



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-13617937-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDINSON HERNAN VALENZUELA ROZO
NIT / C.C CLIENTE	13617937
DIRECCIÓN	CALL 35 16-2 1 MIRADOR DE SAN CARLOS T 3 4 PISO AP 4 404
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LOS TRIGALES
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/08/2024
FECHA INFORME	15/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDINSON HERNAN VALENZUELA ROZO				
NUM.	2672 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA	05/09/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	0103000004710902900000329				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MIRADOR DE SAN CARLOS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	124000	VRxM2	4033.83
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.29%				

M. INMOB.	N°
070-236514	APTO 404 TO 3 CUARTO PISO

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La Calle 35 No 16 - 2 1 al Nor-orient de la ciudad de Tunja en la Urbanización los Trigales, Edificio Mirador de San Carlos Torre 3 Piso 4 Apto 404.  
Al inmueble se llega así: Una de las vías principales de ingreso al sector es la Carrera 16 luego tomar la calle 36 y finalmente ingresar por la Cra 16 - 2 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	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	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 114,660,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 114,660,200

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotaciones: 6 y 7 del certificado de tradición suministrado, donde se especifica una hipoteca abierta sin limite de cuantía y una constitución de patrimonio de familia respectivamente, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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)

NOMBRES Y FIRMAS

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

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



## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	242
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura Publica No 1630 del 02/10/2019 de la Notaria tercera del círculo de Tunja  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo Municipal 0014 del 2016 de La Alcaldía de la ciudad de Tunja.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	30.74	AREA	M2	31
AREA CONSTRUIDA	M2	34.50	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$35.720.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	30.74

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALL 35 16-2 1 MIRADOR DE SAN CARLOS T 3 4 PISO AP 4 404 | LOS TRIGALES | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1630, fecha: 02/10/2019, Notaría: Tercera y ciudad: Tunja.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	15
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	95
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

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	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2019

## 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartaestudio	30.74	M2	\$3,730,000.00	100.00%	\$114,660,200.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$114,660,200</b>

Valor en letras

Ciento catorce millones seiscientos sesenta mil doscientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$114,660,200**

### 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:**

Vivienda Unifamiliar de uno y dos pisos de altura, y vivienda multifamiliar de 5 pisos de altura.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotaciones: 6 y 7 del certificado de tradición suministrado, donde se especifica una hipoteca abierta sin limite de cuantía y una constitución de patrimonio de familia respectivamente, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto del presente informe no cuenta con parqueadero Privado, El conjunto cuenta con parqueaderos para visitantes, de acuerdo a lo informado en visita.

**Entorno:** El entorno inmediato lo comprenden inmuebles residenciales unifamiliares y multifamiliares que van desde 1 piso hasta los 5 pisos de altura con presencia de comercio tipo 1. El inmueble queda a 300 metros de las clínicas Sanitas y Colsubsidio y a 700 metros de la Universidad Pedagógica y tecnológica de Colombia (UPTC). El sector no presenta impactos ambientales Negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1630, Fecha escritura: 02/10/2019, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$124.000, Total unidades: 242, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Calefacción: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

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

**Acabados:** Apartaestudio con pisos en madera laminada, piso de cocina, área de ropas y baño en cerámica, cocina semi-integral con mesón en acero inoxidable, baño con división en vidrio templado con enchape de muros, solo la parte de la cabina.

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo sector	2	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$		\$	\$3,674,242.42	3212317096
2	Mismo sector	4	\$137,000,000	0.97	\$132,890,000		\$		\$	\$3,777,430.36	321 2289679
3	Mismo Sector	7	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000		\$		\$	\$3,741,428.57	3108186639
4	Mismo sector	7	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,447,142.86	3108532988
Del inmueble		4 Piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10		33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,674,242.42
2	1		35.18	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,777,430.36
3	5		35	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,741,428.57
4	15		35	1.07	1.01	1	1.0	1.0	1.08	\$3,725,327.29
	5 años									
									PROMEDIO	\$3,729,607.16
									DESV. STANDAR	\$42,857.81
									COEF. VARIACION	1.15%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,772,464.97	TOTAL	\$115,965,573.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,686,749.35	TOTAL	\$113,330,674.99
VALOR TOTAL	\$114,660,200.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudio-en-venta-tunja/7833009>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudio-en-venta/10728856>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALL 35 16-2 1 MIRADOR DE SAN CARLOS T 3 4 PISO AP 4  
404 | LOS TRIGALES | Tunja | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.548209

