



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		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	Los Patriotas		REMODELADO	
CIUDAD	Tunja		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Boyaca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE			
IDENTIFICACIÓN	1049603378			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER				
NUM.	471 EscrituraDe	#NOTARIA	Tercera	FECHA	06/04/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja		DEPTO	Boyaca	
ESCRITURA					
CEDULA	010300000556090290000046				
CATASTRAL					
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.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	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

Observación de Favorabilidad

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	120	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.55	AREA	M2	52.55
AREA PRIVADA	M2		AVALUO	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2		CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.55
AREA LIBRE MEDIDA	M2		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		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno
			Sardineles	Bueno
			Vías Pavimentadas	Regular
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)		Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2014
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: CI 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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Vivienda 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 ropas: 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 TAMANO	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.dominu.la/file/property/MzArNTM4Mo==/NIAvNTM=/OPcwMA==>

3-<https://atosinmobiliara.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)

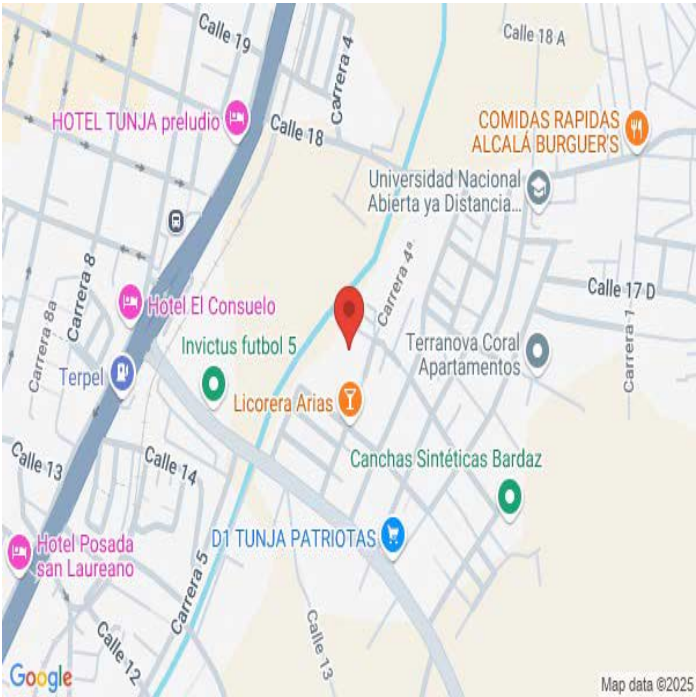
Latitud: 5.527010

Longitud:-73.356408

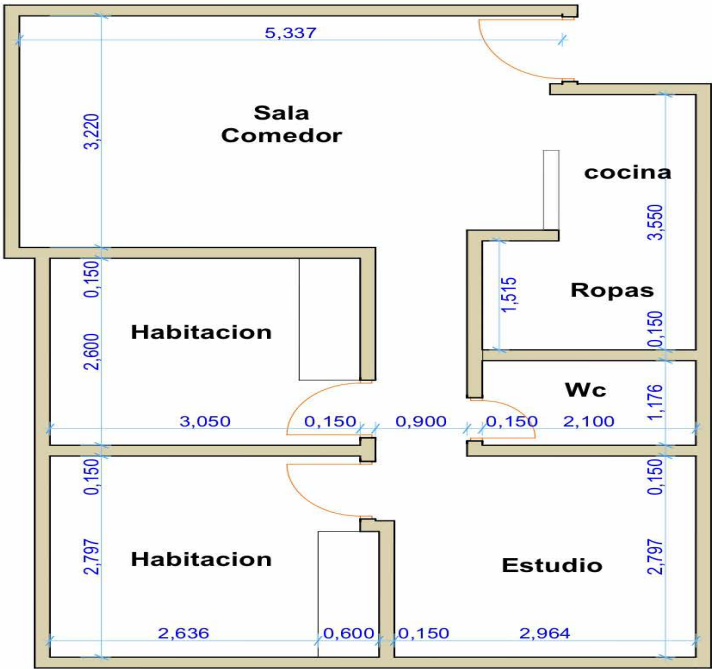
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 31´ 37.2354´´

