



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1016010113-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CRISTIAN CAMILO ARCOS COLMENARES
NIT / C.C CLIENTE	1016010113
DIRECCIÓN	CALLE 74 NO. 9 - 79 URBANIZACIÓN BALCONES DE DON ESPIRITU MZ A2
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Urb. Balcones de Don Espíritu
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/04/2025
FECHA INFORME	09/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRISTIAN CAMILO GARCIA VARGAS				
NUM.	1350 EscrituraDe	NOTARIA	Segunda	FECHA	27/05/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	0102000010700020000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCIÓN NO. 0727 DEL 26/10/2022 CURADURIA UNO DE TUNJA				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
070-209626	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Al Norte de la ciudad de Tunja, en la Urbanización Balcones de Don Espíritu sobre la Calle 74 No 9 - 79

Al inmueble se llega así: El acceso principal a la urbanización se realiza sobre la Avenida Norte, vía arteria de la ciudad de Tunja, para luego ingresar por la calle 73 y girar por la carrera 7 para después tomar la calle 74.

Distribución del inmueble: En el primer piso cuenta con garaje, sala - comedor, cocina integral, área de ropas, baño auxiliar. El segundo Piso cuenta con tres habitaciones, la principal con baño privado, y baño general.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. En el momento de la visita no contaba con contador de gas natural instalado.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 255,808,772

VALOR ASEGURABLE \$ COP 255,808,772

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
Perito Actuante
C.C: 1049603378 RAA: AVAL-1049603378
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-08 16:42:00

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

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

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	61.60	Frente	4.64
Uso Compatible Según Norma	Comercio 1	Forma	Regular	Fondo	13.37
Uso Condicionado Según Norma	Comercio	Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2.88
Uso Prohibido Según Norma	Industrial				

Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Bajo
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	016 del 2014 Acuerdo Municipal
Antejardín	Cuando existen en el lado adyacente de la manzana en un 75% de los predios, se deben prever la dimensión máx. existente. No se permite su ocupación con ningún tipo de actividad complementaria a otros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	4.00 mts
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	Relación área de lote sobre área de construcción
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREADETERRENO _ESCRITURA	M2	61.60
AREACONSTRUIDA _CERTIFICADO	M2	86.22

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.60
AREA PISO 1	M2	58.31
AREA PISO 2	M2	46.10

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.60
AREA CONSTRUIDA	M2	86.22
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	64.60
AREA CONSTRUIDA	M2	86.22

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Optimo
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 74 NO. 9 - 79 URBANIZACIÓN BALCONES DE DON ESPIRITU MZ A2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2025

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Casa	61.60	M2	\$1,329,046.00	32.00%	\$81,869,233.60
Area Construida	Casa	86.22	M2	\$2,017,392.00	68.00%	\$173,939,538.24
TOTALES					100%	\$255,808,772
Valor en letras			Doscientos cincuenta y cinco millones ochocientos ocho mil setecientos setenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$255,808,772

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:	En la urbanización se observan construcciones de índole residencial unifamiliar de dos pisos de altura.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble cuenta con su respectivo garaje privado, la cual hace parte del área integral construida de la casa.

Entorno: El entorno lo comprende inmuebles residenciales unifamiliares de dos pisos de altura, con presencia de comercio tipo 1. El sector no presenta impactos ambientales negativos.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, madera laminada, cocina integral con mesón en policuarzo blanco, baños enchapados en cerámica en la parte de la cabina con división en vidrio templado, 2 closet en madera.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo sector	\$460,000,000	0.95	\$437,000,000	3103849618	88.2	210	\$1,500,000	\$315,000,000
2	Mismo sector	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	311222 4299	91		\$	\$0
3	Mismo sector	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3233230158	90		\$	\$0
Del inmueble						61.60	86.22		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$122,000,000	\$1,383,220	1.0	0.98	0.98	\$1,355,556
2	\$114,000,000	\$1,252,747	1.0	0.98	0.98	\$1,227,692
3	\$133,000,000	\$1,477,778	1.0	0.95	0.95	\$1,403,889
					PROMEDIO	\$1,329,045.58
					DESV. STANDAR	\$91,040.61
					COEF. VARIACION	6.85%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,329,046.00	AREA	61.60	TOTAL	\$81,869,233.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,017,392.00	AREA	86.22	TOTAL	\$173,939,538.24
VALOR TOTAL	\$255,808,771.84					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	86.22
Area construida vendible	86.22
Valor M2 construido	\$2,373,402
Valor reposición M2	\$204,634,720
Valor reposición presupuesto M2	\$2,373,402
Fuente	construdata 214
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,017,392
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$2,017,392
Valor adoptado depreciado	\$2,017,392
Valor total	\$173,939,538

DIRECCIÓN:
CALLE 74 NO. 9 - 79 URBANIZACIÓN BALCONES DE DON
ESPIRITU MZ A2 | Urb. Balcones de Don Espíritu | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

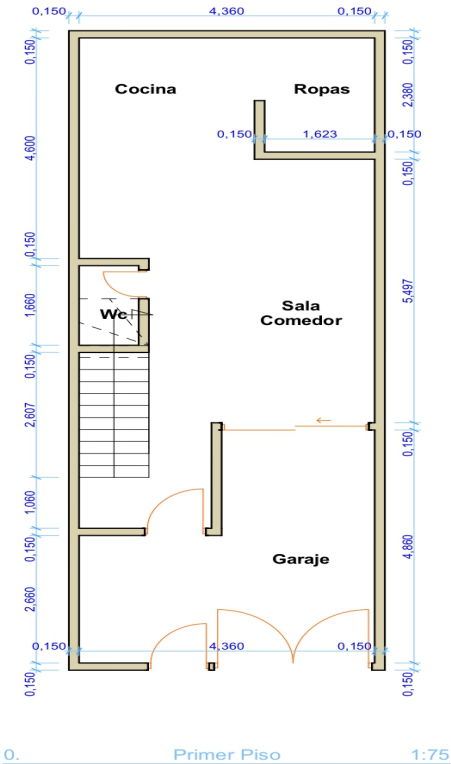
Latitud: 5.578109
Longitud:-73.3416335

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 34´ 41.1924´´
Longitud:73° 20´ 29.8788´´

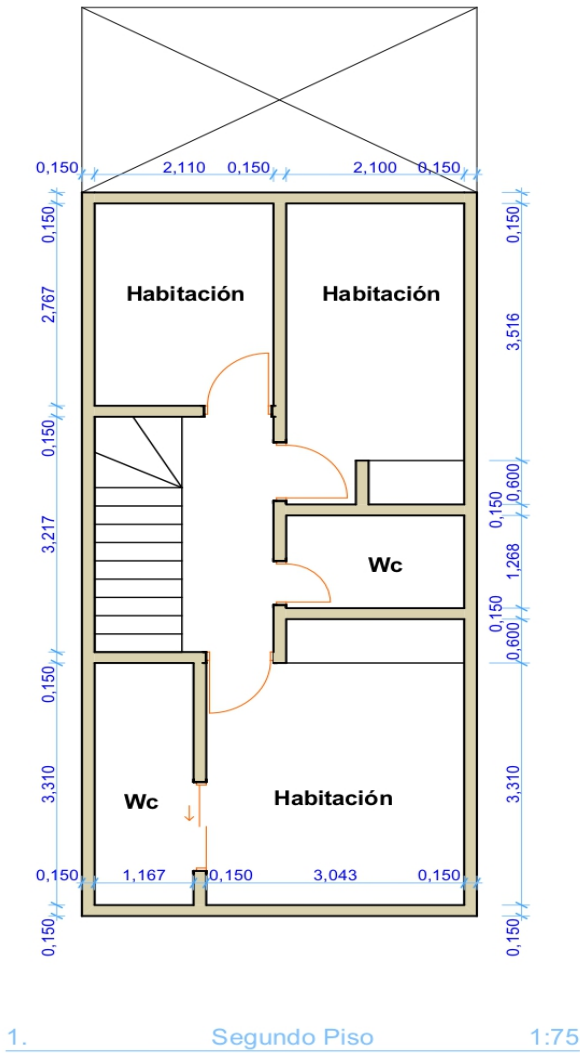


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



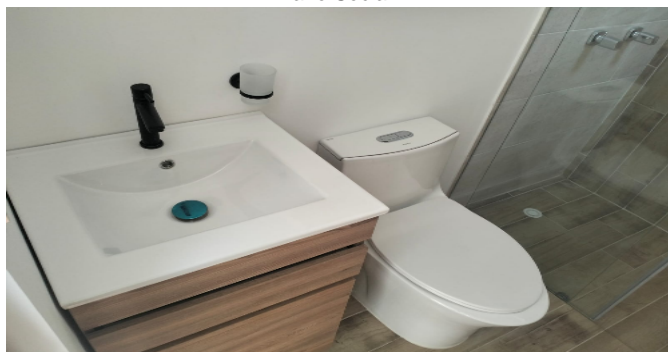
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1016010113-2



PIN de Validación: bb310b30



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

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

Página 1 de 2



PIN de Validación: bb310b30



registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril 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: 2504024049111559837

Nro Matrícula: 070-209626

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-33953

Impreso el 2 de Abril de 2025 a las 03:33:32 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: TUNJA

FECHA APERTURA: 19-05-2015 RADICACIÓN: 2015-070-6-6669 CON: ESCRITURA DE: 24-04-2015

CODIGO CATASTRAL: **150010102000010700020000000000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AKX0002FLMD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA A 2 LOTE 20 CON AREA DE 61.60 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1179, 2015/04/24, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ALINDERADO ASI: NORTE EN CUATRO METROS CON SESENTA Y CUATRO (4.64 MTS) CON PREDIOS DE AURA HERNÁNDEZ; ORIENTE EN TRECE METROS CON CERO NUEVE CENTÍMETROS (13.09 MTS) CON LOTE DIEZ Y NUEVE (19); SUR EN CUATRO METROS CON SESENTA Y CUATROCIENTÍMETROS (4.64 MTS) CON VÍA NUMERO 6; OCCIDENTE EN TRECE METROS CON TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS (13.37 MTS) CON LOTE VEINTIUNO (21) DE LA MISMA MANZANA Y ENCIERRA. VIVIENDA CON ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 86.22 M2

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. GUILLERMO GARAY TORRES REALIZO ENGLOBE POR ESCRITURA 964 DEL 6/4/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 8/4/2015 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-209380. 02. GUILLERMO GARAY TORRES ADQUIRIO LOS INMUEBLES OBJETO DE ENGLOBE ASI: PARTE POR ESCRITURA 3654 DEL 26/12/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 14/1/2015 POR COMPRAVENTA DE: DANIEL MENDOZA VARGAS REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-181853. 03-DANIEL MENDOZA VARGAS POR ESCRITURA 3654 DEL 26/12/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 14/1/2015 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-181853. 04. DANIEL MENDOZA VARGAS ADQUIRIO POR ESCRITURA 1047 DEL 27/5/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 3/6/2010 POR COMPRAVENTA DE: GUILLERMO GARAY TORRES REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-181853 .-.....Y LA OTRA PARTE ASI. 01. GUILLERMO GARAY TORRES ADQUIRIO POR ESCRITURA 1573 DEL 8/7/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 9/7/2014 POR DIVISION MATERIAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-205941 .-02.GUILLERMO GARAY TORRES POR ESCRITURA 274 DEL 13/2/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 19/2/2014 POR ENGLOBE REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-203040 .-- 03. GUILLERMO GARAY TORRES ADQUIRIO LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTE ENGLOBE ASI: UNA PARTE, 01.- POR COMPRAVENTA A LUIS ALFREDO CASTRO BARON MEDIANTE ESCRITURA 1040 DEL 17/5/2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 6/6/2013 EN LA MATRÍCULA 070-84427.--04. - ALFREDO CASTRO BARON ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A ANTONIO DE JESUS ALTUZARRA CRISTANCHO MEDIANTE ESCRITURA 3533 DEL 20/12/1995 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 21/12/1995 EN LA MATRÍCULA 070-84427.--05. - ANTONIO ALTUZARRA CRISTANCHO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JORGE ALBERTO CRUZ LOPEZ MEDIANTE ESCRITURA 2667 DEL 14/7/1993 DE LA NOTARIA 34 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 22/7/1993 EN LA MATRÍCULA 070-84427.--OTRA PARTE ASI, 06.MEDIANTE ESCRITURA 1320 DEL 23/7/2010 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 30/7/2010 GUILLERMO GARAY TORRES REALIZA LA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-103352.--07. - POR COMPRAVENTA A AURA ENRIQUETA VELANDIA JIMENEZ MEDIANTE ESCRITURA 1190 DEL 23/6/1997 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 23/7/1997 EN LA MATRÍCULA 070-103352.--07. GUILLERMO GARAY TORRES Y AURA ENRIQUETA VELANDIA JIMENEZ ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A JORGE ALBERTO CRUZ LOPEZ MEDIANTE ESCRITURA 2769 DEL 2/10/1996 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 23/10/1996 EN LA MATRÍCULA 070-103352. 08.-CRUZ LOPEZ JORGE ALBERTO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION HECHA EN EL JUICIO DE SUCESION DE CRUZ MACHADO FELIPE, SEGUN SENTENCIA DEL 22-09-77, DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA, REGISTRADO BAJO LA MATRICULA 070-0006332, PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 1577 DEL 8 DE SEPTIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 2A. DE TUNJA.--Y OTRA PARTE ASI, 09. - POR COMPRAVENTA A AURA CECILIA CRUZ LOPEZ MEDIANTE ESCRITURA 2411 DEL 28/9/2007 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 1/10/2007 EN LA MATRÍCULA 070-167481.-- 10.- CRUZ LOPEZ AURA CECILIA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CRUZ LOPEZ JORGE ALBERTO, POR ESCRITURA 3703 DEL 18-11-91 DE LA NOTARIA 13 DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2504024049111559837

