



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRHIPO-1090388703

Fecha del avalúo	Fecha de visita	30/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 1 F # 40 - 63 APTO 205 EDIF MURANO / PQDRO 38 A 38 B / DEPOSITO 31	
Barrio	Santa Inés	
Ciudad	Tunja	
Departamento	Boyaca	
Propietario	MENDIVELSO GOMEZ LINNA ANDREA / RUBIO RODRIGUEZ JORGE IVAN	

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JORGE IVAN RUBIO RODRIGUEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MENDIVELSO GOMEZ LINNA ANDREA / RUBIO RODRIGUEZ JORGE IVAN** ubicado en la KR 1 F # 40 - 63 APTO 205 EDIF MURANO / PQDRO 38 A 38 B / DEPOSITO 31 Santa Inés, de la ciudad de Tunja.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$478,814,244.00 pesos m/cte (Cuatrocientos setenta y ocho millones ochocientos catorce mil doscientos cuarenta y tres).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante



RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE

RAA Nro: AVAL-1049603378

C.C: 1049603378

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,972,133	Valor del avalúo en UVR	1,331,010.46
Proporcional	0	478,814,243	Valor asegurable	478,814,243
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	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.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> 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.</p> <p><b>Entorno:</b> 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.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> 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,</p>			

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 ropa: 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.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRHIPO-10903 88703	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JORGE IVAN RUBIO RODRIGUEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1090388703 / 1090388703	<b>Teléfono</b>	3186126712
<b>Email</b>	ivanru18@hotmail.com,jorge.rubio@armada.mil.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	MENDIVELSO GOMEZ LINNA ANDREA / RUBIO RODRIGUEZ JORGE IVAN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1049626029	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	KR 1 F # 40 - 63 APTO 205 EDIF MURANO / PQDRO 38 A 38 B / DEPOSITO 31				
<b>Conjunto</b>	Edificio Murano				
<b>Ciudad</b>	Tunja	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	5
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Santa Inés	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> En el norte de la ciudad de Tunja en el Edificio Murano costado occidental de Unicentro.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2 Piso		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	130.10	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	120.12	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	\$255.854.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.26			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	120.12	AREA PRIVADA VALORADA	M2	120.12
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.26	AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.26
<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>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<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>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 1786 del 11 de septiembre de 2017 Notaría Tercera de Tunja</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo Municipal 0016 del 2014</p>				

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### 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 ( $3,18\text{-m}^2$ ). 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

### Areas o Documentos

#### **B) PARQUEO CERO TREINTA Y OCHO A – CERO TREINTA Y OCHO B (038A-038B):**

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 ( $20,39\text{-m}^2$ ). 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 linea 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 linea 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

20-12-21 P0000024030

4

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2259	EscrituraDePropiedad	19/09/2022	Cuarta	Tunja

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-225350	29/05/2024	1.479%	0103000006350903	Apartamento 205 900000647

### Observación

**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.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
PARQUE ADERO 038A-038	Privado	070-225441	20.39	Mt2	Doble	Lineal	Si	Si	2

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
DEPOSITO 31	Privado	070-225537	3.18

### Observación

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

### AMOBLAMIENTO URBANO

#### Sector

#### Inmueble

#### Sector

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	5	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

<b>Observación:</b>	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**

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1786	<b>Fecha escritura</b>	11/09/2017
--	------	------------------------	------------

<b>Notaría escritura</b>	Tercera		<b>Ciudad escritura</b>	Tunja	
<b>Valor administración</b>	454000	<b>Total unidades</b>	UN 1 : / PH: 58 (Según lo informado en visita)	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	12	<b>Portería</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	4
<b>#Sotanos</b>	2				
<b>Observación</b>	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				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2017	<b>Edad Inmueble</b>	7 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100 %		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	2	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

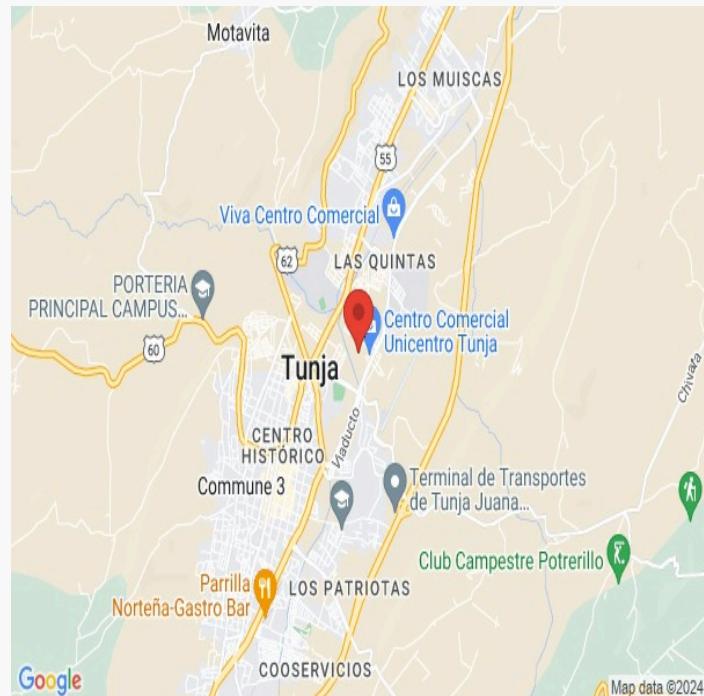
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	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.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.545968075945625  
GEOGRAFICAS : 5° 32' 45.4848''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.35046806902885  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 1.6848''

