



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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 Email: 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
TOTALES					100%	\$478,814,243

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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	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.			
Observación	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</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 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.

GENERAL

Código	LRHIPO-1090388703	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE IVAN RUBIO RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090388703 / 1090388703	Teléfono	3186126712
Email	ivanru18@hotmail.com,jorge.rubio@armada.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MENDIVELSO GOMEZ LINNA ANDREA / RUBIO RODRIGUEZ JORGE IVAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1049626029	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 1 F # 40 - 63 APTO 205 EDIF MURANO / PQDRO 38 A 38 B / DEPOSITO 31				
Conjunto	Edificio Murano				
Ciudad	Tunja	Departamento	Boyaca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Santa Inés	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: En el norte de la ciudad de Tunja en el Edificio Murano costado occidental de Unicentro.</p> <p>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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2 Piso																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de 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 ; 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.																																														
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>130.10</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>120.12</td><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td>\$255.854.000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>3.26</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>120.12</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>120.12</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>3.26</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>3.26</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	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				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
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
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																																													
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																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1786 del 11 de septiembre de 2017 Notaria Tercera de Tunja Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 0016 del 2014																																														

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 m²). 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 línea 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 m²). 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 m²) y su ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA es de CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS DOCE CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (120,12 m²). El apartamento doscientos cinco (205) tiene una TERRAZA con ÁREA PRIVADA LIBRE de TRES METROS CUADRADOS VEINTISÉIS CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (3,26 m²), 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

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 900000647	Apartamento 205

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

Sector	Inmueble

AMOBLAMIENTO URBANO

Sector

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

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: 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 de Propiedad Horizontal	1786	Fecha escritura	11/09/2017
-----------------------------------	------	-----------------	------------

Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Tunja	
Valor administración	454000	Total unidades	UN 1 : / PH: 58 (Según lo informado en visita)	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	4
#Sotanos	2				
Observación	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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	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 ropas: 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 SÍRGAS: 5.545968075945625
GEOGRÁFICAS : 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
Del inmueble		2 Piso		.	.	1		1			

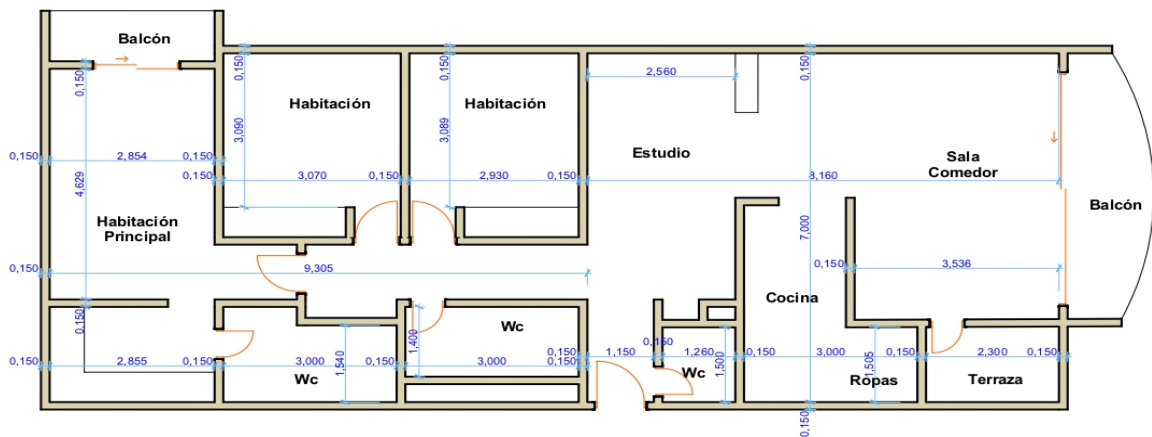
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	129	119	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,584,033.61
2	5	124	114	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,574,561.40
3	5	105	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,739,473.68
	7 años									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

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

Observaciones:
Enlaces: <div>1 -https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/101769002 -https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cz-terrazas-de-santa-ines/tunja/103093753 -https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/tunja/tunja/8060770</div>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

0.

