



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049617098

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	GERMAN DAVID ALVARADO SUESCA
NIT / C.C CLIENTE	1049617098
DIRECCIÓN	KR 17 # 11 - 97 MULTIFAMILIAR TORRE EVALU P H APTO 302
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

FECHA VISITA	15/05/2024
FECHA INFORME	20/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIGUEREDO CEYL JEISEL HELLERY			
NUM. ESCRITURA	1082 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA 26/04/2024
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		DEPTO	Boyaca
CEDULA CATASTRAL	1500101030000125002300000000 ME			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTIFAMILIAR TORRE EVALU P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	25000	VRxM2 921.32
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4.587%			

M. INMOB.	N°
070-242293	APARTAMENTO 302

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En el Barrio Paraíso de la ciudad de Tunja, sobre la

Cra 17 con calle 11

Al inmueble se llega así: El ingreso principal al barrio se realiza por la Carrera 15 para luego tomar la calle 11 o 12 y luego la carrera 17

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 103,927,050

VALOR ASEGURABLE \$ COP 103,927,050

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 31/05/2024, certificado de tradición adjunto.

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	UN: 1 / PH: 9
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura Pública No 756 del 28 de abril del 2021, de la notaría Tercera del círculo de Tunja.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del****informe:** Acuerdo Municipal 0016 del 2014 de la Alcaldía de la ciudad de Tunja

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	27.135	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	27.135	AVALUO CATASTRAL 2024 ME	PESOS	\$63.936.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	27.135	AREA PRIVADA VALORADA	M2	27.135

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 17 # 11 - 97 MULTIFAMILIAR TORRE EVALU P H APTO 302 | El Paraíso | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 756 , fecha: 28/04/2021, Notaría: Tercera 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	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## 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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2021

## 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: CI 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	27.135	M2	\$3,830,000.00	100.00%	\$103,927,050.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$103,927,050</b>
Valor en letras	Ciento tres millones novecientos veintisiete mil cincuenta Pesos Colombianos					

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$103,927,050</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):** 12

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:** 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.

**Actualidad edificadora:** Inmuebles unifamiliares, bifamiliares de dos pisos y dos pisos más alto, edificios multifamiliares de hasta 5 pisos de altura.

### SALVEDADES

**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 lo comprenden inmuebles unifamiliares de dos pisos y dos pisos más alto y multifamiliares de hasta 5 pisos de altura con presencia de comercio tipo 1. El sector no cuneta con impactos ambientales negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 756 , Fecha escritura: 28/04/2021, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$25.000, Total unidades: UN: 1 / PH: 9 (Según lo informado en visita), Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en madera laminada, cocina integral con mesón en granito, baño general enchapado en cerámica con división en vidrio templado, habitación con su respectivo closet.

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Sector Homogéneo	5	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$		\$	\$4,047,720.49	301 7112751
2	Mismo sector	3	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	0	\$		\$	\$3,836,538.46	(608) 7405835
3	Mismo sector	2	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$		\$	\$3,603,448.28	(608) 7405835
<b>Del inmueble</b>		<b>3</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	5	23.47	23.47	1.0	1.0	1	1.0	1	1	\$4,047,720.49
2	1	26	26	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$3,836,538.46
3	5	29	29	1.0	1.0	1	1.0	1	1	\$3,603,448.28
<b>3 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,829,235.74</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$222,226.12</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.80%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,051,461.86</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$109,936,417.54</b>
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,607,009.63</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$97,876,206.25</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$103,927,050.00</b>		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/centro/tunja/8265286>

2-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/tunja/tunja/10553113>

3-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/el-cortijo/tunja/8294962>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

KR 17 # 11 - 97 MULTIFAMILIAR TORRE EVALU P H APTO 302  
| El Paraíso | Tunja | Boyaca

