



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049607840

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	SEGUNDO CANO USGANE	FECHA VISITA	08/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1049607840	FECHA INFORME	14/11/2024
DIRECCIÓN	CL 74 # 4 - 12 APARTAESTUDIO 202 CON USO EXCLUSIVO DEL PQDRO 2 EDIF ABACO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	Palos Verdes	REMODELADO	
CIUDAD	Tunja	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Boyaca	TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE		
IDENTIFICACIÓN	1049603378		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE ALEJANDRO CUERVO POVEDA / MONTANA RUIZ SILVIA ALEJANDRA			
NUM. ESCRITURA	439 Escritura	De	#NOTARIA	Cuarta
ESCRITURA	Propiedad		FECHA	03/03/2021
CIUDAD	Tunja		DEPTO	Boyaca
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	0102000007210057000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificios Abaco			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	12.10%			

M. INMOB.	N°
070-239898	APARTAESTUDIO 202
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	2

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El norte de la ciudad de Tunja en la Urbanización Palos Verdes, edificio Ábaco.   
**Al inmueble se llega así:** A la urbanización se accede desde la avenida norte o carrera 2 Este, las anteriores vías principales, para luego tomar la calle 74 con 4, vías pavimentadas en asfalto en buenas condiciones. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	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	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,504,603

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,504,603

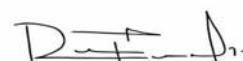
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



 RAUL 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartaestudio
Total unidades de vivienda	8
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo Municipal 0016 del 2014 POT de la ciudad de Tunja.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	31.20	AVALUO	PESOS	\$82.452.000
AREA PRIVADA	M2	27.391	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	27.39	AREA PRIVADA VALORADA	M2	27.391

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 74 # 4 - 12 APARTAESTUDIO 202 CON USO EXCLUSIVO DEL PQDRO 2 EDIF ABACO | Palos Verdes | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1485, fecha: 02/10/2020, Notaría: Cuarta y ciudad: Tunja.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
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 SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	96
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2020

## 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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartaestudio	27.391	M2	\$4,581,965.00	100.00%	\$125,504,603.32
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$125,504,603</b>

Valor en letras  
Ciento veinticinco millones quinientos cuatro mil seiscientos tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$125,504,603**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

Vivienda Unifamiliar de un piso más alto y multifamiliares de hasta 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.

**Garaje:** El inmueble cuenta con su respectivo parqueadero, la cual es común de uso exclusivo. **DESCRIPCIÓN:** CABIDA Y LINDEROS APARTAESTUDIO 202 CON USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO N0. 2 con área de 31.200 M2, coeficiente de propiedad 12.10%.

**Entorno:** El entorno está comprendido por inmuebles de uso residencial unifamiliar, bifamiliar, y multifamiliar con construcciones que van desde los dos pisos más alto hasta los 5 pisos de altura con presencia de comercio tipo 1. El sector no cuenta con impactos ambientales negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1485, Fecha escritura: 02/10/2020, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$0, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en madera laminada y cerámica en las zonas húmedas, cocina integral con mesón en granito y platero en acero inoxidable, baño con división en vidrio templado, con enchape en cerámica en 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 valuaria 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	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$		\$	\$4,850,000.00	3004177601
2	Mismo sector	2	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$		\$	\$4,493,243.24	3112930984
3	Mismo sector	2	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	0	\$		\$	\$4,682,142.86	3103105847
<b>Del inmueble</b>		<b>2 Piso</b>				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	38.70	32	1.0	1.0	1.00	1.0	1.0	1	\$4,850,000.00
2	5		37	0.98	1.0	1	1.0	1.0	0.98	\$4,403,378.38
3	15		28	1.0	1.01	1.0	1.0	0.95	0.96	\$4,492,516.07
<b>4 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,581,964.82</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$236,365.24</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.16%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,818,330.06	<b>TOTAL</b>	\$131,978,878.58
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,345,599.58	<b>TOTAL</b>	\$119,030,318.01
VALOR TOTAL		\$125,504,603.32		

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincarair.com.co/apartaestudio-en-venta/191060236>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CL 74 # 4 - 12 APARTAESTUDIO 202 CON USO EXCLUSIVO  
DEL PQDRO 2 EDIF ABACO | Palos Verdes | Tunja | Boyaca

## COORDENADAS (DD)

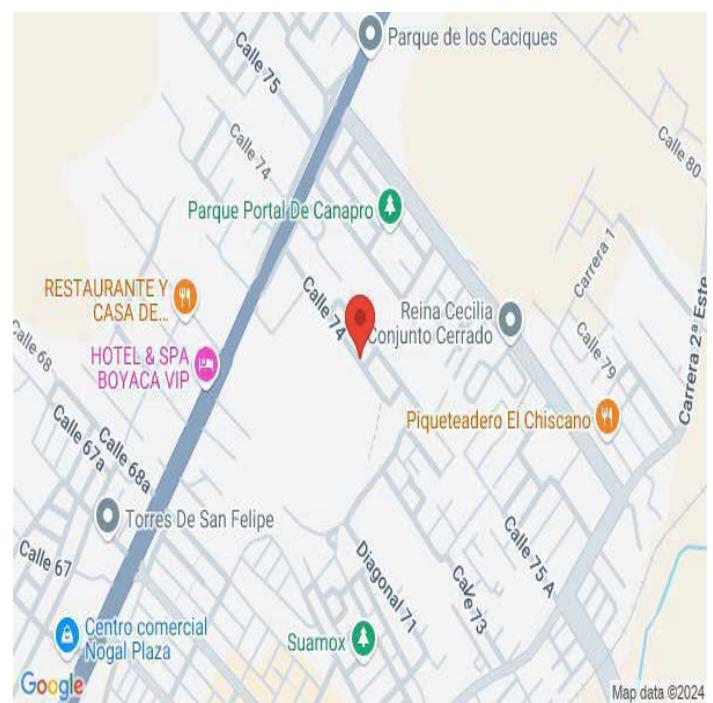
Latitud: 5.574591

Longitud: -73.337799

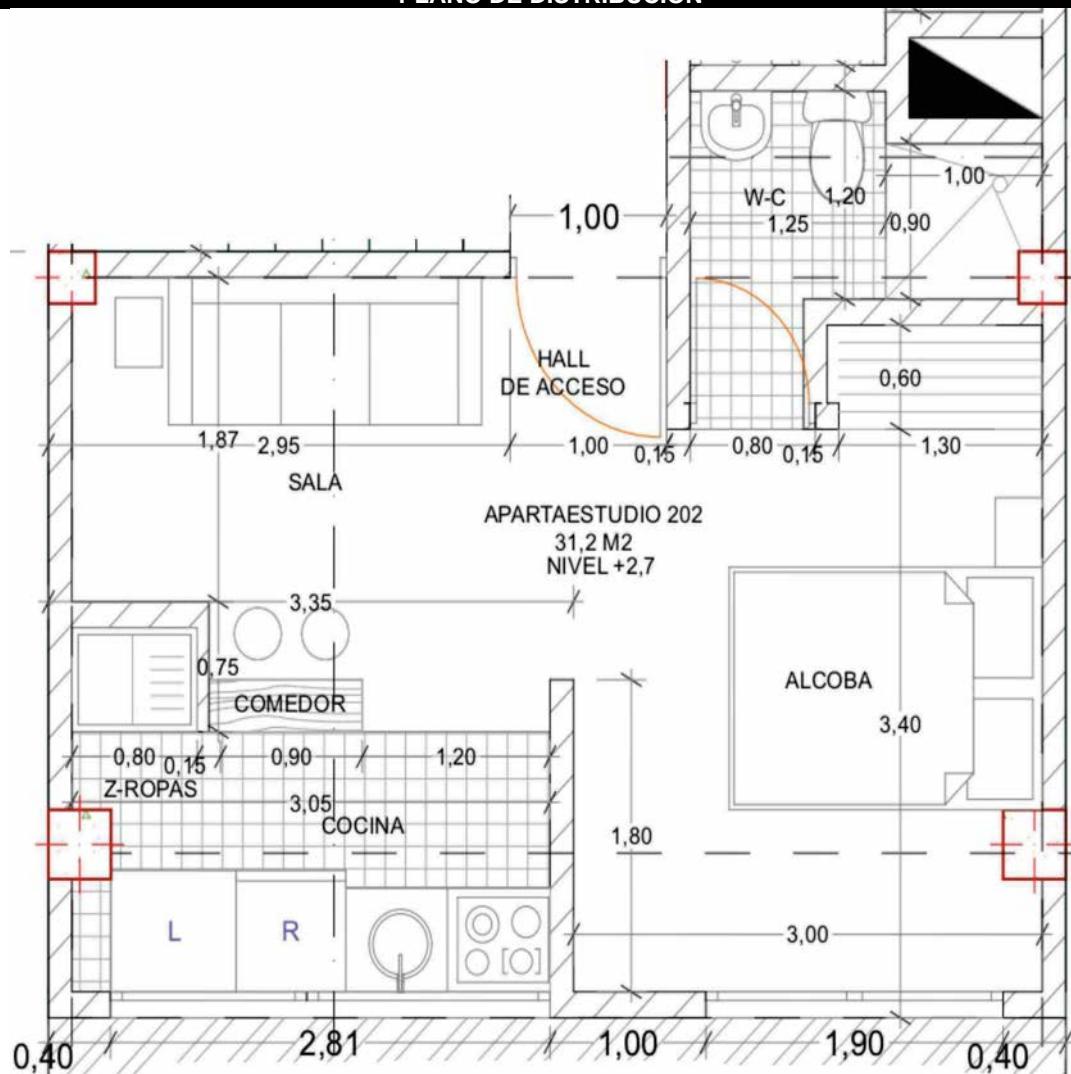
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 34' 28.527"

Longitud: 73° 20' 16.0764"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



## FOTOS General



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

**EL DERECHO DE DOMINIO Y POSESIÓN** que **LOS VENDEDORES** tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: **APARTAESTUDIO DOSCIENTOS DOS (202), CON USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO DOS (2), QUE HACE PARTE DEL DENOMINADO "EDIFICIO ABACO", LOCALIZADO EN LA CALLE 74 No. 4 – 12 de la ciudad de TUNJA, DEPARTAMENTO DE BOYACA.**  
 El inmueble se determina así: **APARTAESTUDIO NUMERO DOSCIENTOS DOS (202):** Ubicado en el Nivel +2.70 con frente sobre calle 74 y punto fijo escaleras comunes del edificio, con nomenclatura Calle 74 N° 4 – 12 Apartamento 202 - Tunja, con acceso por la puerta principal peatonal al Edificio ubicado por la Calle 74 que da a circulación de escaleras comunes de acceso a niveles superiores, hasta encontrar puerta principal de acceso al Apartamento 202; con coeficiente de copropiedad de 12.10 % y con área construida de treinta y uno punto veinte metros cuadrados (31.20 M<sup>2</sup>), y área privada de veintisiete punto trescientos noventa y uno metros cuadrados (27.391 M<sup>2</sup>), con altura libre de dos punto treinta metros lineales (2.30 ml), conformado por: sala, comedor, cocina, 1 alcoba, 1 baño y ropa; se alindera de la siguiente manera: iniciando en el punto 1, ubicado en el vértice izquierdo de la puerta de acceso al apartamento, continua al oriente en extensión de cero punto quince metros lineales (0.15 ml) a dar al punto 2, linda con muro común en medio, continua con de giro en ángulo de 90° al norte a dar al punto 3, en extensión de uno punto cero ocho metros lineales (1.08 ml) linda hall de escaleras del edificio muro común en medio, continua gira en ángulo 90° al oriente en extensión de uno punto veinticinco



Este informe para uso exclusivo de entidades públicas, certificado y documentado del ordenamiento