Longitud:73° 21´ 23.0688´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



0. Plano Apto 1:50

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



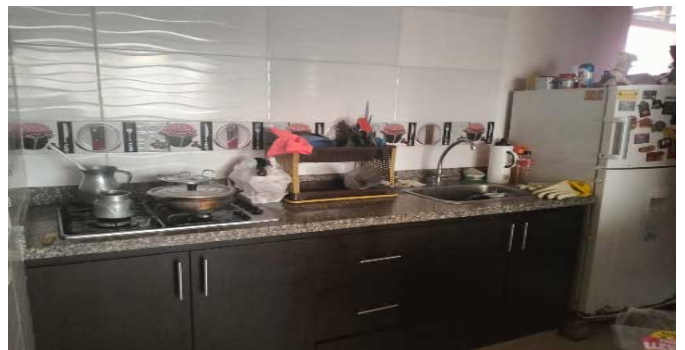
Puerta de entrada



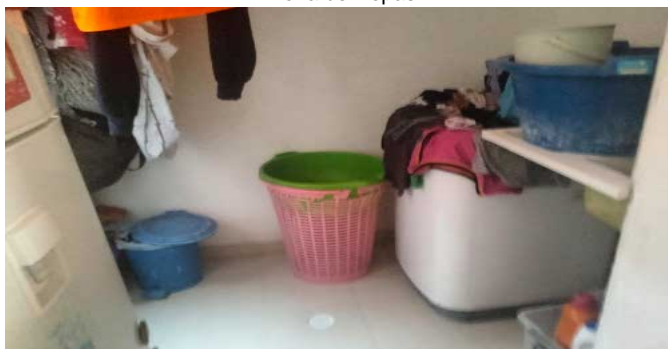
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

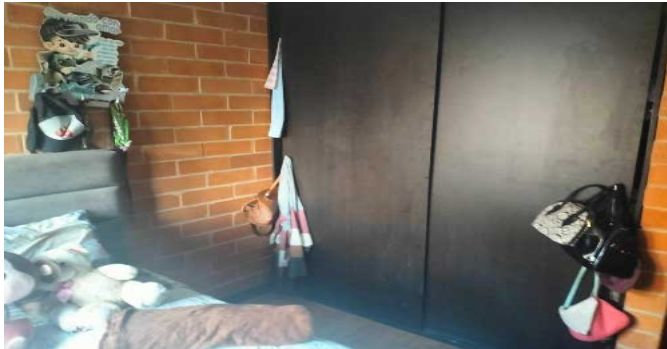
Habitación 1



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

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



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

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BLOQUE 3 APARTAMENTO 401 con area de 52.55 M2 coeficiente de propiedad 0.697% cuyos linderos y demas 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

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 --- **Etapas:** 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 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 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-74347563



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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Santo 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

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BLOQUE 3 APARTAMENTO 401 con area de 52.55 M2 coeficiente de propiedad 0.697% cuyos linderos y demas 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

COEFICIENTE : %

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 DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA 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

Pagina 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)

A: 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 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA HONOR



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 3 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

CON NIT.8600219677, EL BENEFICIARIO SE OBLIGA A NO ENAJENAR, RESCILIAR O RESOLVER EL CONTRATO SIN QUE MEDIE PERMISO ALGUNO EN EL TERMINO DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA.

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: ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER

CC# 74347563 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-070-6-6230

Doc: ESCRITURA 471 DEL 06-04-2018 NOTARIA TERCERA 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: ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER

CC# 74347563 X

A: FAVOR SUYO LOS HIJOS MENORES QUE TENGA Y LLEGARE A TENER

A: ROMERO MELO ADRIANA CAROLINA

CC# 1057411591

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-05-2018 Radicación: 2018-070-6-6230

Doc: ESCRITURA 471 DEL 06-04-2018 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER

CC# 74347563 X

A: ROMERO MELO ADRIANA CAROLINA

CC# 1057411591

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-12-2024 Radicación: 2024-070-6-19739

Doc: ESCRITURA 1959 DEL 28-11-2024 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$35,016,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SE ACLARA LA ESC N° 471 DEL 6/4/2018 NOT 3 DE TUNJA EN CUANTO LA CLAUSULA QUINTA PRECIO

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

DE: ARIAS RAMIREZ JORGE ELIECER

CC# 74347563 X

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

NIT# 8300530363

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2017-070-3-349

Fecha: 09-03-2017

SE CORRIGE EL TIPO DEL PREDIO POR URBANO, DE CONFORMIDAD CON EL CERTIFICADO 1.14.3-3-6-1030 DEL 02/03/2017 EXPEDIDO POR PLANEACION MUNICIPAL DE TUNJA. VALE, ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012



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 4 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

=====

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: BOGOTA

MARIA 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

Perito actuante:  RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE Documento: 1049603378 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 719950	
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	
Visador:  GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO Documento: 30050594 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 467514	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: miavaluolj@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	



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>