



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-7182309

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SANTIAGO BAYARDO RAQUIRA LOPEZ
NIT / C.C CLIENTE	7182309
DIRECCIÓN	CL 41 # 3 E - 31
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	La Esmeralda
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/07/2024
FECHA INFORME	27/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA DEL ROSARIO LOPEZ				
NUM.	1277 EscrituraDe	NOTARIA	Cuarta	FECHA	16/09/2008
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	01030000001000120000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
070-87658	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Oriente de la ciudad de Tunja en el Barrio La Esmeralda sobre la Calle 41 Con carrera 3 este.  
Al inmueble se llega así: El acceso al sector se realiza por la Avenida Universitaria hacia el Norte para luego tomar la Calle 40 hacia el Oriente a llegar a la carrera 3 Este.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 127,437,684

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,437,684

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: Además de contar con varias unidades habitacionales, el predio se encuentra 100% ubicado en suelo de protección ( Plano adjunto). Área de amenaza alta por erosión hídrica superficial y subsuperficial

NOMBRES Y FIRMAS

RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE  
Perito Actuante  
C.C: 1049603378  
RAA: AVAL-1049603378

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Suelo de Protección
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	ALTA
Suelos De Proteccion	Si
Patrimonio	No

Área Lote	374	Frente	9.50
Forma	Irregular	Fondo	39
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:4.10

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	0016 del 2014 Acuerdo Municipal
Antejardín	
Uso principal	Suelo de Protección
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	Varias unidades-no se pudo entrar a todo.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	374
AREA CONSTRUIDA	M2	60

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	374
AREA CONSTRUIDA	M2	60
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$68.253.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	374
AREA PISO 1	M2	67.72

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	374
AREA PISO 1	M2	67.72

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 41 # 3 E - 31

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

## Comentarios de estructura

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



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	374	M2	\$118,084.00	34.65%	\$44,163,416.00
Area Construida	Casa	67.72	M2	\$1,229,685.00	65.35%	\$83,274,268.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$127,437,684</b>

Valor en letras

Ciento veintisiete millones cuatrocientos treinta y siete mil seiscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$127,437,684**

## OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

Viviendas unifamiliares de uno y dos pisos de altura y multifamiliares de hasta 10 pisos de altura.

## SALVEDADES

**General: Inmueble ubicado en:** El Oriente de la ciudad de Tunja en el Barrio La Esmeralda sobre la Calle 41 Con carrera 3 este. **Al inmueble se llega así:** El acceso al sector se realiza por la Avenida Universitaria hacia el Norte para luego tomar la Calle 40 hacia el Oriente a llegar a la carrera 3 Este. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

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

**Entorno:** El entorno está comprendido por inmuebles residenciales unifamiliares de uno y dos pisos de altura y vivienda multifamiliar de hasta 10 pisos de altura con presencia de comercio tipo 1. El sector no presenta impactos ambientales negativos.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno **NOTA: El inmueble El cliente manifestaba que solo pretendía que se realizara el avalúo a la casa con frente a la vía y pasar el resto como lote, por lo que no fue posible el ingreso a las otras unidades de vivienda las cuales algunas las tienen arrendadas, se pudo apreciar que en total son 4 unidades de vivienda, de la misma forma se puede evidenciar que las construcciones no se encuentran legalizadas.**

**Acabados:** La casa cuenta con pisos en tableta y cerámica, cocina común con mesón en concreto enchapado en cerámica, baño general enchapado en cerámica con división en cortina, cielo-raso en madera machimbre.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Sector Homogéneo	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3212289679	270		\$	\$0
2	Sector Homogéneo	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	3212289679	112		\$	\$0
3	Sector Homogéneo	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3112553071	116		\$	\$0
Del inmueble						374	67.72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$332,500,000	\$1,231,481	1.0	1	1.00	\$1,231,481
2	\$121,250,000	\$1,082,589	1	1	1.00	\$1,082,589
3	\$142,500,000	\$1,228,448	1	1	1.00	\$1,228,448
					PROMEDIO	\$1,180,839.68
					DESV. STANDAR	\$85,100.85
					COEF. VARIACION	7.21%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$118,084.00	AREA	374	TOTAL	\$44,163,416.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	67.72	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$44,163,416.00					

**Observaciones:**  
Para el valor de M2 suelo de protección: Oscar A. Borrero Ochoa y otros (1a edicion 2007-Reimpreso 2020), Avalúo de terrenos de protección ambiental y uso institucional. Bhandar Editores. Metodología para Valoración en zonas Urbanas. El valor tiende a cero, se da un valor ecológico de 10%. Temática como enfoque de valor comercial. 118.84 pesos/m2 zona de protección.