## **COORDENADAS (DD)**

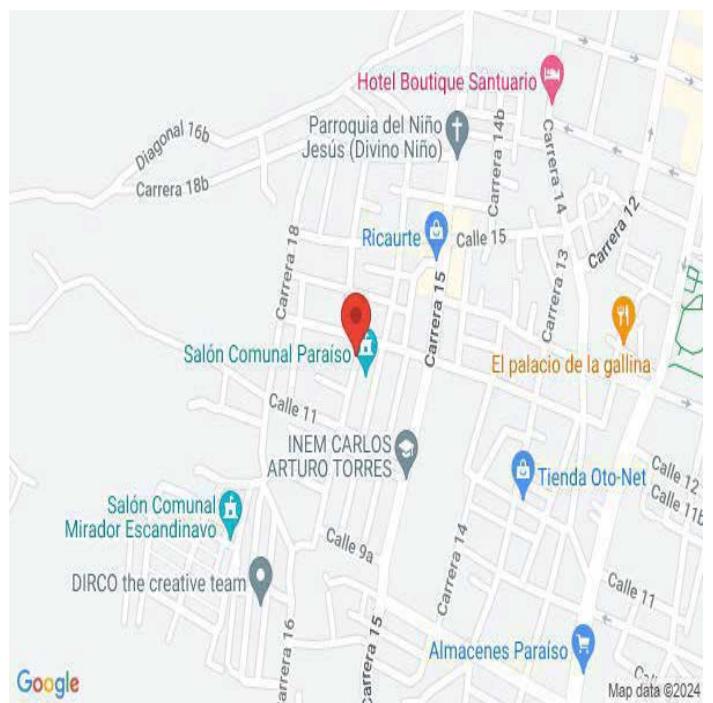
**Latitud:** 5.527102

**Longitud:-73.370557**

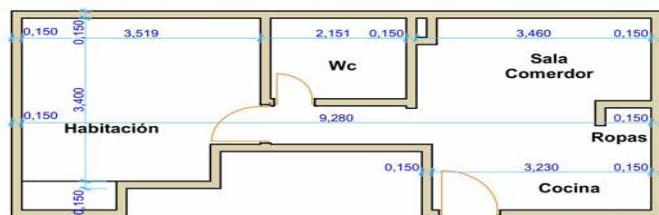
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 5° 31' 37.5672''

