



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1090388703

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE IVAN RUBIO RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1090388703
DIRECCIÓN	KR 1 F # 40 - 63 APTO 205 EDIF MURANO / PQDRO 38 A 38 B / DEPOSITO 31
SECTOR	Urbano
BARRIO	Santa Inés
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/05/2024
FECHA INFORME	05/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MENDIVELSO GOMEZ LINNA ANDREA / RUBIO RODRIGUEZ JORGE IVAN						
NUM. ESCRITURA	2259 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Cuarta	FECHA	19/09/2022		
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		DEPTO	Boyaca			
CEDULA CATASTRAL	0103000006350903900000647						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Murano						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	454000	VRxM2	3779.55		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.479%						

M. INMOB.	N°
070-225350	Apartamento 205
MATRICULA	NRO. GARAJE
070-225441	PARQUEADERO 038A-038
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
070-225537	DEPOSITO 31

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** En el norte de la ciudad de Tunja, en el Edificio Murano costado occidental de Unicentro.

**Al inmueble se llega así:** Por la vía principal de acceso al sector que es la avenida Universitaria, tomando la calle 40 o 41 o por la calle 41 para tomar la Cra 1 F.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 478,814,243

VALOR ASEGURABLE \$ COP 478,814,243

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 08 (Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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)

## 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: 58 (Según lo informado en visita)
Garajes	Si tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 1786 del 11 de septiembre de 2017

Notaría Tercera de Tunja.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del

informe: Acuerdo Municipal 0016 del 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	130.10	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	120.12	AVALUO	PESOS	\$255.854.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.26	CATASTRAL 2022		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	120.12	AREA PRIVADA VALORADA	M2	120.12
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.26	AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.26

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 1 F # 40 - 63 APTO 205 EDIF MURANO / PQDRO 38 A 38 B / DEPOSITO 31 | Santa Inés | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1786, fecha: 11/09/2017, 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	0-100	
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	No VIS
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2017

## Comentarios de estructura

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	120.12	M2	\$3,632,000.00	91.12%	\$436,275,840.00
Area Privada Libre	Terraza	3.26	M2	\$1,085,400.00	0.74%	\$3,538,404.00
Area Privada	Garaje	20.39	M2	\$1,716,527.71	7.31%	\$35,000,000.00
Area Privada	Deposito	3.18	M2	\$1,257,861.64	0.84%	\$4,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$478,814,243</b>

Valor en letras

Cuatrocientos setenta y ocho millones ochocientos catorce mil doscientos cuarenta y tres Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL **\$478,814,243**  
**OFERTA Y DEMANDA**
**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**
**SALVEDADES**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**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 Nro. 08 (Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Entorno:** El entorno lo comprende inmuebles multifamiliares con edificios de 5 hasta los 12 pisos de altura, edificios destinado a oficinas y consultorios de hasta 9 pisos de altura, comercio tipo 1 y comercio de grandes superficies, centros comerciales. El sector no presenta ningún impacto ambiental negativo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1786, Fecha escritura: 11/09/2017, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 454000, Total unidades: UN 1 : / PH: 58 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en madera laminada, zona húmedas con pisos en cerámica, cocina integral con doble mesón en granito, platero doble en acero inoxidable, baño general y privado, enchapados en cerámica con división en vidrio templado y mueble de lavamanos con mesón en granito. Closet en madera.

**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 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	Edificio Murano	2	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	1	\$35,000,000	1	\$4,000,000	\$3,584,033.61	3108186639
2	Mismo sector	2	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,574,561.40	(608) 7405835
3	Mismo sector	2	\$395,000,000	0.95	\$375,250,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,739,473.68	(608) 7405835
Del inmueble		2 Piso		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	129	119	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,584,033.61
2	5	124	114	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,574,561.40
3	5	105	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,739,473.68
7 años										
									PROMEDIO	\$3,632,689.56
									DESV. STANDAR	\$92,598.95
									COEF. VARIACION	2.55%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,725,288.52	<b>TOTAL</b>	\$447,481,656.76
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,540,090.61	<b>TOTAL</b>	\$425,235,683.94
VALOR TOTAL	\$436,275,840.00			

## Observaciones:

La oferta del mismo edificio, el garaje, es doble. Las ofertas 2 y 3 son sencillos.

## Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/10176900>

2-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-terrazas-de-santa-ines/tunja/10309375>

3-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/8060770>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 1 F # 40 - 63 APTO 205 EDIF MURANO / PQDRO 38 A 38 B /  
 DEPOSITO 31 | Santa Inés | Tunja | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.545968075945625

Longitud: -73.35046806902885

### COORDENADAS (DMS)

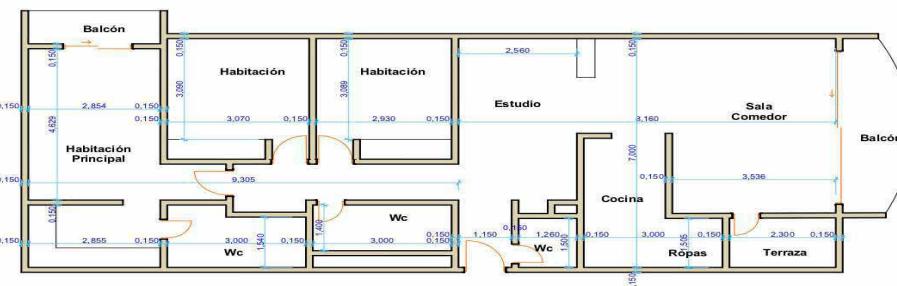
Latitud: 5° 32' 45.4848''

Longitud: 73° 21' 1.6848''



Map data ©2024

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



0..

Plano Apartamento

1:110

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas

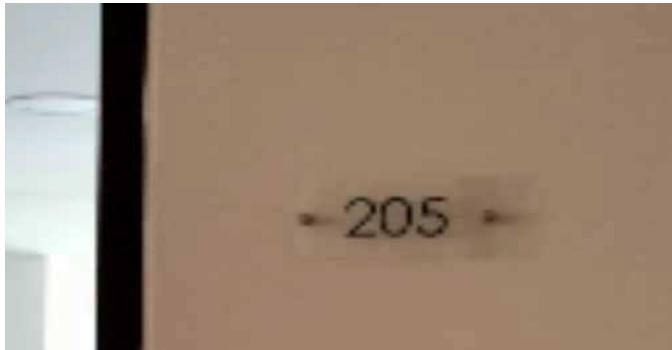


Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

#### **B) PARQUEO CERO TREINTA Y OCHO A – CERO TREINTA Y OCHO B (088A-088B)**

**088B1:** Tiene su acceso por la carrera primera F (1F) número cuarenta sesenta y tres (40-63) el municipio de Tunja, departamento de Boyacá. Está ubicado en el sótano del "EDIFICIO MURANO". Su ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA es de VEINTE METROS CUADRADOS TREINTA Y NUEVE CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (20,39 m<sup>2</sup>). Sus linderos y medidas aproximadas, con muro y líneas divisorias imaginarias de por medio son: LINDEROS: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de nueve metros (9,00 m.) limita con terreno sin excavar del mismo edificio contiguo a zona pública. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de dos metros veintiséis centímetros cinco milímetros (2,265 m.) limita con zona común y espacio disponible del mismo edificio. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de nueve

### Areas o Documentos

**1. APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS CINCO (205):** Tiene su acceso por la Carrera primera F (1F) número cuarenta sesenta y tres (40-63) del municipio de Tunja, departamento de Boyacá. Está ubicado en el segundo piso del "EDIFICIO MURANO". Su ÁREA TOTAL CONSTRUIDA es de CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS DIEZ CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (130,10 m<sup>2</sup>) y su ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA es de CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS DOCE CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (120,12 m<sup>2</sup>). El apartamento doscientos cinco (205) tiene una TERRAZA con ÁREA PRIVADA LIBRE de TRES METROS CUADRADOS VEINTISÉIS CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (3,26 m<sup>2</sup>), a la cual se accede por la zona social. Sus linderos y medidas aproximadas, con estructura, muros, ductos y fachadas comunes interiores y exteriores de por medio son: LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros cincuenta y cinco centímetros (2,55 m.), cinco centímetros (0,05 m.), treinta centímetros (0,30 m.), cinco centímetros (0,05 m.) y dos metros noventa y siete

## Areas o Documentos

**C) DEPÓSITO TREINTA Y UNO** ~~31~~: Tiene su acceso por la carrera primera F (1F) número cuarenta sesenta y tres (40-63) del municipio de Tunja, departamento de Boyacá. Está ubicado en el sótano del "EDIFICIO MURANO". Su ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA es de TRES METROS CUADRADOS DIECIOCHO CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO ~~3,18 m<sup>2</sup>~~. Sus linderos y medidas aproximadas, con muros y fachadas comunes de por medio son: **LINDEROS INTERIORES**: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de un metro ochenta y cinco centímetros (1,85 m.) limita con zona disponible comunal del mismo edificio. Del punto dos (2) al punto tres (3) en linea recta en distancia de un metro setenta y dos centímetros (1,72 m.) limita con el