Nro Matrícula: 070-209626

Pagina 2 TURNO: 2025-070-1-33953

Impreso el 2 de Abril de 2025 a las 03:33:32 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

SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10-01-92 A LA MATRICULA 070-0076813.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 74 # 9 - 79 URB BALCONES DE DON ESPIRITU MZ A 2 LT 20

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 209380

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-07-2010 Radicación: 2010-070-6-9839

Doc: ESCRITURA 1320 DEL 23-07-2010 NOTARIA CUARTA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GARAY TORRES GUILLERMO

CC# 6767304

A: GONZALEZ TORRES ALFONSO

CC# 6754769

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-05-2015 Radicación: 2015-070-6-6669

Doc: ESCRITURA 1179 DEL 24-04-2015 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: GARAY TORRES GUILLERMO

CC# 6767304 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-2015 Radicación: 2015-070-6-10416

Doc: ESCRITURA 2069 DEL 17-07-2015 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARAY TORRES GUILLERMO

CC# 6767304

A: BARAJAS VARGAS GUILLERMO ARCADIO

CC# 17412538 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-09-2016 Radicación: 2016-070-6-14647

Doc: ESCRITURA 2136 DEL 24-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0153 RESOLUCION CONTRATO ESCRITURA 2069 DEL 17/7/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

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

DE: BARAJAS VARGAS GUILLERMO ARCADIO

CC# 17412538

A: GARAY TORRES GUILLERMO

CC# 6767304 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504024049111559837

Nro Matrícula: 070-209626

Pagina 3 TURNO: 2025-070-1-33953

Impreso el 2 de Abril de 2025 a las 03:33:32 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 005 Fecha: 06-09-2017 Radicación: 2017-070-6-13108

Doc: ESCRITURA 2223 DEL 14-07-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARAY TORRES GUILLERMO

CC# 6767304

A: JIMENEZ SOLER MIGUEL ANTONIO

CC# 1071328 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-11-2017 Radicación: 2017-070-6-17090

Doc: CERTIFICADO 250 DEL 03-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: GONZALEZ TORRES ALFONSO

CC# 6754769

A: GARAY TORRES GUILLERMO

CC# 6767304 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-05-2019 Radicación: 2019-070-6-7220

Doc: ESCRITURA 1350 DEL 27-05-2019 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$13,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JIMENEZ SOLER MIGUEL ANTONIO

CC# 1071328

A: GARCIA VARGAS CRISTIAN CAMILO

CC# 1049641131 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-03-2025 Radicación: 2025-070-6-4225

Doc: ESCRITURA 482 DEL 14-03-2025 NOTARIA CUARTA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SEGÚN RESOLUCIÓN N0. 0727 DEL 26/10/2022 CURADURÍA UNO DE TUNJA

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

A: GARCIA VARGAS CRISTIAN CAMILO

CC# 1049641131 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: ICARE-2024

Fecha: 26-12-2024

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC TUNJA, RES. 45 01/20/2021 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504024049111559837

Nro Matrícula: 070-209626

Pagina 4 TURNO: 2025-070-1-33953

Impreso el 2 de Abril de 2025 a las 03:33:32 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: 2025-070-1-33953

FECHA: 02-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

Resumen de pago

Descripción de compra

AvalúoCasaCajaHonormodelo14

Estado de la solicitud

Transacción aprobada

Tienda

Portal Zona Pagos BBVA

Fecha de solicitud

4 de abril de 2025

CUS

1387614018

Referencia Nequi

M5471124

¿Cuánto?

\$ 302.000,00

Valor de los impuestos

\$ 0,00

Número de referencia 1

02

Número de referencia 2

900441334

Número de referencia 3

4290

Factura de comercio

3752101021

Tu plata salió de:




Disponible



ARCHIVO: LRCAJA-1016010113
avalsign.com


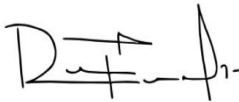
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1016010113
	Hash documento:	b668a51f51
	Fecha creación:	2025-04-09 07:06:45

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE Documento: 1049603378 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 496821	
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 186.114.127.12 2025-04-08 16:42:00	



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>