Longitud:-73.362185

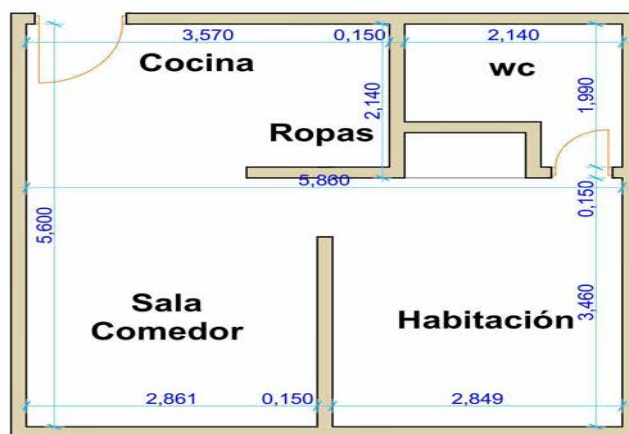
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 32' 53.5518"

Longitud:73° 21' 43.8654"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



0. Plano Apartaestudio 1:50



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



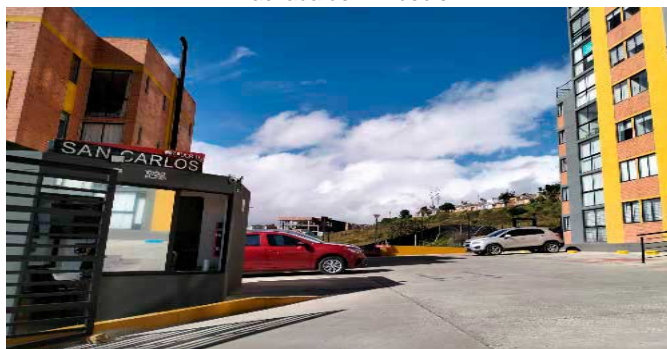
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



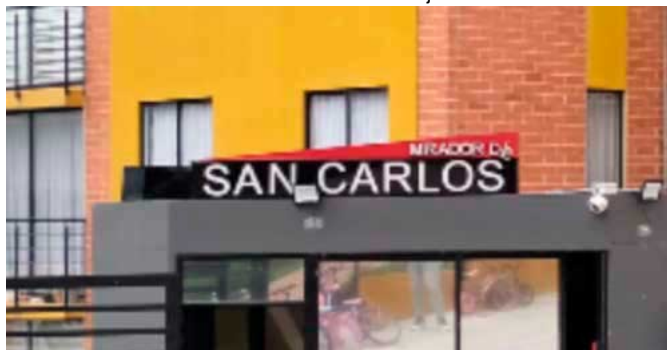
Nomenclatura



Nomenclatura



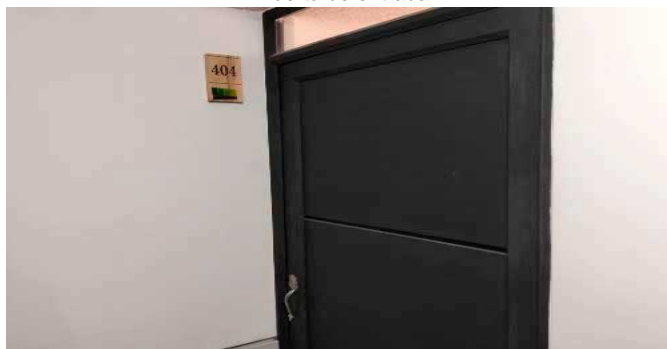
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1





## FOTOS General

Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General

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 --- **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 LRHIPO-13617937-V2



PIN de Validación: ba100b15



<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: ba100b15



<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**

**ba100b15**

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-13617937-V2 M.I.: 070-235544

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pin No: 240808385898691954

Nro Matrícula: 070-236514

Página 1 TURNO: 2024-070-1-73445

Impreso el 8 de Agosto de 2024 a las 03:41:18 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: LA COLORADA

FECHA APERTURA: 17-10-2019 RADICACIÓN: 2019-070-6-14146 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 3 CUARTO PISO APTO 04 (404) con area de 30.74M2 coeficiente de propiedad 0.29% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1630, 2019/10/02, 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:**

01.-ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DE SAN CARLOS POR DIVISION MATERIAL MEDIANTE ESCRITURA 1630 DEL 2/10/2019 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 4/10/2019, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-19540 .02.- ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DE SAN CARLOS ADQUIRIO DE CARLOS ANDRES LOPEZ BAUTISTA MEDIANTE ESCRITURA 3839 DEL 14/8/2018 DE LA NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 28/8/2018, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-19540 .03.- ESCRITURA 2743 DEL 29/8/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 31/8/2017 POR ACLARACION A: CARLOS ANDRES LOPEZ BAUTISTA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-19540 .04.- CARLOS ANDRES LOPEZ BAUTISTA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A COLOMBIANA DE MINERALES LTDA. MEDIANTE ESCRITURA 897 DEL 23/4/2014 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 23/5/2014, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-19540 .05.- COLOMBIANA DE MINERALES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A EMPRESA DE ENERGIA DE BOYACA S.A. E.S.P. MEDIANTE ESCRITURA 2426 DEL 13/12/2010 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/12/2010, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-19540 .06.- COMPAÑIA CENTRALES ELECTRICAS DE TUNJA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A MERCEDES QUIJANO VDA. DE TORRES, MEDIANTE ESCRITURA 758 DEL 27/6/1960 DE LA NOTARIA DE TUNJA REGISTRADA EL 14/8/1980, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-19540 .-PARTIDA 1.- QUIJANO VDA. DE TORRES MERCEDES ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A QUIJANO MORALES PAULINA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 501 DEL 4 DE JUNIO DE 1924 DE LA NOTARIA 2. DE TUNJA REGISTRADA EL 9 DEL MISMO MES Y A/O LIBRO 1. PARTIDA 207 FOLIO 124. COMPRAVENTA MAYOR EXT. 101