## 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 LRHIPO-1090388703



PIN de Validación: c0020b49



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300  
Bogotá D. C. - Colombia  
Oficina 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: c0020b49



<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

**c0020b49**

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 Junio 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: 240529516895173743**

Nro Matrícula: 070-225350

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-51058

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:19 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: 03-10-2017 RADICACIÓN: 2017-070-6-14301 CON: ESCRITURA DE: 11-09-2017

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJIPPE:

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 205 con area de 120.12 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 1.479% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1786, 2017/09/11, NOTARIA TERCERA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE · %

## COMPLEMENTACIONES

COMFERGO SAS ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01.- POR COMPRAVENTA A MERCEDES CHAPARRO DE FUENTES MEDIANTE ESCRITURA 1322 DEL 11/6/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013 EN LA MATRÍCULA 070-171711.-- 02. - MERCEDES CHAPARRO DE FUENTES ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA MEDIANTE ESCRITURA 1263 DEL 25/6/2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 18/7/2008 EN LA MATRÍCULA 070-171711.--03. ¿MEDIANTE ESCRITURA 809 DEL 26/4/2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/5/2008 INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA. EN LIQUIDACIÓN EFECTUARON DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-171699 Y POSTERIORMENTE DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-171711.-- 04.- MEDIANTE ESCRITURA 3086 DEL 25/09/2006 DE LA NOTARIA ONCE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5/10/2006 LA SOCIEDAD CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA, ACTUALIZARON EL AREA Y LINDEROS EN LAS MATRICULAS 070-29418 Y 070-133358.-- 05.- MEDIANTE ESCRITURA 2262 DEL 20/10/1983 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 21/10/1983 SE ACLARO LA ESCRITURA 2287 /82 EN LA MATRICULA 070-29418.--06.- MEDIANTE ESCRITURA 2287 DEL 18/11/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRAD EL 24/11/1982 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LIMITADA CONSTITUYO UN LOTEO EN MAYOR EXTENSION EN LA MATRICULA 070-29418.--07.- MEDIANTE ESCRITURA 1373 DEL 03/08/2001 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 6/08/2001 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA EFECTUO UN DESENGLOBE EN MAYOR EXTENSION EN LA MATRICULA 070-133358.--8.-MEDIANTE ESCRITURA 2287 DEL 18/11/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 24/11/1982 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA REALIZO LOTEO EN LA MATRICULA 070- 29417.--09.- LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CHAPARRO CASTAÑEDA CARLOS EDUARDO MEDIANTE ESCRITURA 1338 DEL 28/07/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA TUNJA REGISTRADA EL 28/09/1982 EN LA MATRICULA 070-28663.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipi Predio: URBANO

1) KR 1 F # 40 - 63 APTO 205 EDIF MURANO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

070 171711



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529516895173743**

**Nro Matrícula: 070-225350**

Página 2 TURNO: 2024-070-1-51058

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:19 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-10-2016 Radicación: 2016-070-6-15408

Doc: ESCRITURA 1813 DEL 28-09-2016 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-09-2017 Radicación: 2017-070-6-14301

Doc: ESCRITURA 1786 DEL 11-09-2017 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: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-06-2020 Radicación: 2020-070-6-4250

Doc: ESCRITURA 442 DEL 13-03-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICA LA UBICACION DE PARQUEOS PRIVADOS (15) Y LA UBICACION DE PARQUEOS PARA VISITANTES V001,V002,V006 Y V007;

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

**A: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11247

Doc: ESCRITURA 1251 DEL 06-10-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$15,760,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137

**A: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11247

Doc: ESCRITURA 1251 DEL 06-10-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$303,190,132

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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

**DE: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11249





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529516895173743**

**Nro Matrícula: 070-225350**

Página 4 TURNO: 2024-070-1-51058

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:19 PM

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

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

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-070-1-51058**

**FECHA: 29-05-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA C.R.P.

**MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240529944295173744**

Nro Matrícula: 070-225441

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-51056

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:18 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: 03-10-2017 RADICACIÓN: 2017-070-6-14301 CON: ESCRITURA DE: 11-09-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPTION: CARIBA X UNDERCROPS

PARQUEADERO 038A-038B con area de 20.39 M2 coeficiente de propiedad 0.245% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1786, 2017/09/11, NOTARIA TERCERA TUNJA, Artículo 8, Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012.

## AREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

COMFERGO SAS ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01.- POR COMPROVENTA A MERCEDES CHAPARRO DE FUENTES MEDIANTE ESCRITURA 1322 DEL 11/6/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013 EN LA MATRÍCULA 070-171711.-- 02. - MERCEDES CHAPARRO DE FUENTES ADQUIRIO POR COMPROVENTA A INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA MEDIANTE ESCRITURA 1263 DEL 25/6/2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 18/7/2008 EN LA MATRÍCULA 070-171711.--03. ¿MEDIANTE ESCRITURA 809 DEL 26/4/2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/5/2008 INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA. EN LIQUIDACIÓN EFECTUARON DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-171699 Y POSTERIORMENTE DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-171711.-- 04.- MEDIANTE ESCRITURA 3086 DEL 25/09/2006 DE LA NOTARIA ONCE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5/10/2006 LA SOCIEDAD CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA, ACTUALIZARON EL AREA Y LINDEROS EN LAS MATRICULAS 070-29418 Y 070-133358.-- 05.- MEDIANTE ESCRITURA 2262 DEL 20/10/1983 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 21/10/1983 SE ACLARO LA ESCRITURA 2287 /82 EN LA MATRICULA 070-29418.--06.- MEDIANTE ESCRITURA 2287 DEL 18/11/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRAD EL 24/11/1982 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LIMITADA CONSTITUYO UN LOTEO EN MAYOR EXTENSION EN LA MATRICULA 070-29418.--07.- MEDIANTE ESCRITURA 1373 DEL 03/08/2001 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 6/08/2001 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA EFECTUO UN DESENGLOBE EN MAYOR EXTENSION EN LA MATRICULA 070-133358.--8.-MEDIANTE ESCRITURA 2287 DEL 18/11/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 24/11/1982 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA REALIZO LOTEO EN LA MATRICULA 070- 29417.--09.- LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CHAPARRO CASTAÑEDA CARLOS EDUARDO MEDIANTE ESCRITURA 1338 DEL 28/07/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA TUNJA REGISTRADA EL 28/09/1982 EN LA MATRICULA 070-28663.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 1 F # 40 - 63 PQDRO 38 A 38 B EDIF MURANO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 171711



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529944295173744**

**Nro Matrícula: 070-225441**

Página 2 TURNO: 2024-070-1-51056

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:18 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-10-2016 Radicación: 2016-070-6-15408

Doc: ESCRITURA 1813 DEL 28-09-2016 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-09-2017 Radicación: 2017-070-6-14301

Doc: ESCRITURA 1786 DEL 11-09-2017 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: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-06-2020 Radicación: 2020-070-6-4250

Doc: ESCRITURA 442 DEL 13-03-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICA LA UBICACION DE PARQUEOS PRIVADOS (15) Y LA UBICACION DE PARQUEOS PARA VISITANTES V001,V002,V006 Y V007;

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

**A: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11247

Doc: ESCRITURA 1251 DEL 06-10-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$15,760,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137

**A: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11247

Doc: ESCRITURA 1251 DEL 06-10-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$12,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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

**DE: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11249





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529944295173744**

**Nro Matrícula: 070-225441**

Página 4 TURNO: 2024-070-1-51056

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:18 PM

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

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

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-070-1-51056**

**FECHA: 29-05-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA C.R.P.

**MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240529834695173745**

Nro Matrícula: 070-225537

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-51057

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:19 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: 03-10-2017 RADICACIÓN: 2017-070-6-14301 CON: ESCRITURA DE: 11-09-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DEPOSITO 31 con area de 3.18 M2 coeficiente de propiedad 0.038% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1786, 2017/09/11, NOTARIA TERCERA TUNJA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 3 CENTIMETROS CUADRADOS: 1800

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

COEFICIENTE : 0.038%

## COMPLEMENTACION:

COMFERGO SAS ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01.- POR COMPRAVENTA A MERCEDES CHAPARRO DE FUENTES MEDIANTE ESCRITURA 1322 DEL 11/6/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013 EN LA MATRÍCULA 070-171711.-- 02. - MERCEDES CHAPARRO DE FUENTES ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA MEDIANTE ESCRITURA 1263 DEL 25/6/2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 18/7/2008 EN LA MATRÍCULA 070-171711.--03. ¿MEDIANTE ESCRITURA 809 DEL 26/4/2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/5/2008 INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA. EN LIQUIDACIÓN EFECTUARON DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-171699 Y POSTERIORMENTE DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-171711.-- 04.- MEDIANTE ESCRITURA 3086 DEL 25/09/2006 DE LA NOTARIA ONCE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5/10/2006 LA SOCIEDAD CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA, ACTUALIZARON EL AREA Y LINDEROS EN LAS MATRICULAS 070-29418 Y 070-133358.-- 05.- MEDIANTE ESCRITURA 2262 DEL 20/10/1983 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 21/10/1983 SE ACLARO LA ESCRITURA 2287 /82 EN LA MATRICULA 070-29418.--06.- MEDIANTE ESCRITURA 2287 DEL 18/11/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRAD EL 24/11/1982 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LIMITADA CONSTITUYO UN LOTEO EN MAYOR EXTENSION EN LA MATRICULA 070-29418.--07.- MEDIANTE ESCRITURA 1373 DEL 03/08/2001 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 6/08/2001 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA EFECTUO UN DESENGLOBE EN MAYOR EXTENSION EN LA MATRICULA 070-133358.--8.-MEDIANTE ESCRITURA 2287 DEL 18/11/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 24/11/1982 LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA REALIZO LOTEO EN LA MATRICULA 070- 29417.--09.- LA SOCIEDAD INVERSIONES CHAPARRO LEAL HERMANOS LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CHAPARRO CASTAÑEDA CARLOS EDUARDO MEDIANTE ESCRITURA 1338 DEL 28/07/1982 DE LA NOTARIA PRIMERA TUNJA REGISTRADA EL 28/09/1982 EN LA MATRICULA 070-28663.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 1 F # 40 - 63 DEPOSITO 31 EDIF MURANO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 171711



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529834695173745**

**Nro Matrícula: 070-225537**

Página 2 TURNO: 2024-070-1-51057

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:19 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-10-2016 Radicación: 2016-070-6-15408

Doc: ESCRITURA 1813 DEL 28-09-2016 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-09-2017 Radicación: 2017-070-6-14301

Doc: ESCRITURA 1786 DEL 11-09-2017 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: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-06-2020 Radicación: 2020-070-6-4250

Doc: ESCRITURA 442 DEL 13-03-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICA LA UBICACIÓN DE PARQUEOS PRIVADOS (15) Y LA UBICACIÓN DE PARQUEOS PARA VISITANTES V001,V002,V006 Y V007;

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

**A: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11247

Doc: ESCRITURA 1251 DEL 06-10-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$15,760,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137

**A: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11247

Doc: ESCRITURA 1251 DEL 06-10-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$2,450,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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

**DE: COMFERGO SAS** NIT# 9004122601

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.** NIT# 8600343137X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 01-12-2020 Radicación: 2020-070-6-11249





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240529834695173745**

**Nro Matrícula: 070-225537**

Página 4 TURNO: 2024-070-1-51057

Impreso el 29 de Mayo de 2024 a las 02:39:19 PM

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

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

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-070-1-51057**

**FECHA: 29-05-2024**

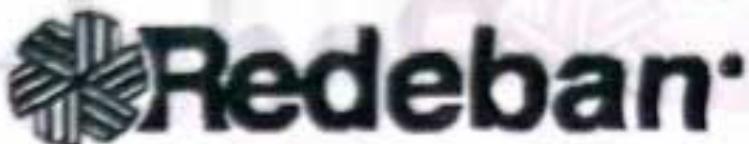
**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA C.R.P.

**MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

9.90.230901 EMVCO



MAY 29 2024 14:11:36 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO LA ESMERALDA BO  
CL 44 54-32 LOCAL 5, L  
C. UNICO: 3007070872 TER: EF00B402**

**RECIBO: 027945 RRN: 028267  
APRO: 235938**

**RECAUDO**

**CONVENIO: 84409**

**LOS ROSALES CONSTRUC**

**REF: 00000000000001090388703**

**VALOR 5 300.000**

**TU CORRESPONSAL BANCOLOBO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.**

BancoColombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento esté correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

**\*\*\*\* COMERCIO \*\*\*\***