Plano Apartamento

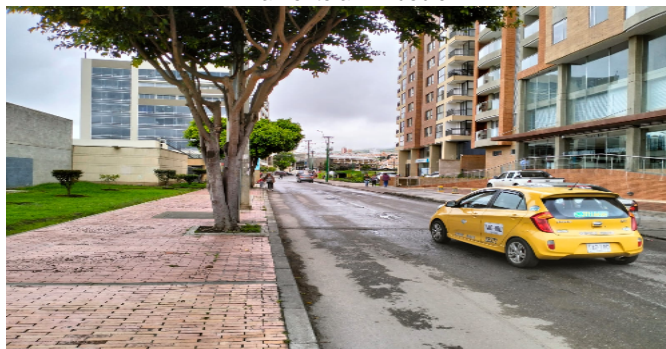
1:110

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

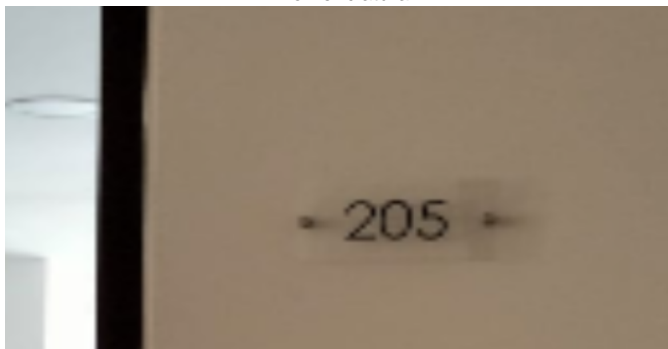


Fachada del Inmueble



FOTOS General

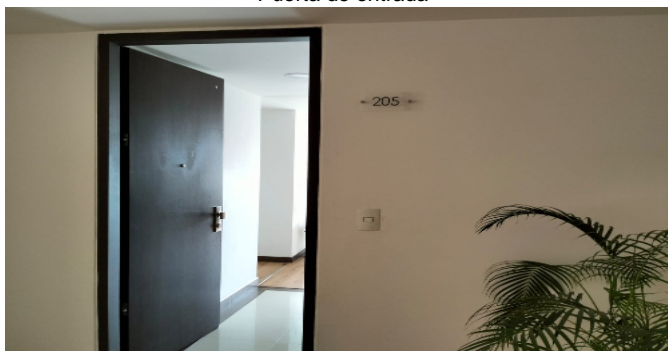
Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

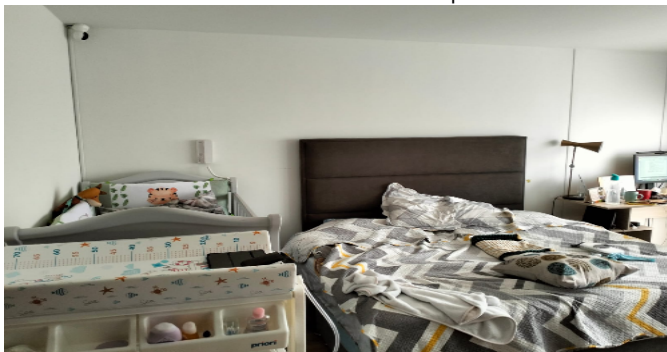
Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



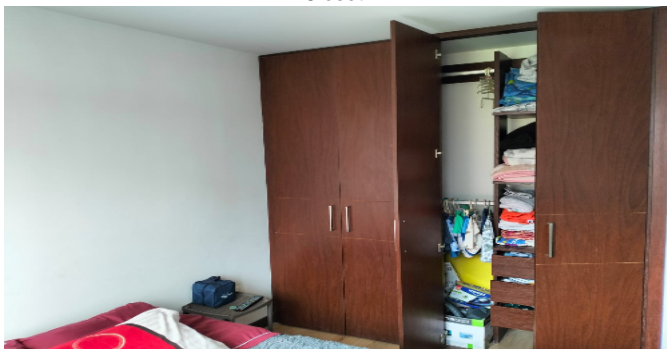
Habitación 2



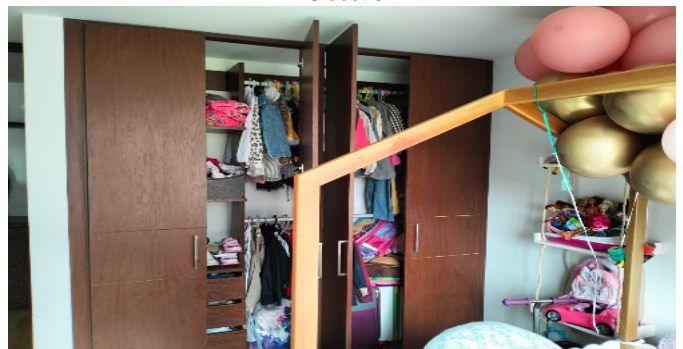
Habitación 3



Closet 2



Closet 3



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Garaje



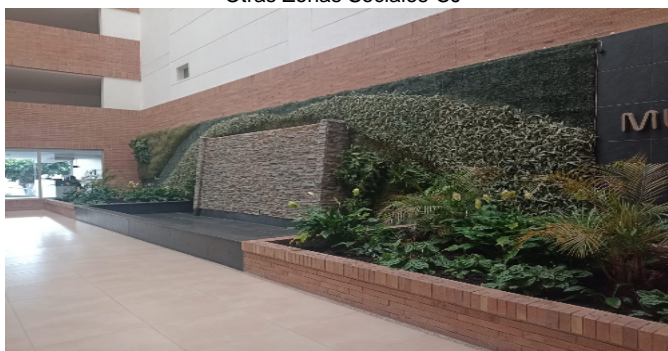
Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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: br48Dab9



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1046803378, 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-1046803378.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acústica principal, las en su lo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Régimen
Régimen Residencial

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 185 OF 317

Teléfono: 3108181315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1046803378. El(a) 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

Página 1 de 2



PIN de Validación: b148Dab9

**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 lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también pueda efectuarse ingresando al 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.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b148Dab9

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 días (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

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 205 con area de 120.12 M2 coeficiente de propiedad 1.479% cuyos linderos y demas 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

COEFICIENTE : %

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 ENGLOBE 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 LOTE 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 LOTE 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:

MATRICULA 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

Pagina 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# 8600343137 X

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

Pagina 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

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

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 038A-038B con area de 20.39 M2 coeficiente de propiedad 0.245% cuyos linderos y demas 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

COEFICIENTE : %

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 ENGLOBE 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 LOTE 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 LOTE 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:

MATRICULA 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

Pagina 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# 8600343137 X

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

Pagina 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 demas 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: 0 METROS CUADRADOS: 3 CENTIMETROS CUADRADOS: 1800

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

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 ENGLOBE 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 LOTE 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 LOTE 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:

MATRICULA 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: 240529834695173745

Nro Matrícula: 070-225537

Pagina 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# 8600343137 X

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

Pagina 3 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

Doc: ESCRITURA 1585 DEL 25-11-2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION RESPECTO DE LA ESCRITURA 1251 DEL 06/10/2020 NOTARIA TERCERA DE TUNJA EN EL SENTIDO DE INDICAR EL VALOR DE CADA INMUEBLE

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# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-10-2022 Radicación: 2022-070-6-19871

Doc: ESCRITURA 2259 DEL 17-09-2022 NOTARIA CUARTA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$10,000,000

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

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: MENDIVELSO GOMEZ LINNA ANDREA

CC# 1049626029 X

A: RUBIO RODRIGUEZ JORGE IVAN

CC# 1090388703 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-10-2022 Radicación: 2022-070-6-19871

Doc: ESCRITURA 2259 DEL 17-09-2022 NOTARIA CUARTA 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: MENDIVELSO GOMEZ LINNA ANDREA

CC# 1049626029 X

DE: RUBIO RODRIGUEZ JORGE IVAN

CC# 1090388703 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)[illegible]



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 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