**Longitud:**73° 22' 14.0052''



## **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 del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal

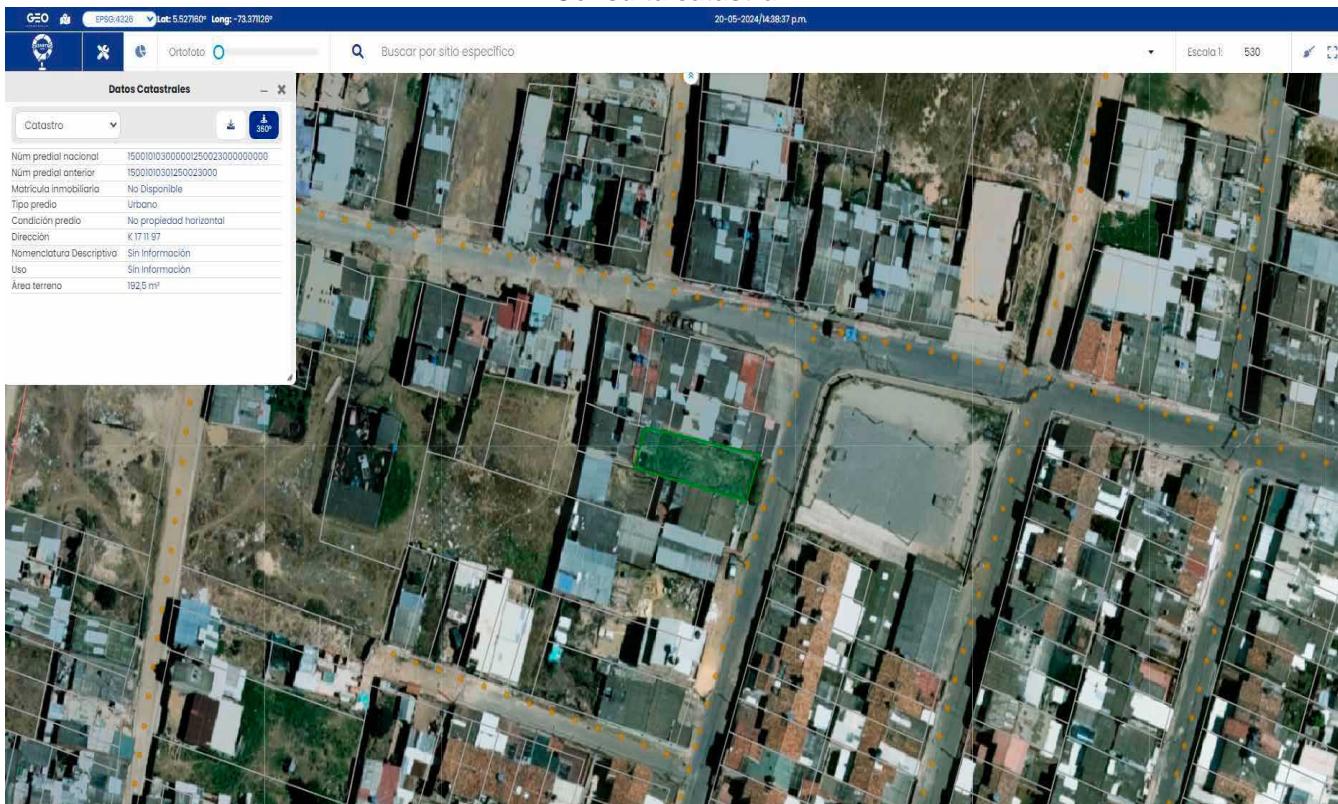


Baño Social 1



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



### Areas o Documentos

según su título de la siguiente manera: **APARTAMENTO 302, QUE HACE PARTE DEL MULTIFAMILIAR TORRE EVALU F.F. CALLE 17 No. 11-97 DE LA CIUDAD DE TUNJA (BOYACÁ).** Determinado así: **UNIDAD PRIVADA 13:** Se identificará como APARTAMENTO 302. Está ubicado en el costado norte del tercer piso del Multifamiliar Torre Evalu, en el nivel +5,50, tiene una altura útil promedio de 2,40 metros y está conformado por una (1) sala - comedor con espacio para estudio, una (1) cocina con espacio para ropa, una (1) habitación y un (1) baño , cuenta con área privada total de **27.135 m<sup>2</sup>** accede a través de su propia entrada de uso privado pero con igual nomenclatura de la edificación calle 17 No 11-97 del MULTIFAMILIAR torre Evalu, y se alinera así: SUR: Lindando con circulación común, vacío sobre parqueadero \_y apartamento 303 en longitud de 3.14 metros , giro en longitud de 2.07 metros, giro en longitud de 3.30 metros, giro de 1.23 metros , giro de 0.41 metros, giro de 0.27 metros, giro de 0.50 metros, giro de 1.24 metros y finalmente en longitud de 1.90 metros OCCIDENTE: lindando con apartamento 303, en longitud de 3.66 metros NORTE: Lindando con Víctor Manuel Barón en longitud de 0.62 metros, giro en longitud de 0.24 metros, giro en longitud de 5.05 metros, giro en longitud de 0.24 metros, giro en longitud de 0.60 metros, giro en longitud de 0.24 metros y finalmente giro en longitud de 2.99 metros ORIENTE: Lindando con apartamento 301 en 3.77 metros hasta el punto de partida y encierra . Por el **NADIR** placa de entrepiso al medio del multifamiliar apartamento 202, y por el **CENIT** linda con apartamento 402 placa al medio.

## 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049617098**



PIN de Validación: b1490ab9



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Unidad Ejecutiva de Autorregulación ANA  
En Bogotá: (571) 57 46  
Alcance Nacional: (571) 823 8480

## 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: b1490ab9



<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

**b1490ab9**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1049617098 M.I.: 070-242203

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



ALCALDÍA DE TUNJA  
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO: PLANEACIÓN DEL DESARROLLO FÍSICO TERRITORIAL  
FORMATO: CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Fecha: 10/02/2021

Versión: 04

Código: PFT-F-017

1.14.3-2-6 2024-2048

LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUNJA

CERTIFICA

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Ciudad y fecha:	Tunja, 15 de mayo del 2024
Nombres y apellidos del solicitante:	CARLOS ANDRES BONILLA GOMEZ
Expediente:	2024-2048

NOMENCLATURA

Código catastral:	150010103000001250023000000000
Matricula inmobiliaria:	070-2419
Nomenclatura antigua:	K 17 11 97
Nomenclatura actual:	K 17 11 97

Observaciones:

- \* El presente certificado no subsana ni modifica títulos jurídicos, y se expide de conformidad con la información suministrada por el peticionario (propietario).
- \* El certificado se expide de manera provisional, hasta tanto se apruebe, mediante acto administrativo, los estudios realizados para implementar la modificación de la nomenclatura de la ciudad de Tunja.
- \* Para los trámites legales, las entidades del orden municipal, departamental y nacional, de carácter público o privado, y las empresas de servicios públicos domiciliarios, actualizarán la información correspondiente en la documentación y sus bases de datos, con base en la presente certificación.
- \* Una vez expedido el presente certificado, el propietario del inmueble deberá tramitar ante el IGAC, la actualización de la nomenclatura.
- \* El presente certificado se expide de conformidad con lo previsto en la Ley 527 de 1999, reglamentada con el Decreto Nacional 2364 de 2012
- \* La información relacionada en el presente certificado es tomada de la base de datos catastral que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi suministró al Municipio de Tunja con vigencia 2022

Descripción de campos principales de la nomenclatura - abreviaturas

Elemento	Abreviatura	Elemento	Abreviatura	Elemento	Abreviatura	Elemento	Abreviatura	Elemento	Abreviatura
Avenida	AV	Carrera	K	Transversal	T	Norte	N	Sur	S
Calle	C	Diagonal	D	Este	E	Oeste	O	Bis	BIS

La presente, se expide en Tunja, Boyacá a los (15) días del mes de mayo del año 2024.

\*La validez del presente certificado es de seis (6) meses a partir de su fecha de expedición.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

No requiere firma autógrafa  
Para verificar la validez del certificado escanee el código QR





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

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240531861295270408

**Nro Matrícula: 070-242293**

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-51807

Impreso el 31 de Mayo de 2024 a las 10:18:56 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: TUNJA

FECHA APERTURA: 13-05-2021 RADICACIÓN: 2021-070-6-6890 CON: ESCRITURA DE: 28-04-2021

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJIPPE:

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 302 CON coeficiente de propiedad 4.587% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 756, 2021/04/28, NOTARIA TERCERA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 27 CENTIMETROS CUADRADOS: 135

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

COEFFICIENTE · 4 587%%

© 2014 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

### **COMPLEMENTACION:**

CARLOS ANDRES GALINDO GOMEZ Y CRISTIAN ORLANDO SAAVEDRA HERNANDEZ ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. - CRISTIAN ORLANDO SAAVEDRA HERNANDEZ ADQUIRIO POR COMPROVVENTA DE LOS DERECHOS DE CUOTA A ORLANDO SAAVEDRA MOLANO MEDIANTE ESCRITURA 3069 DEL 19/12/2019 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 9/1/2020 EN LA MATRÍCULA 070-2419.--02. - CARLOS ANDRES GALINDO GOMEZ Y ORLANDO SAAVEDRA MOLANO ADQUIRIERON POR COMPROVVENTA A VITELVINA PACHECO DE SUAREZ MEDIANTE ESCRITURA 1607 DEL 26/5/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 31/7/2017 EN LA MATRÍCULA 070-2419.--03. - VITELVINA PACHECO DE SUAREZ ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A JOSE DANILo GARCIA CUADRADO MEDIANTE ESCRITURA 3202 DEL 6/9/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 14/10/2016 EN LA MATRÍCULA 070-2419.--04. - JOSE DANILo GARCIA CUADRADO ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A LILIBET SUAREZ PACHECO MEDIANTE ESCRITURA 2343 DEL 14/8/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 10/2/2016 EN LA MATRÍCULA 070-2419.-- 05. - LILIBET SUAREZ PACHECO ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A HECTOR FABIO VILLAMIL BERNAL MEDIANTE ESCRITURA 134 DEL 30/1/2009 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 28/4/2009, ALLI MISMO SE REALIZO LA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-2419.-- 06. - HECTOR FABIO VILLAMIL BERNAL ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIELA BERNAL DE VILLAMIL MEDIANTE ESCRITURA 2812 DEL 16/11/2007 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 16/11/2007 EN LA MATRÍCULA 070-2419.--07. - HECTOR FABIO VILLAMIL BERNAL ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIELA BERNAL DE VILLAMIL MEDIANTE ESCRITURA 2812 DEL 16/11/2007 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 16/11/2007 EN LA MATRÍCULA 070-2419.-- 08. - LUIS ALBERTO VILLAMIL CUESTA ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A JULIO CESAR GOMEZ FAJARDO MEDIANTE ESCRITURA 2013 DEL 17/11/1979 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 7/12/1979 EN LA MATRÍCULA 070-2419.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Bredie: URBANO

- 1) CL 17 # 11 - 97 MULTIFAMILIAR TORRE EVALU P H APTO 302  
2) KR 17 # 11 - 97 AP 302

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA N° 1 SIGUIENTES NUEVOS

## REGISTRO DE MATRÍCULAS



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240531861295270408**

**Nro Matrícula: 070-242293**

Página 2 TURNO: 2024-070-1-51807

Impreso el 31 de Mayo de 2024 a las 10:18:56 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 11-05-2021 Radicación: 2021-070-6-6890

Doc: ESCRITURA 756 DEL 28-04-2021 NOTARIA TERCERA 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: GALINDO GOMEZ CARLOS ANDRES CC# 7185254 X

A: SAAVEDRA HERNANDEZ CRISTIAN ORLANDO CC# 7186925 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-07-2021 Radicación: 2021-070-6-9962

Doc: ESCRITURA 1115 DEL 17-06-2021 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$99,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) VIVIENDA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, NO ENAJENAR, ARRENDAR Y/O CEDER EN EL TERMINO DE DOS AÑOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA CONDICION RESOLUTORIA ESTABLECIDA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: GALINDO GOMEZ CARLOS ANDRES CC# 7185254

DE: SAAVEDRA HERNANDEZ CRISTIAN ORLANDO CC# 7186925

A: TOVAR VELEZ LUIS LEONARDO CC# 92548846 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-070-6-17891

Doc: ESCRITURA 2360 DEL 17-11-2021 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO RESPECTO DE LA ESCRITURA 1115 DEL 17 DE JUNIO DE 2021 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

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

DE: GALINDO GOMEZ CARLOS ANDRES CC# 7185254

DE: SAAVEDRA HERNANDEZ CRISTIAN ORLANDO CC# 7186925

A: TOVAR VELEZ LUIS LEONARDO CC# 92548846 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-05-2024 Radicación: 2024-070-6-6259

Doc: ESCRITURA 1082 DEL 26-04-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 1115 DEL 17/6/2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA

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

A: TOVAR VELEZ LUIS LEONARDO CC# 92548846 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-05-2024 Radicación: 2024-070-6-6259

Doc: ESCRITURA 1082 DEL 26-04-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$99,000,000

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240531861295270408**

**Nro Matrícula: 070-242293**

Página 3 TURNO: 2024-070-1-51807

Impreso el 31 de Mayo de 2024 a las 10:18:56 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 última página

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

DE: TOVAR VELEZ LUIS LEONARDO

CC# 92548846

A: FIGUEREDO CELY JEISEL HELLERY

CC# 1050091302 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-070-6-7450**

Doc: CERTIFICADO 1.14.3-2-6 2024-2048 DEL 15-05-2024 ALCALDIA DE TUNJA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: FIGUEREDO CELY JEISEL HELLERY

CC# 1050091302 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-51807

FECHA: 31-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADORA PRINCIPAL