## 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
<b>Del inmueble</b>		<b>2 Piso</b>		.	.	<b>1</b>		<b>1</b>			

#	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
	<b>7 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,632,689.56
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$92,598.95
									<b>COEF. VARIACION</b>	2.55%

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

Observaciones:

Enlaces:

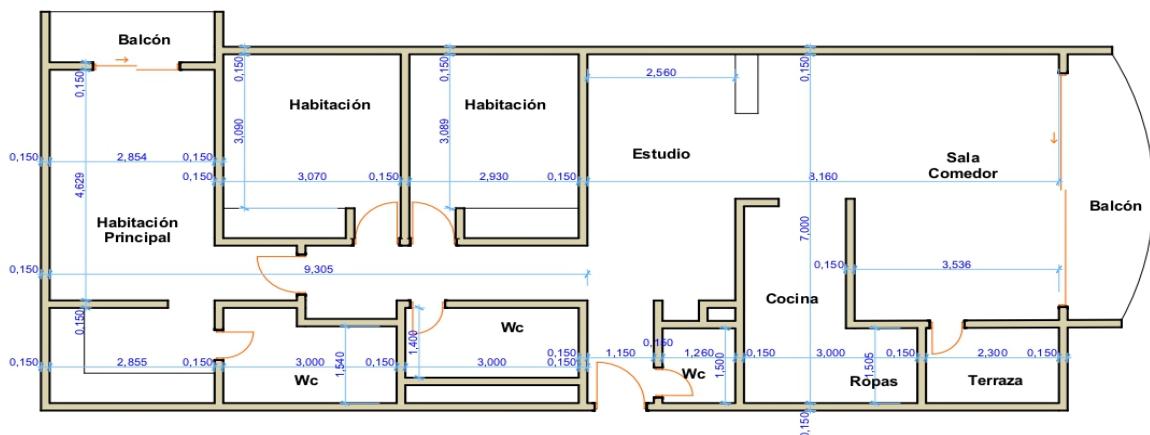
1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/10176900>

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

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

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



0.

Plano Apartamento

1:110

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas

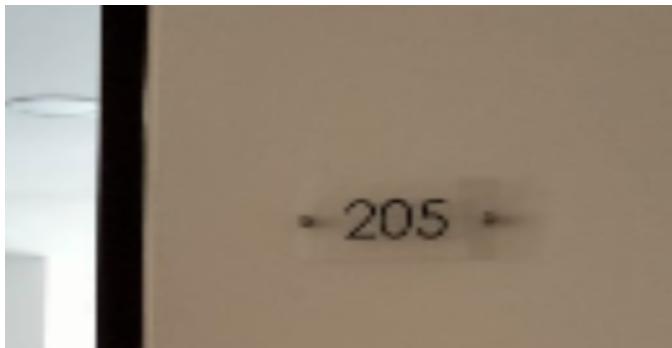


Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



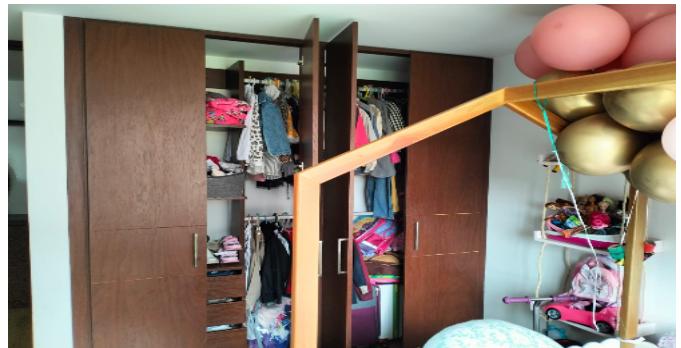
Habitación 3



Closet 2



Closet 3



## 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



## 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 el 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: b1480abb



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anav.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

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. 1048803378, 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 avalador AVAL-1048803378.

*RAA AVALUO: LRHIPO-1090388703 M.I.: 070-225350*

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de Inscripción  
08 Jun 2018

Regímenes  
Regímenes Asimétricos

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 185 OF 317

Teléfono: 3108-181315

Correo Electrónico: r.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(s) señor(es) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1048803378. El(s) señor(es) 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: b1480abb



#### Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo factor 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1480abb

*LRHIPO-1090388703 M.I.: 070-225350*

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se pone 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.

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

NURRE

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

Tipo 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 PÚBLICOS 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 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: \$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 PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA 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 SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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: BOGOTÁ

MARÍA 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

NUPPE

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

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

AREA - HECTAREAS: 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 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 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 PÚBLICOS 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 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: \$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

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

NUPRE:

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

COEFFICIENTE : 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 MATRICULA 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 COMPRO 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

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública