



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 20 4-10/ IN C 18 1-140 MZ F ET 2 AP 509 B1 T1 C		
Barrio	Bosques de la Ponderosa		
Ciudad	Tunja		
Departamento	Boyaca		
Propietario	KENNEDY EDUARDO PERALTA ANTONIO		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: KENNEDY EDUARDO PERALTA ANTONIO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **KENNEDY EDUARDO PERALTA ANTONIO** ubicado en la CALLE 20 4-10/ IN C 18 1-140 MZ F ET 2 AP 509 B1 T1 C Bosques de la Ponderosa, de la ciudad de Tunja.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$193,320,025.47 pesos m/cte (Ciento noventa y tres millones trescientos veinte mil veinticinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	53.13	M2	\$3,303,219.00	90.78%	\$175,500,025.47
Area Privada	GR 39	9.90	M2	\$1,800,000.00	9.22%	\$17,820,000.00
TOTALES					100%	\$193,320,025

Valor en letras
Ciento noventa y tres millones trescientos veinte mil veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante

RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-11 11:33:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,811,782	Valor del avalúo en UVR	193,320,025.00
Proporcional	0	193,320,025	Valor asegurable	193,320,025
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: para CAJAHONOR dentro de sus políticas, está el tener cocina completamente instalada y funcional, por ello se debe programar nueva visita, llamando al 3002283135 una vez tenga listo el proceso y tendría un valor de 100 mil pesos. NOTA 2: Limitaciones al dominio: anotación 7 (constitución de patrimonio de familia), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. NOTA 3: NO SUMINISTRAN CERTIFICADO DEL GARAJE, deben enviarlo.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 7 (constitución de patrimonio de familia), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.</p> <p>Garaje: NO SUMINISTRAN CERTIFICADO DEL GARAJE, por ello no se liquida, se toma la información de la escritura.</p> <p>Entorno: El entorno está comprendido por inmuebles residenciales unifamiliares y bifamiliares de dos pisos más altillo y multifamiliares de hasta 11 pisos de altura, en el sector también se encuentra la universidad Nacional Abierta y a Distancia Unad y el Batallón Canton militar Teniente General Gustavo Rojas Pinilla. El entorno no presenta afectaciones</p>			

ambientales negativas.

Propiedad horizontal: Escritura: 1407, Fecha escritura: 16/08/2023, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$120.000, Total unidades: 396, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Piso en cerámica, baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado, no cuenta con mueble de la cocina instalado, no cuenta con carpintería en madera (Puertas ni closet), cieloraso en PVC.

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

Código	LRCAJA-70114 30-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	KENNEDY EDUARDO PERALTA ANTONIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7011430	Teléfono	3014451114
Email	eduardopa636@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	KENNEDY EDUARDO PERALTA ANTONIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7011430	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 20 4-10/ IN C 18 1-140 MZ F ET 2 AP 509 B1 T1 C				
Conjunto	Conjunto Residencial Bosques de la Ponderosa				
Ciudad	Tunja	Departamento	Boyaca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Bosques de la Ponderosa	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: En el Oriente de la ciudad de Tunja en el Conjunto Residencial Bosques de la Ponderosa Al inmueble se llega así: Se accede por la vía principal del sector Calle 18 para luego tomar la Carrera 2A las anteriores vías pavimentadas en asfalto en buenas condiciones. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5 piso																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><td colspan="3">ÁREAS JURÍDICAS</td><td colspan="3">ÁREAS CATASTRAL</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>60.28</td><td></td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>53.13</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="3">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td colspan="3">ÁREAS VALORADAS</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>53.13</td><td></td><td>M2</td><td>53.13</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL			AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	60.28		PESOS	S/I		M2	53.13				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS			AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR		M2	53.13		M2	53.13
ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL																																												
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA	M2	60.28		PESOS	S/I																																										
	M2	53.13																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS																																												
AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																																										
	M2	53.13		M2	53.13																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	Viviendas unifamiliares de dos pisos más altillo y multifamiliares de hasta 12 pisos de altura.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble 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 Alcaldía de las ciudad de Tunja																																														

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2176	EscrituraDePropiedad	30/09/2024	Primera	Tunja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-255413	05/11/2024	0.69%	S/I	Apartamento 509

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación 7 (constitución de patrimonio de familia), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
39	Privado	070-255366	9.90	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno está comprendido por inmuebles residenciales unifamiliares y bifamiliares de dos pisos más altillo y multifamiliares de hasta 11 pisos de altura, en el sector también se encuentra la universidad Nacional Abierta y a Distancia Unad y el Batallón Canton militar Teniente General Gustavo Rojas Pinilla. El entorno no presenta afectaciones ambientales negativas.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1407		Fecha escritura	16/08/2023	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Tunja	
Valor administración	150000	Total unidades	396	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citéfono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1407, Fecha escritura: 16/08/2023, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: \$120.000, Total unidades: 396, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

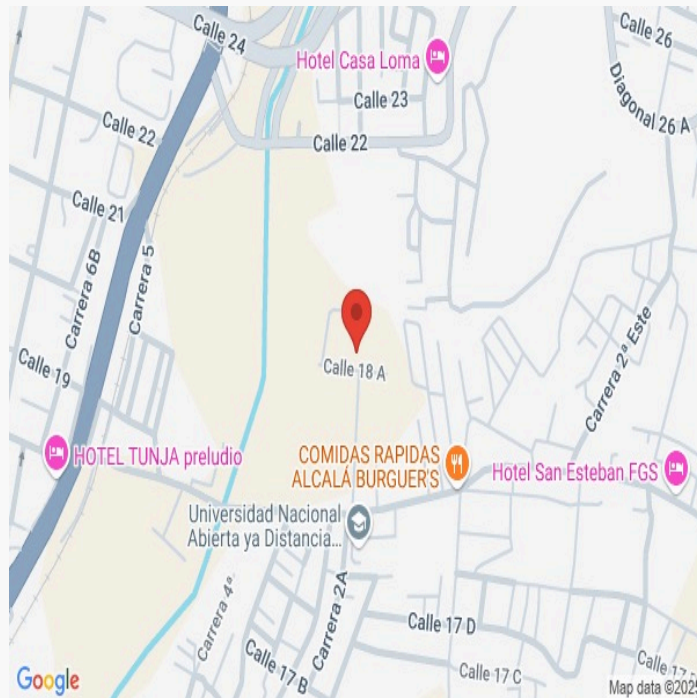
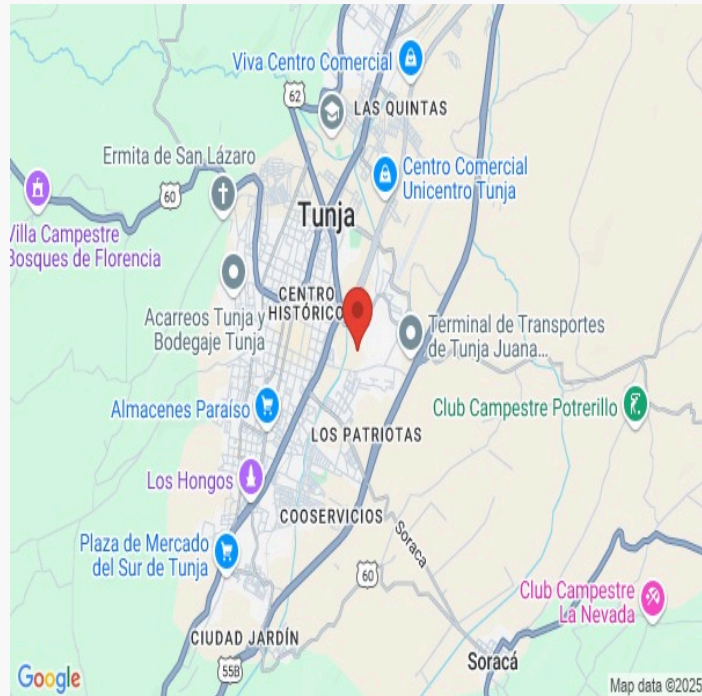
Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	otro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	98%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	No hay
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno
Observación	Piso en cerámica, baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado, cocina con mensón en granito y muebles en madera, cieloraso en PVC.							

Dirección: CALLE 20 4-10/ IN C 18 1-140 MZ F ET 2 AP 509 B1 T1 C | Bosques de la Ponderosa | Tunja | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.531103

GEOGRAFICAS : 5° 31' 51.9702''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.352930

GEOGRAFICAS : 73° 21' 10.548''

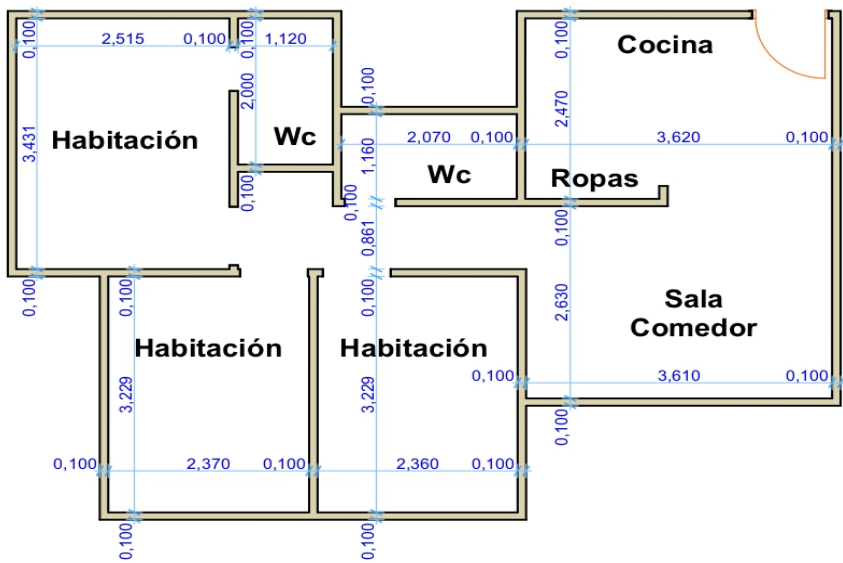
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo conjunto	5	\$175,500,000	1	\$175,500,000	0	\$		\$	\$3,303,218.52	3218868119
2	Mismo conjunto	5	\$175,500,000	1	\$175,500,000	0	\$		\$	\$3,303,218.52	3218868119
3	Mismo conjunto	5	\$175,500,000	1	\$175,500,000	0	\$		\$	\$3,303,218.52	3218868119
4	Mismo conjunto	5	\$175,500,000	1	\$175,500,000	0	\$		\$	\$3,303,218.52	3218868119
Del inmueble		5 piso		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0		53.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,303,218.52
2	0		53.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,303,218.52
3	0		53.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,303,218.52
4	0		53.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,303,218.52
	0 años									
									PROMEDIO	\$3,303,218.52
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,303,218.52	TOTAL	\$175,499,999.97
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,303,218.52	TOTAL	\$175,499,999.97
VALOR TOTAL	\$175,500,025.47			

Observaciones:
Enlaces:

Plano



0. Plano Apto 1:75

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



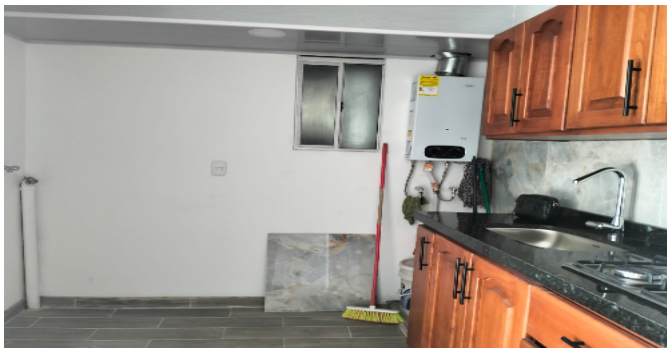
Sala Comedor



Cocina



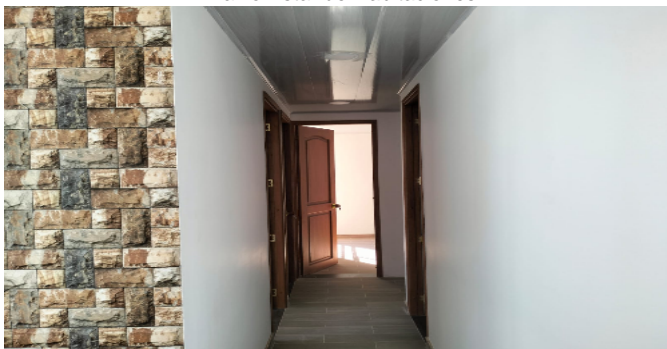
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-7011430-V2



PIN de Validación: b6090a93



<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) 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 avaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra actualizado 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

Régimen
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 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

Página 1 de 2



PIN de Validación: b6090a93

**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****b6090a93**

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 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: 2411051821103390299

Nro Matrícula: 070-255413

Página 1 TURNO: 2024-070-1-100996

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 05:31:19 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: PIRGUA

FECHA APERTURA: 31-08-2023 RADICACIÓN: 2023-070-6-13112 CON: ESCRITURA DE: 16-08-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 509 CON coeficiente de propiedad 0.69% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1407, 2023/08/16, NOTARIA PRIMERA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 53 CENTIMETROS: 1300

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

COEFICIENTE: 0.69%%

COMPLEMENTACION:

1.-ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT . 8300538122 ADQUIRIÓ POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 8300538122 MEDIANTE ESCRITURA 1931 DEL 21/9/2022 NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 28/9/2022, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-246582 .02.- SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 REALIZA LA CONSTITUCION DE URBANIZACION MEDIANTE ESCRITURA 568 DEL 29/3/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA EN EL FOLIO 070-246514 .--03.- SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 REALIZA ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA 568 DEL 29/3/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA EN LA MATRÍCULA 070-246514 .-- 04.-SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 REALIZO ENGLOBE DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS NOS 070-2209 Y 070-213006 MEDIANTE ESCRITURA NO. 568 DE 29/03/2022 REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA NO. 070-246514; SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 ADQUIRIO LOS INMUEBLES OBJETO DEL ENGLOBE ASI: 01. - POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ, INVERSIONES NFS SA MEDIANTE ESCRITURA 6710 DEL 20/12/2017 DE LA NOTARIA NOVENA DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 26/12/2017S, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209.¿02. -: NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ POR ACLARACION MEDIANTE ESCRITURA 2255 DEL 3/12/2014 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 4/12/2014, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿03.-: NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ POR ACLARACION MEDIANTE ESCRITURA 1619 DEL 2/9/2014 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 3/9/2014, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209.¿04. - JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ POR ACLARACION A INVERSIONES NFS SAS MEDIANTE ESCRITURA 1285 DEL 5/6/2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿05. - INVERSIONES NFS SAS ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA A JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 1244 DEL 29/5/2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿06. - JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA MEDIANTE ESCRITURA 1244 DEL 29/5/2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿07. - JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ POR ACLARACION MEDIANTE ESCRITURA 1244 DEL 29/5/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .-- 08. -: NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ , JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA A JORGE ALBERTO CELY RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 565 DEL 29/3/2005 NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 30/3/2005, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 -- 09. - SOCIEDAD TIRADO OTERO CONSTRUCTORES S.A. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA PARCIAL A JORGE ALBERTO CELY RODRIGUEZ, JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ, NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 1672 DEL 3/9/2003 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 9/9/2003, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿10. -NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ, JORGE ALBERTO CELY RODRIGUEZ, JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A SATURIA GRANADOS DE HERRERA, MATIAS HERRERA ACOSTA MEDIANTE SCRITURA 516 DEL 22/4/1977 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 5/10/1977, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051821103390299

Nro Matrícula: 070-255413

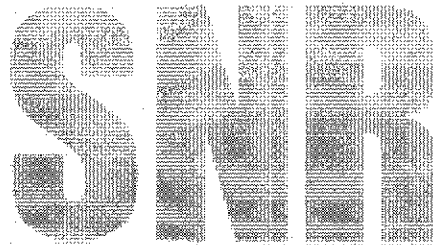
Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-100996

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 05:31:19 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

2209 -- 11. - SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL MARIA TERESA CELY RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 6710
DEL 20/12/2017 NOTARIA NOVENA 9 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 26/12/2017, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-213006. 12. - MARIA
TERESA CELY RODRIGUEZ POR LOTE O MEDIANTE ESCRITURA 6655 DEL 19/10/2015 DE LA NOTARIA NOVENA DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL
20/10/2015, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-213006.-



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 20 # 4-10 IN C 18 1-140 MZ F ET 2 APTO 509 B1 T1 C

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 246582

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-07-2023 Radicación: 2023-070-6-11106

Doc: ESCRITURA 2752 DEL 12-07-2023 NOTARIA VEINTE DE BOGOTA, D.C.

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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT.
8300538122

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-08-2023 Radicación: 2023-070-6-13112

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 16-08-2023 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051821103390299

Nro Matrícula: 070-255413

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-100996

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 05:31:19 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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 S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .

8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-08-2023 Radicación: 2023-070-6-13112

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 16-08-2023 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: LOPEZ BAUTISTA ELIO MESIAS

CC# 6770336

SUPERV. TECNICO

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .

8300538122

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-10-2024 Radicación: 2024-070-6-15044

Doc: ESCRITURA 1854 DEL 28-08-2024 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .

8300538122

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-10-2024 Radicación: 2024-070-6-16177

Doc: ESCRITURA 2176 DEL 30-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$3,182,470

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA PARA ESTE Y OTRO INMUEBLE CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA
2752 DEL 12/7/2023 DE LA NOTARIA VEINTE DE BOGOTA, D.C

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .

8300538122

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-10-2024 Radicación: 2024-070-6-16177

Doc: ESCRITURA 2176 DEL 30-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$125,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) VIVIENDA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE
VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO PARA VIVIENDA SE OBLIGA A NO TRANSFERIR, NI RESCINDIR Y/O RESCILIAR
LA SOLUCIÓN DE VIVIENDA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO DOS (2) AÑOS DESDE LA FECHA DE SU ASIGNACIÓN, SIN MEDIAR PERMISO
ESPECÍFICO DE LA CAJA FUNDAMENTADO EN RAZONES DE FUERZA MAYOR, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA CONDICION RESOLUTORIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051821103390299

Nro Matrícula: 070-255413

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-100996

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 05:31:19 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESTABLECIDA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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 BOSQUES DE PONDEROSA NIT .
8300538122

A: PERALTA ANTONIO KENNEDY EDUARDO

CC# 7011430 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-10-2024 Radicación: 2024-070-6-16177

Doc: ESCRITURA 2176 DEL 30-09-2024 NOTARIA PRIMERA 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: PERALTA ANTONIO KENNEDY EDUARDO

CC# 7011430 X

A: FAVOR DE EL MISMO Y DE LOS HIJOS QUE TENGA Y LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-070-3-1538

Fecha: 07-10-2024

SE ADICIONA LA NOMENCLATURA L 20 # 4 - 10 IN C 18 1-140 MZ F ET 2 APTO 309 B 1 T 1 C . VALE, ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-070-1-100996

FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2411159319103942946

Nro Matrícula: 070-255366

Pagina 1 TURNO: 2024-070-1-105950

Impreso el 15 de Noviembre de 2024 a las 10:50:56 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: PIRGUA

FECHA APERTURA: 31-08-2023 RADICACIÓN: 2023-070-6-13112 CON: ESCRITURA DE: 16-08-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 39 CON coeficiente de propiedad 0.13% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1407, 2023/08/16, NOTARIA PRIMERA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 9 CENTIMETROS CUADRADOS: 9000

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

COEFICIENTE : 0.13%%

COMPLEMENTACION:

1.-ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT . 8300538122 ADQUIRIÓ POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 8300538122 MEDIANTE ESCRITURA 1931 DEL 21/9/2022 NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 28/9/2022, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-246582 .02.- SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 REALIZA LA CONSTITUCION DE URBANIZACION MEDIANTE ESCRITURA 568 DEL 29/3/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA EN EL FOLIO 070-246514 .--03.- SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 REALIZA ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA 568 DEL 29/3/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA EN LA MATRICULA 070-246514 .-- 04.-SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 REALIZO ENGLOBE DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS NOS 070-2209 Y 070-213006 MEDIANTE ESCRITURA NO. 568 DE 29/03/2022 REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA NO. 070-246514; SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 ADQUIRIO LOS INMUEBLES OBJETO DEL ENGLOBE ASI: 01. - POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ, INVERSIONES NFS SA MEDIANTE ESCRITURA 6710 DEL 20/12/2017 DE LA NOTARIA NOVENA DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 26/12/2017S, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209.¿02. -: NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ POR ACLARACION MEDIANTE ESCRITURA 2255 DEL 3/12/2014 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 4/12/2014, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿03-: NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ POR ACLARACION MEDIANTE ESCRITURA 1619 DEL 2/9/2014 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE TUNJA REGISTRADA EL 3/9/2014, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209.¿04. - JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ POR ACLARACION A INVERSIONES NFS SAS MEDIANTE ESCRITURA 1285 DEL 5/6/2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿05. - INVERSIONES NFS SAS ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA A JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 1244 DEL 29/5/2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿06. - JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA MEDIANTE ESCRITURA 1244 DEL 29/5/2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿07. - JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ POR ACLARACION MEDIANTE ESCRITURA 1244 DEL 29/5/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 12/6/2013, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .-- 08. -: NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ , JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA A JORGE ALBERTO CELY RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 565 DEL 29/3/2005 NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 30/3/2005, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 -- 09. - SOCIEDAD TIRADO OTERO CONSTRUCTORES S.A. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA PARCIAL A JORGE ALBERTO CELY RODRIGUEZ, JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ, NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 1672 DEL 3/9/2003 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 9/9/2003, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 .¿10. -NANCY DEL PILAR CELY RODRIGUEZ, JORGE ALBERTO CELY RODRIGUEZ, JOSE MANUEL CELY RODRIGUEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A SATURIA GRANADOS DE HERRERA, MATIAS HERRERA ACOSTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2411159319103942946

Nro Matrícula: 070-255366

Pagina 2 TURNO: 2024-070-1-105950

Impreso el 15 de Noviembre de 2024 a las 10:50:56 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

MEDIANTE SCRITURA 516 DEL 22/4/1977 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 5/10/1977, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-2209 -- 11. - SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 860531315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORVENIR TUNJA NIT 830053812-5 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL MARIA TERESA CELY RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 6710 DEL 20/12/2017 NOTARIA NOVENA 9 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 26/12/2017, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-213006.¿12. - MARIA TERESA CELY RODRIGUEZ POR LOTE0 MEDIANTE ESCRITURA 6655 DEL 19/10/2015 DE LA NOTARIA NOVENA DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 20/10/2015, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-213006.--



DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 20 # 4 - 10 IN C 18 1-140 MZ F ET 2 BLOQUE 1 T1-C CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE PONDEROSA PARQUEADERO 39

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 246582

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-07-2023 Radicación: 2023-070-6-11106

Doc: ESCRITURA 2752 DEL 12-07-2023 NOTARIA VEINTE DE BOGOTA, D.C.

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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .
8300538122

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-08-2023 Radicación: 2023-070-6-13112



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

Certificado generado con el Pin No: 2411159319103942946

Nro Matrícula: 070-255366

Pagina 3 TURNO: 2024-070-1-105950

Impreso el 15 de Noviembre de 2024 a las 10:50:56 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

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 16-08-2023 NOTARIA PRIMERA 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 S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .

8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-08-2023 Radicación: 2023-070-6-13112

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 16-08-2023 NOTARIA PRIMERA 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: LOPEZ BAUTISTA ELIO MESIAS

CC# 6770336

SUPERV. TECNICO

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .

8300538122

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-10-2024 Radicación: 2024-070-6-15044

Doc: ESCRITURA 1854 DEL 28-08-2024 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .

8300538122

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-10-2024 Radicación: 2024-070-6-16177

Doc: ESCRITURA 2176 DEL 30-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$3,182,470

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA PARA ESTE Y OTRO INMUEBLE CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA
2752 DEL 12/7/2023 DE LA NOTARIA VEINTE DE BOGOTA, D.C

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE PONDEROSA NIT .

8300538122

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-10-2024 Radicación: 2024-070-6-16177

Doc: ESCRITURA 2176 DEL 30-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) VIVIENDA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE
VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO PARA VIVIENDA SE OBLIGA A NO TRANSFERIR, NI RESCINDIR Y/O RESCILIAR
LA SOLUCIÓN DE VIVIENDA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO DOS (2) AÑOS DESDE LA FECHA DE SU ASIGNACIÓN, SIN MEDIAR PERMISO



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

Certificado generado con el Pin No: 2411159319103942946

Nro Matrícula: 070-255366

Pagina 4 TURNO: 2024-070-1-105950

Impreso el 15 de Noviembre de 2024 a las 10:50:56 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

ESPECÍFICO DE LA CAJA FUNDAMENTADO EN RAZONES DE FUERZA MAYOR, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA CONDICION RESOLUTORIA
ESTABLECIDA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA

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 BOSQUES DE PONDEROSA NIT .
8300538122

A: PERALTA ANTONIO KENNEDY EDUARDO

CC# 7011430 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

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: 2024-070-1-105950

FECHA: 15-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADOR SECCIONAL

Date		Time		Location		Weather		Tide		Wind		Current		Visibility		Temperature		Humidity		Pressure		Barometer		Compass		Speed		Distance		Fuel		Engine		Other																																																																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100