidable, baños encapados en cerámica con división en cortina.

**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	5	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$17,000,000		\$	\$2,614,583.33	3112933566
2	Mismo sector	5	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$		\$	\$2,671,875.00	3186805750
3	Mismo sector	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$		\$	\$2,375,000.00	3203479388
<b>Del inmueble</b>		<b>3 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	15		48	1	1.0	1	1	0.90	0.9	\$2,353,125.00
2	15		48	0.99	1.0	1	1.0	0.90	0.89	\$2,380,640.63
3	15		48	1	1.0	1	1.0	0.90	0.9	\$2,137,500.00
	<b>12 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,290,421.88</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$133,146.92</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.81%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,423,568.80	<b>TOTAL</b>	\$153,896,618.69
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,157,274.96	<b>TOTAL</b>	\$136,986,959.64
VALOR TOTAL	\$145,441,797.00			

## Observaciones:

Los anteriores datos de mercado corresponde a la urbanización vecina, se aplica homogenización por localización debido a que este se encuentra en conjunto cerrado, cuenta con portería y celaduria.

## Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PARQUE | Urb. Torres del Parque | Tunja | Boyaca

## COORDENADAS (DD)

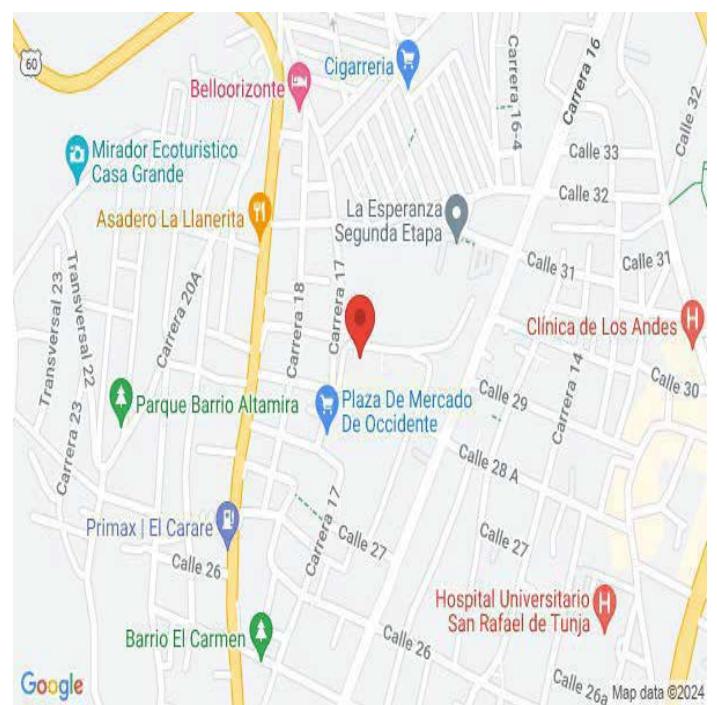
**Latitud:** 5.543801

**Longitud:-73.365808**

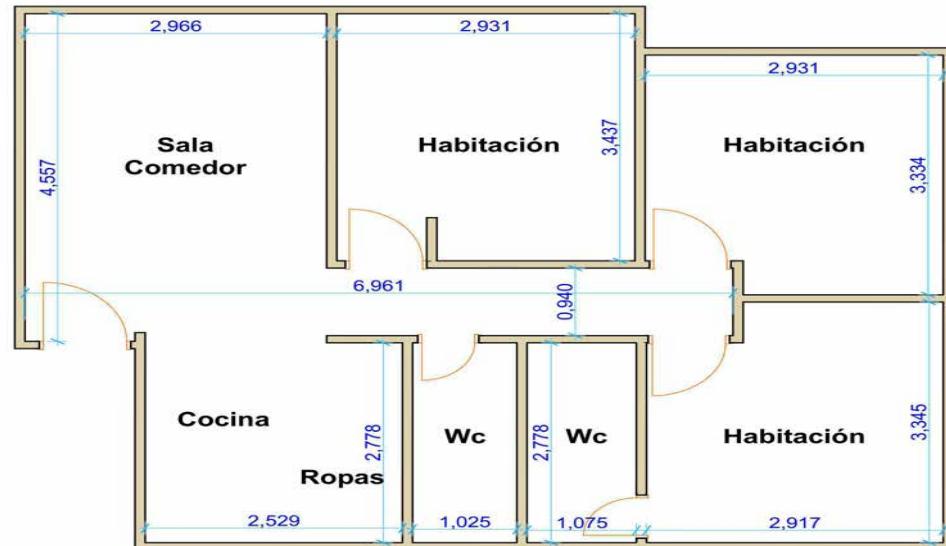
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 32' 37.6836''

**Longitud:**73° 21' 56.9088''



## 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

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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-1054226239



PIN de Validación: bbc70b10



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300  
Bogotá D. C. - Colombia  
Unidad Ejecutiva de Autorregulación ANA  
En Bogotá: (571) 57 46  
A. Mayor Nacional: (571) 423 848

### 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](mailto: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.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 240226137489964731**

Nro Matrícula: 070-196853

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-16598

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 09:09:21 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

CIRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: TRAS DEL ALTO

FECHA APERTURA: 25-10-2012 RADICACIÓN: 2012-070-6-15225 CON: ESCRITURA DE: 01-03-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

## NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 BLOQUE 2 T-H con area de 63.50 M2 coeficiente de propiedad 0.1768% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 446, 2012/03/01, NOTARIA TERCERA TUNJA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 63 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

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

COEFICIENTE : 0.1768%

## COMPLEMENTACION:

01. ¿ EL MUNICIPIO DE TUNJA ADQUIERE POR COMPRAVENTA A MARIA NIDIA CARVAJAL ROMERO, NORBERTO SAMUDIO CHAPARRO, MANUEL MAURICIO SAMUDIO BARBOSA, MANUEL AUGUSTO LEONARDO SAMUDIO BUSTOS, LUIS FERNANDO SAMUDIO MOGOLLON, ALEJANDRO SAMUDIO CARVAJAL, MANUEL SAMUDIO CARVAJAL, DIEGO SAMUDIO CARVAJAL, JOSE NORBERTO SAMUDIO BARBOSA, JAVIER SAMUDIO CARVAJAL, SONIA EUGENIA SAMUDIO BARBOSA, CLAUDIA SAMUDIO BARBOSA, LEONARDO FABIO SAMUDIO BARBOSA Y URICACHA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, MEDIANTE LA ESCRITURA 1744 DE FECHA 13/8/2009, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA, REGISTRADA EL 18/8/2009, EN LA MATRÍCULA 070-140607.-- 02. - MARIA NIDIA CARVAJAL ROMERO, ALEJANDRO SAMUDIO CARVAJAL, MANUEL SAMUDIO CARVAJAL, LEONARDO FABIO SAMUDIO BARBOSA, JOSE NORBERTO SAMUDIO BARBOSA, CLAUDIA SAMUDIO BARBOSA, MANUEL MAURICIO SAMUDIO BARBOSA, SONIA EUGENIA SAMUDIO BARBOSA, JAVIER SAMUDIO CARVAJAL, DIEGO SAMUDIO CARVAJAL Y MANUEL AUGUSTO LEONARDO SAMUDIO BUSTOS ADQUIRIERON 2009 POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DERECHO DE CUOTA DE MANUEL DIONISIO SAMUDIO CHAPARRO, MEDIANTE LA ESCRITURA 5708 DE FECHA 16/12/2008, DE LA NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10/2/2009, EN LA MATRÍCULA 070-140607.--03. - NORBERTO SAMUDIO CHAPARRO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA A LEONARDO FABIO SAMUDIO BARBOSA, MEDIANTE LA ESCRITURA 3026 DE FECHA 6/11/2007, DE LA NOTARIA VEINTICINCO DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15/11/2007, EN LA MATRÍCULA 070-140607.-- 04. - LUIS FERNANDO SAMUDIO MOGOLLON, MANUEL DIONISIO SAMUDIO CHAPARRO, LEONARDO FABIO SAMUDIO BARBOSA Y URICACHA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A INVERSIONES HUNZAHUA LTDA, MEDIANTE LA ESCRITURA 3564 DE FECHA 17/12/2003, DE LA NOTARIA VEINTICINCO DE BOGOTA, REGISTRADA EL 12/2/2004, EN LA MATRÍCULA 070-140607.--05. - INVERSIONES HUNZAHUA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A GERMAN ALFONSO BERNAL CAMACHO, GABRIEL EDUARDO BERNAL CAMACHO Y PATRICIA INES BERNAL CAMACHO, MEDIANTE LA ESCRITURA 1490 DE FECHA 25/7/2002, DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 29/8/2002, EN LA MATRÍCULA 070-140607.--06.- GERMAN ALFONSO BERNAL CAMACHO, GABRIEL EDUARDO BERNAL CAMACHO Y PATRICIA INES BERNAL CAMACHO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION HECHA EN EL JUICIO DE SUCESION DE FORTUNATO BERNAL Y MAGDALENA RUIZ DE BERNAL, LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA, PROFERIDO MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 30/09/1958, REGISTRADA EL 28/11/1958, LIBRO 1. PARTIDA 3473.HOY MATRICULA INMOBILIARIA 070-1961.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 # 28 A - 8 TORRE H BLQUE 2 APTO 302 URB TORRE PRQUE



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240226137489964731**

**Nro Matrícula: 070-196853**

Página 2 TURNO: 2024-070-1-16598

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 09:09:21 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 140607

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-070-6-15225

Doc: ESCRITURA 446 DEL 01-03-2012 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "URBANIZACION TORRES DEL PARQUE"

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

A: MUNICIPIO DE TUNJA

NIT# 8918008461 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-070-6-15226

Doc: ESCRITURA 2177 DEL 03-09-2012 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA NO. 446 DEL 01/03/2012 NOTARIA 3 DE TUNJA. TORRES DEL PARQUE EN CUANTO A COEFICIENTES DE COPROPIEDAD ART. 25 LEY 675 DE 2001

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

A: MUNICIPIO DE TUNJA

NIT# 8918008461 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-070-6-15227

Doc: ESCRITURA 2573 DEL 22-10-2012 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NO. 2177 DEL 3 DE SEPTIEMBRE 2012 NOTARIA 3 TUNJA Y ESCRITURA 446 DEL 01/03/2012 NOTARIA 3 TUNJA

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

A: MUNICIPIO DE TUNJA

NIT# 8918008461 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-12-2012 Radicación: 2012-070-6-18322

Doc: ESCRITURA 3026 DEL 14-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$36,050,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE FONVIVIENDA, GOBERNACION DE BOYACA Y MUNICIPIO DE TUNJA EL BENEFICIARIO SE COMPROMETE A NO ENEJENAR, VENDER O ARRENDAR EN EL TERMINO DE 10 AÑOS

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

DE: MUNICIPIO DE TUNJA

NIT# 8918008461

A: ORTIZ MARIA ESTRELLA

CC# 24031453

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-12-2012 Radicación: 2012-070-6-18322

Doc: ESCRITURA 3026 DEL 14-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240226137489964731**

**Nro Matrícula: 070-196853**

Página 4 TURNO: 2024-070-1-16598

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 09:09:21 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-070-1-16598**      **FECHA: 26-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
**MARIA PATRICIA PALMA BERNAL**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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