**Enlaces:**

REPOSICION

Reposición de la casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	67.72
Area construida vendible	67.62
Valor M2 construido	\$1,765,267
Valor reposición M2	\$119,367,355
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,267
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,588,740
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,229,685
Valor adoptado depreciado	\$1,229,685
Valor total	\$83,151,300



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 41 # 3 E - 31 | La Esmeralda | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.543928

Longitud:-73.344747

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 32´ 38.1408´´

Longitud:73° 20´ 41.0886´´



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



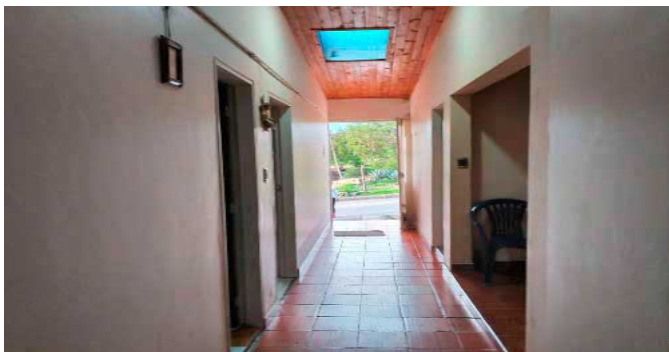
Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2





## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



HALL DE ACCESO A APARTAMENTOS



HALL DE ACCESO A APARTAMENTOS



ACCESO LOTE



HALL DE ACCESO A APARTAMENTOS

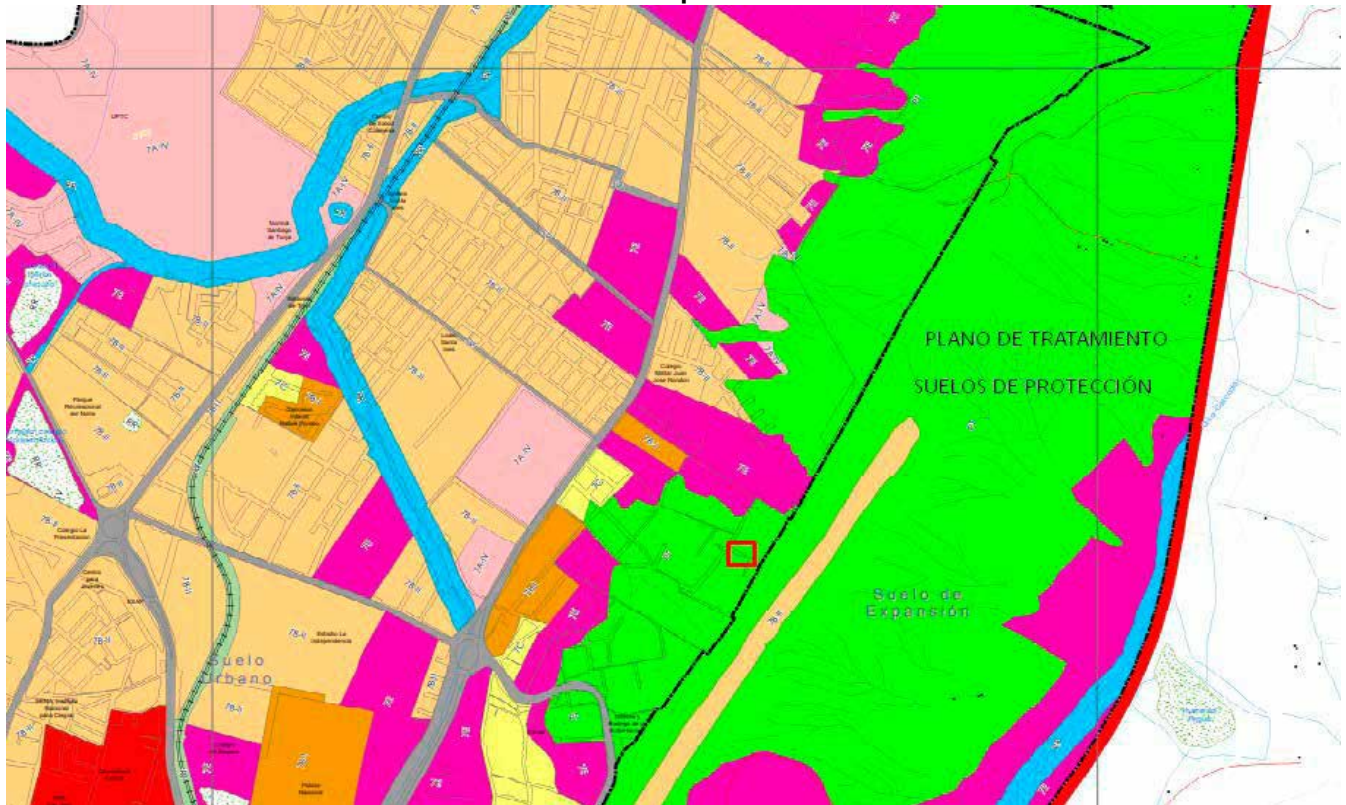


HALL DE ACCESO A APARTAMENTOS



# CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano suelo protección





## 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 --- **Eta**

**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 avaluador 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 LRCAJA-7182309





PIN de Validación: c0020b49



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad Santo Tomas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378. El(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: c0020b49



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



### Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c0020b49**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-7182309 M.I.: 070-87658

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240606916095542948

Nro Matrícula: 070-87658

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-53619

Impreso el 6 de Junio de 2024 a las 08:56:14 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: 18-02-1994 RADICACIÓN: 859 CON: SENTENCIA DE: 02-02-1994

CODIGO CATASTRAL: 15001010306100012000 COD CATASTRAL ANT: 15001010306100012000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VERLOS SENTENCIA 13-09-93 JUZGADO 1. PROMISCOUO DE FAMILIA LOTE TIENE AREA DE 391.95 M2 (ART. 11 DECRETO 1711/84)CON CASA DE HABITACIÓN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 391 CENTIMETROS CUADRADOS: 9500

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. ECHABARRIA SANCHEZ SABULON ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A HERNANDEZ VDA DE ROBLES ELOISA. SEGUN ESCRITURA 1457 DEL 28-08-78 NOTARIA 2. TUNJA REGISTRADA EL 04-09-78 MATRICULA 070-008360.02. HERNANDEZ VDA. DE ROBLES ELOISA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON ROBLES HERNANDEZ EDILBERTO ESCRITURA 519 DEL 31-05-67 NOTARIA 1. TUNJA REGISTRADA EL 11-08-67 LIBRO 1. PARTIDA 2155.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 41 # 3 E - 31

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA LOTE

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 8360

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-02-1994 Radicación: 859

Doc: SENTENCIA 0 DEL 13-09-1993 JUZG. 1. PROM. DE FAMILIA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$21,428.57

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: VARELA DE ECHAVARRIA ANA BEATRIZ

A: ECHAVARRIA SANCHEZ SABULON

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-03-2006 Radicación: 2006-070-6-2369

Doc: ESCRITURA 2460 DEL 01-11-2005 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$10,456,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION



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

Certificado generado con el Pin No: 240606916095542948 Nro Matrícula: 070-87658  
Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-53619

Impreso el 6 de Junio de 2024 a las 08:56:14 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

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

DE: ECHAVARRIA SANCHEZ SABULON

A: ECHAVARRIA VARELA HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-10-2008 Radicación: 2008-070-6-13022

Doc: ESCRITURA 1277 DEL 16-09-2008 NOTARIA CUARTA DE TUNJA VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ECHAVARRIA VARELA HERNANDO

CC# 6764159

A: LOPEZ MARIA DEL ROSARIO

CC# 40018299

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-10-2008 Radicación: 2008-070-6-13022

Doc: ESCRITURA 1277 DEL 16-09-2008 NOTARIA CUARTA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: LOPEZ MARIA DEL ROSARIO

CC# 40018299

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-06-2024 Radicación: 2024-070-6-7746

Doc: CERTIFICADO 1.14.3-2-6 2024-2139 DEL 30-05-2024 ALCALDIA DE TUNJA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: LOPEZ MARIA DEL ROSARIO

CC# 40018299

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-070-3-408 Fecha: 14-11-2010  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-070-3-607 Fecha: 16-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*





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

Certificado generado con el Pin No: 240606916095542948

Nro Matrícula: 070-87658

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-53619

Impreso el 6 de Junio de 2024 a las 08:56:14 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: 2024-070-1-53619

FECHA: 06-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL  
REGISTRADORA PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública