



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-74347563

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE ELIECER ARIAS RAMIREZ			FECHA VISITA	17/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	74347563			FECHA INFORME	23/01/2025
DIRECCIÓN	CL 16 A # 4 - 60 BLQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	Los Patriotas			REMODELADO	
CIUDAD	Tunja			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Boyaca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE				
IDENTIFICACIÓN	1049603378				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER						
NUM. ESCRITURA	471 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Tercera	FECHA	06/04/2018		
CIUDAD ESCRITURA	Tunja		DEPTO	Boyaca			
CEDULA CATASTRAL	010300000556090290000046						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$95.000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.697%						

M. INMOB.	N°
070-205360	BQ 3, AP 401

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 16 A # 4 - 60 BLOQUE 3 APTO 401
 Al inmueble se llega así: Ingresando por la calle 16 o 17 a llegar a la carrera 16 con calle 4
 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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 161,679,481

VALOR ASEGURABLE \$ COP 161,679,481

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

NOMBRES Y FIRMAS



RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
 Perito Actuante
 C.C: 1049603378 RAA: AVAL-1049603378
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-23 14:18:00



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 RAA: AVAL-30050594 C.C: 30050594
 Visador
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-23 18:18:00

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación N.º 006, constitución de patrimonio de familia, anotación N.º 007 Afectación de vivienda familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://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	Apartamento
Total unidades de vivienda	120
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.55
AREA PRIVADA	M2	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	
AREA LIBRE COMUN	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	52.55
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50
AREA LIBRE MEDIDA	M2	

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.55
AREA LIBRE PRIVADA	M2	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 16 A # 4 - 60 BLQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH | Los Patriotas | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4589, fecha: 06/06/2014, Notaría: 62 y ciudad: Bogotá.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandada / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	100-200
Asistencial	400-500
Estacionamientos	0-100
Áreas verdes	0-100
Zonas recreativas	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Tiene / No tiene Estado de conserv.

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Bueno	

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Danos previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2014

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	BQ 3, AP 401	52.55	M2	\$3,076,679.00	100.00%	\$161,679,481.45
TOTALES					100%	\$161,679,481
Valor en letras	Ciento sesenta y un millones seiscientos setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y uno Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$161,679,481
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 Unifamiliares, de dos pisos y altillo, multifamiliares de 5 pisos hasta 19 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: anotación N.º 006, constitución de patrimonio de familia, anotación N.º 007. Afectación de vivienda familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble no cuenta con parqueadero.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 4589, Fecha escritura: 06/06/2014, Notaría escritura: 62, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: \$95.000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-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	REMANSO DE LOS PATRIOTAS	3	\$196,000,000	0.95	\$186,200,000		\$		\$	\$3,003,225.81	3118331227
2	RODEO	3	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,128,450.50	3103105847
3	REMANSO DE LOS PATRIOTAS	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,098,360.66	3103105847
Del inmueble		BQ 3, AP 401		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,003,225.81
2	9	54.34	54.34	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,128,450.50
3	11	61	61	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,098,360.66
	11 años									
								PROMEDIO	\$3,076,678.99	
								DESV. STANDAR	\$65,367.25	
								COEF. VARIACION	2.12%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,142,046.24	TOTAL	\$165,114,529.70
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,011,311.74	TOTAL	\$158,244,432.14
VALOR TOTAL	\$161,679,481.45			

Observaciones:

Enlaces:2.-<https://v2.dominio.la/file/property/MzAzNTM4Mg==/NIAvNTM=:ODcvMA==>3.-<https://atoconinmobiliaria.com/inmuebles/apartamento-en-venta-en-patriotas/5326>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 16 A # 4 - 60 BLQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH | Los Patriotas | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

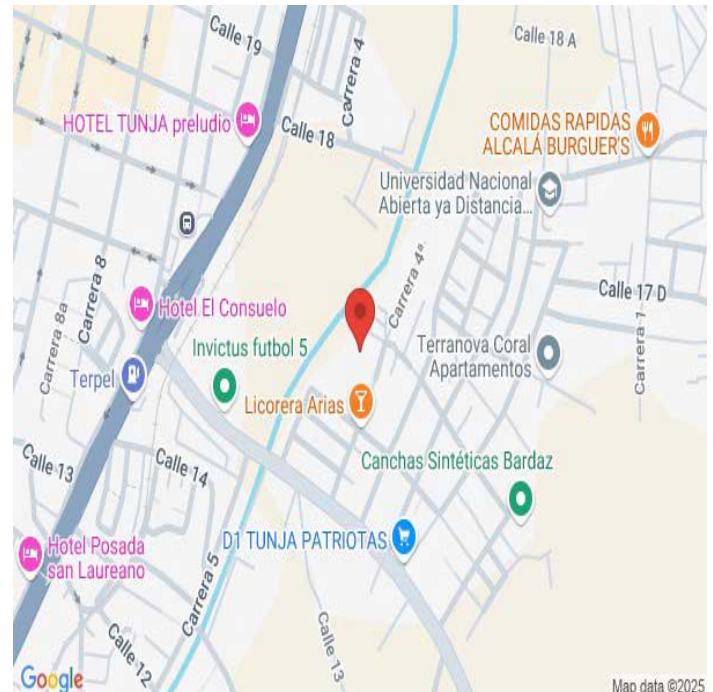
Latitud: 5.527010

Longitud: -73.356408

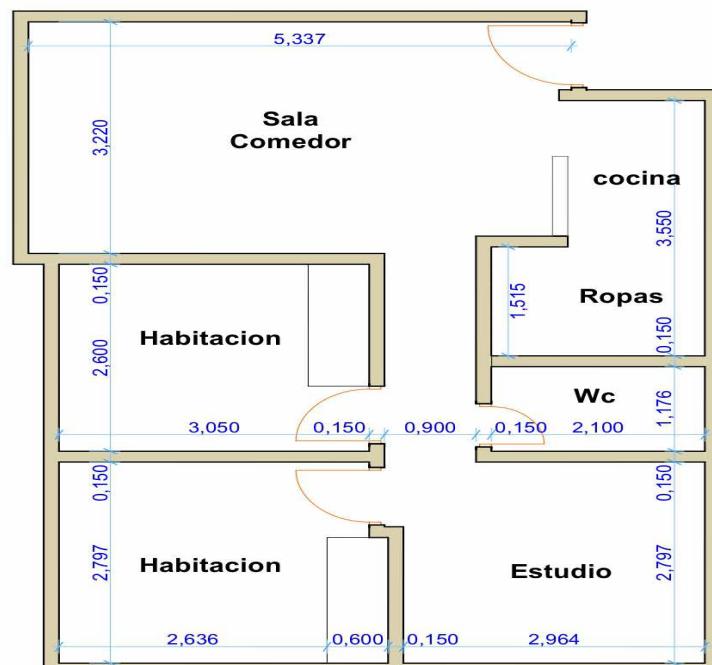
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 31' 37.2354''

Longitud: 73° 21' 23.0688''



Map data ©2025

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Clóset 1



Clóset 2



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501165255106801978

Nro Matrícula: 070-205360

Página 1 TURNO: 2025-070-1-3621

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 06:25:33 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TUNJA VEREDA: CENTRO Y PIRGUA

FECHA APERTURA: 18-06-2014 RADICACIÓN: 2014-070-6-7757 CON: ESCRITURA DE: 06-06-2014

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

BLOQUE 3 APARTAMENTO 401 con área de 52.55 M² coeficiente de propiedad 0.697% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4589, 2014/06/06, NOTARIA SESENTA Y DOS BOGOTÁ D.C.. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

SUPERINTENDENCIA

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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 sufren 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-74347563



PIN de Validación: b6090a93



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 Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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: 3108 16 13 15
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



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 Auto-regulador 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: 2501165255106801978

Nro Matrícula: 070-205360

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-3621

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 06:25:33 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: CENTRO Y PIRGUA

FECTA APERTURA: 18-06-2014 RADICACIÓN: 2014-070-6-7757 CON: ESCRITURA DE: 06-06-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BLOQUE 3 APARTAMENTO 401 con area de 52.55 M² coeficiente de propiedad 0.697% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4589, 2014/06/06, NOTARIA SESENTA Y DOS BOGOTA D.C.. 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

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. ¿MEDIANTE ESCRITURA 811 DEL 30/3/2012 DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 10/5/2012 FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS CONSTITUYO COMODATO A TITULO PRECARIO A FAVOR DE CORPORACION PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE COVIDES Y LA SOCIEDAD IMHOTEP INGENIERIA Y MANTENIMIENTO SAS EN LA MATRÍCULA 070-182162.-- 02. - CARMEN GLADYS ALVAREZ DE MELENDEZ CONSTITUYE FIDUCIA MERCANTIL A FAVOR DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS MEDIANTE ESCRITURA 811 DEL 30/3/2012 DE LA NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 10/5/2012 EN LA MATRÍCULA 070-182162.-- 03. ¿MEDIANTE ESCRITURA 904 DEL 25/5/2010 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 29/6/2010 CARMEN GLADYS ALVAREZ DE MELENDEZ REALIZO DESENGLOBE Y ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-182162.--04.-POR MEDIO DE LA ESCRITURA 3919 DE FECHA 31-12-2005 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 05-01-2006 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 158402, ALVAREZ DE MELENDEZ CARMEN GLADYS, REALIZO UN DESENGLOBE.--05.-ALVAREZ DE MELENDEZ CARMEN GLADYS,ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE ALVAREZ ROJAS FRANCISCO EMILIANO Y AYALA DE ALVAREZ CARMEN,LLEVADO A CABO EN EL JUZGADO 3.CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA,SENTENCIA DE FECHA 13-06-1973,REGISTRADA EL 24-12-1973 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 12430 --

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CL 16 A # 4 - 60 BLOQUE 3 APTO 401 URB REMANSO DE LOS PATRIOTAS AGRUPACION 1 PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

070 182162



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501165255106801978

Nro Matrícula: 070-205360

Página 2 TURNO: 2025-070-1-3621

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 06:25:33 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-05-2012 Radicación: 2012-070-6-6328

Doc: ESCRITURA 811 DEL 30-03-2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0504 COMODATO A TITULO PRECARIO

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS

NIT# 8300530363

A: CORPORACION PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE COVIDES

NIT# 8300697228

A: SOCIEDAD IMHOTEP INGENIERIA Y MANTENIMIENTO SAS

NIT# 8301467131

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-06-2014 Radicación: 2014-070-6-7757

Doc: ESCRITURA 4589 DEL 06-06-2014 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. 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)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS

NIT# 8300530363 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-07-2015 Radicación: 2015-070-6-9749

Doc: ESCRITURA 4174 DEL 01-07-2015 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES COMODATO A TITULO PRECARIO

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

DE: CORPORACION PARA LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE COVIDES

NIT# 8300697228

DE: SOCIEDAD IMHOTEP INGENIERIA Y MANTENIMIENTO SAS

NIT# 8301467131

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS - NIT 8300530363

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-11-2017 Radicación: 2017-070-6-16689

Doc: ESCRITURA 5743 DEL 13-09-2017 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. 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)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO URBANIZACION REMANSO DE LOS PATRIOTAS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-070-6-6230

Doc: ESCRITURA 471 DEL 06-04-2018 NOTARIA TERCERA DE TUNJA VALOR ACTO: \$51,984,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA HONOR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501165255106801978

Nro Matrícula: 070-205360

Página 4 TURNO: 2025-070-1-3621

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 06:25:33 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-070-1-3621

FECHA: 16-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

MARÍA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



ARCHIVO: LRCAJA-74347563

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-74347563
	Hash documento:	d84a5f14e8
	Fecha creación:	2025-01-23 16:18:51

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

<p>Perito actuante: RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE Documento: 1049603378 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 719950</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: ra.fernando@hotmail.com Celular: 3108161315 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.157.66.6 2025-01-23 14:18:00</p>	
<p>Visador: GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 467514</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluoj@gmail.com Celular: 3045634995 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 191.95.54.148 2025-01-23 18:18:00</p>	

Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