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 35 # 16 - 2 1 MIRADOR DE SAN CARLOS TORRE 3 4 PISO APTO 4 404

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 236259

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-01-2019 Radicación: 2019-070-6-203**

Doc: ESCRITURA 2438 DEL 28-12-2018 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 240808385898691954**

**Nro Matrícula: 070-236514**

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-73445

Impreso el 8 de Agosto de 2024 a las 03:41:18 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

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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DE SAN CARLOS NIT 830053812-2

X

**A: BANCO DE BOGOTÁ S.A.**

**NIT# 8600029644**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 04-10-2019 Radicación: 2019-070-6-14146

Doc: ESCRITURA 1630 DEL 02-10-2019 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: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DE SAN CARLOS NIT 830053812-2**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 04-10-2019 Radicación: 2019-070-6-14146

Doc: ESCRITURA 1630 DEL 02-10-2019 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

DE: BUITRAGO GOMEZ JUAN CARLOS

CC# 10251297

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DE SAN CARLOS NIT 830053812-**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-10-2022 Radicación: 2022-070-6-20841

Doc: ESCRITURA 2672 DEL 05-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$5,003,458

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA ESTE INMUEBLE CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2438 DEL 28/12/2018 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

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

**DE: BANCO DE BOGOTÁ S.A.**

**NIT# 8600029644**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DE SAN CARLOS NIT 830053812**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-10-2022 Radicación: 2022-070-6-20841

Doc: ESCRITURA 2672 DEL 05-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$88,766,947

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

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DE SAN CARLOS NIT**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 240808385898691954****Nro Matrícula: 070-236514**

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-73445

Impreso el 8 de Agosto de 2024 a las 03:41:18 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

830053812

**A: VALENZUELA ROZO EDINSON HERNAN****CC# 13617937 X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-10-2022 Radicación: 2022-070-6-20841

Doc: ESCRITURA 2672 DEL 05-09-2022 NOTARIA SEGUNDA 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: VALENZUELA ROZO EDINSON HERNAN

**CC# 13617937 X****A: BANCO DE BOGOTÁ S.A.****NIT# 8600029644****ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-10-2022 Radicación: 2022-070-6-20841

Doc: ESCRITURA 2672 DEL 05-09-2022 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VALENZUELA ROZO EDINSON HERNAN

**CC# 13617937 X****A: FAVOR SUYO LOS HIJOS MENORES QUE TENGA Y LLEGARE A TENER****A: LAGOS LOPEZ DIANA JASBEIDY****CC# 1049605913****ANOTACION: Nro 008** Fecha: 23-02-2023 Radicación: 2023-070-6-2346

Doc: ESCRITURA 271 DEL 10-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE CIERRAN LOS FOLIOS DEL 070-236267 AL 070-236358 CORRESPONDIENTES A LOS PARQUEADEROS Y SE DA APERTURA A NUEVOS FOLIOS, SE CIRRAN FOLIOS 070-236411 APTO 5(305) T2 Y 070-236479 01(101)T3 Y SE DA APERTURA A NUEVOS SIN ALTERAR ÁREA NI COEFICIENTES

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MIRADOR DE SAN CARLOS NIT 830053812-2****X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240808385898691954**

**Nro Matrícula: 070-236514**

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-73445

Impreso el 8 de Agosto de 2024 a las 03:41:18 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: 2024-070-1-73445**

**FECHA: 08-08-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**



**MARIA PATRICIA PALMA BERNAL**  
**REGISTRADOR SECCIONAL**

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

9.90 230901 EMVCO



AGO 09 2024 11:05:46 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**DISTRICOL MUNDO ACCESO**

**CL 19 11 19 LC 112**

**C. UNICO: 3007039370 TER: AA08Z500**

**RECIBO: 084489**

**RRN: 121148**

**APRO: 285165**

**RECAUDO**

**CONVENIO: 84409**

**LOS ROSALES CONSTRUC**

**REF: 00000000000000013617937**

**VALOR**

**\$ 300.000**

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

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

\*\*\* CLIENTE \*\*\*



**Redeban®**

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

BARRIO JORGE ELIECER G  
CRA 16 31 11

TER: 999JZ551

RRN: 107896

APRO: 190924

## RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000000013617937

VALOR	\$ 100.000
-------	------------

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR HACER ESTA TRANSACCION.

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

❖ ❖ ❖ COMERCIO ❖ ❖ ❖