Ca302302746



UJAO

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049607840



PIN de Validación: c09b0b43



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 98B #1A-31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46 848  
A. Mayor Nacional: (57 800) 422 948

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: [ra.fernando@hotmail.com](mailto:ra.fernando@hotmail.com)

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

Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1049603378. El(la) señor(a) RAUL 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: c09b0b43



### 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

**c09b0b43**

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 Noviembre 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: 2411067547103431256**

Nro Matrícula: 070-239898

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-102843

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 11:43:00 AM

**"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: 09-10-2020 RADICACIÓN: 2020-070-6-9048 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAESTUDIO 202 CON USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO N0. 2 con area de 31.200 M2 coeficiente de propiedad 12.10% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1485, 2020/10/02, NOTARIA CUARTA TUNJA. Articulo 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:

JOSE LUIS PIÑEROS CARVAJAL Y GIORMAR LILIANA SUAREZ PIÑEROS ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO OBJETO DE ESTA CONSTITUCION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. - POR COMPROVVENTA A LA SOCIEDAD PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES INNOVA S.A.S. MEDIANTE ESCRITURA 235 DEL 18/2/2019 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 15/3/2019 EN LA MATRÍCULA 070-130120.--02. ¿LA SOCIEDAD PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES INNOVA S.A.S. ADQUIRIO POR COMPROVVENTA A ANGEL MARIA FONSECA ALONSO Y CARLOS ALBERTO GOMEZ AGUDELO MEDIANTE ESCRITURA 2972 DEL 28/10/2016 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 11/11/2016 EN LA MATRÍCULA 070-130120.--03. - ANGEL MARIA FONSECA ALONSO Y CARLOS ALBERTO GOMEZ AGUDELO ADQUIRIERON POR COMPROVVENTA A LILIA DE JESUS AVILA MORA MEDIANTE ESCRITURA 955 DEL 25/4/2015 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/4/2015 ALLI MISMO REALIZO LA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-130120.-- 04. - LILIA DE JESUS AVILA MORA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DEL DERECHO DE CUOTA A ANA MERCEDES AVILA MORA MEDIANTE ESCRITURA 2434 DEL 4/12/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 27/12/2012 EN LA MATRÍCULA 070-130120.--05. ¿MEDIANTE ESCRITURA 2458 DEL 11/10/2000 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 21/12/2000 ANA MERCEDES AVILA MORA Y LILIA DE JESUS AVILA MORA REALIZARON DESENGLOBE EN LA MATRÍCULA 070-130120.--06.-AVILA MORA ANA MERCEDES Y AVILA MORA LILIA DE JESUS, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARDENAS DE ROJAS ARISTELIA, MEDIANTE ESCRITURA 555 DEL 06/05/1995 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 12/05/1995 EN LA MATRICULA 070-59814.--

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CL 74 # 4 - 12 APARTAESTUDIO 202 CON USO EXCLUSIVO DEL PODRO 2 EDIE ABACCO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

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

070 130130

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-10-2020 Radicación: 2020-070-6-0048

Doc: ESCRITURA 11485 DEL 02.10.2020 NOTARIA CUARTA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411067547103431256**

**Nro Matrícula: 070-239898**

Página 2 TURNO: 2024-070-1-102843

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 11:43:00 AM

### "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

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

A: PIÑEROS CARVAJAL JOSE LUIS

CC# 1049604520 X

A: SUAREZ PIÑEROS GIORMAR LILIANA

CC# 33378041 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-03-2021 Radicación: 2021-070-6-4122**

Doc: ESCRITURA 439 DEL 03-03-2021 NOTARIA CUARTA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$80,000,000

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

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

DE: PIÑEROS CARVAJAL JOSE LUIS

CC# 1049604520

DE: SUAREZ PIÑEROS GIORMAR LILIANA

CC# 33378041

A: CUERVO POVEDA JOSE ALEJANDRO

CC# 79875559 X

A: MONTAÑA RUIZ SILVIA ALEJANDRA

CC# 23783020 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-102843

FECHA: 06-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADOR SECCIONAL