



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	10/10/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 55 A # 6 - 72 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE CASTILLA CASA 29		
Barrio	Soaquira		
Ciudad	Tunja		
Departamento	Boyaca		
Propietario	CONSRUCTORA MAXIPROYECTOS		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHONATAN DANIEL ESCURAINA NOVOA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CONSTRUCTORA MAXIPROYECTOS** ubicado en la CALLE 55 A # 6 - 72 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE CASTILLA CASA 29 Soaquira, de la ciudad de Tunja.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$381,150,002 pesos m/cte (Trescientos ochenta y un millones ciento cincuenta mil dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

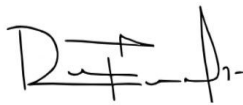
Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	81.54	M2	\$4,367,795.00	93.44%	\$356,150,004.30
Area Privada	Parqueadero	11.25	M2	\$2,222,222.00	6.56%	\$24,999,997.50
TOTALES					100%	\$381,150,002

Valor en letras
Trescientos ochenta y un millones ciento cincuenta mil dos Pesos Colombianos

Perito actuante



RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
RAANro: AVAL-1049603378 C.C: 1049603378
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-15 10:04:00

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	381,150,001.80
Proporcional	0	0	Valor asegurable	381,150,002
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1022975792	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHONATAN DANIEL ESCURAINA NOVOA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1022975792	Teléfono	3102279067
Email	jhonatan.daniel1992@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CONSRUCTORA MAXIPROYECTOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900608970-5	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 55 A # 6 - 72 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE CASTILLA CASA 29				
Conjunto	Conjunto Residencial Parques de Castilla				
Ciudad	Tunja	Departamento	Boyaca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Soaquira	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: El acceso principal al sector se realiza por la avenida Norte o carrera 6 para luego tomar la vía de acceso al conjunto Calle 55 A.</p> <p>Distribución del inmueble: La casa cuenta en el primer piso con sala, comedor, cocina integral, área de ropas, baño auxiliar. El segundo piso cuenta con dos habitaciones y área de estudio y altillo con habitación principal, baño privado y terraza.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 1																																												
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>91.12</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>81.54</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>9.40</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>81.54</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>SIN INFORMACIÓN</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>81.54</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>81..54</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	91.12	AREA PRIVADA	M2	81.54	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2	9.40	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	81.54	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	SIN INFORMACIÓN	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	81.54	AREA LIBRE MEDIDA	M2		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	81..54	AREA LIBRE PRIVADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	91.12																																													
AREA PRIVADA	M2	81.54																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
AREA LIBRE COMUN	M2	9.40																																													
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																													
AREA	M2	81.54																																													
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	SIN INFORMACIÓN																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	81.54																																													
AREA LIBRE MEDIDA	M2																																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA VALORADA	M2	81..54																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	Vivienda unifamiliar, de dos pisos más altillo y vivienda multifamiliar de 10 pisos de altura.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 0016 del 2014 de la Alcaldía de la ciudad de Tunja																																														

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1380	EscrituraPH	16/07/2015	Tercera	Tunja
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
070-223317	14/09/2025	1.66%	Sin InformaciófÂ³n	Casa
Observación	El inmueble se encuentra de toda afectación Jurídica. El inmueble cuenta con una reforma de reglamento de propiedad horizontal (Escritura No 505 de 16 de marzo del 2017 de la Notaria tercera de Tunja)			

INFORMACI“N GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
29	Privado	070-2122 75	11.25	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1
Observación	El parqueadero No 29 que le corresponde al inmueble es semicubierto.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno lo comprenden inmuebles residenciales unifamiliares, bifamiliares, y multifamiliares, con presencia de comercio tipo 1. El conjunto se encuentra cerca a una de las vías arterias de la ciudad de Tunja, como lo es la avenida Norte. El sector no presenta impactos ambientales negativos.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1380		Fecha escritura	16/07/2015	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Tunja	
Valor administración	310.000	Total unidades	51	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	N/A	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1380, Fecha escritura: 16/07/2015, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 310.000, Total unidades: 51, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: N/A, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0 a±os	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia const.	C1LC-119-16 VNR-001-16 Curaduría Urbana No 1				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si

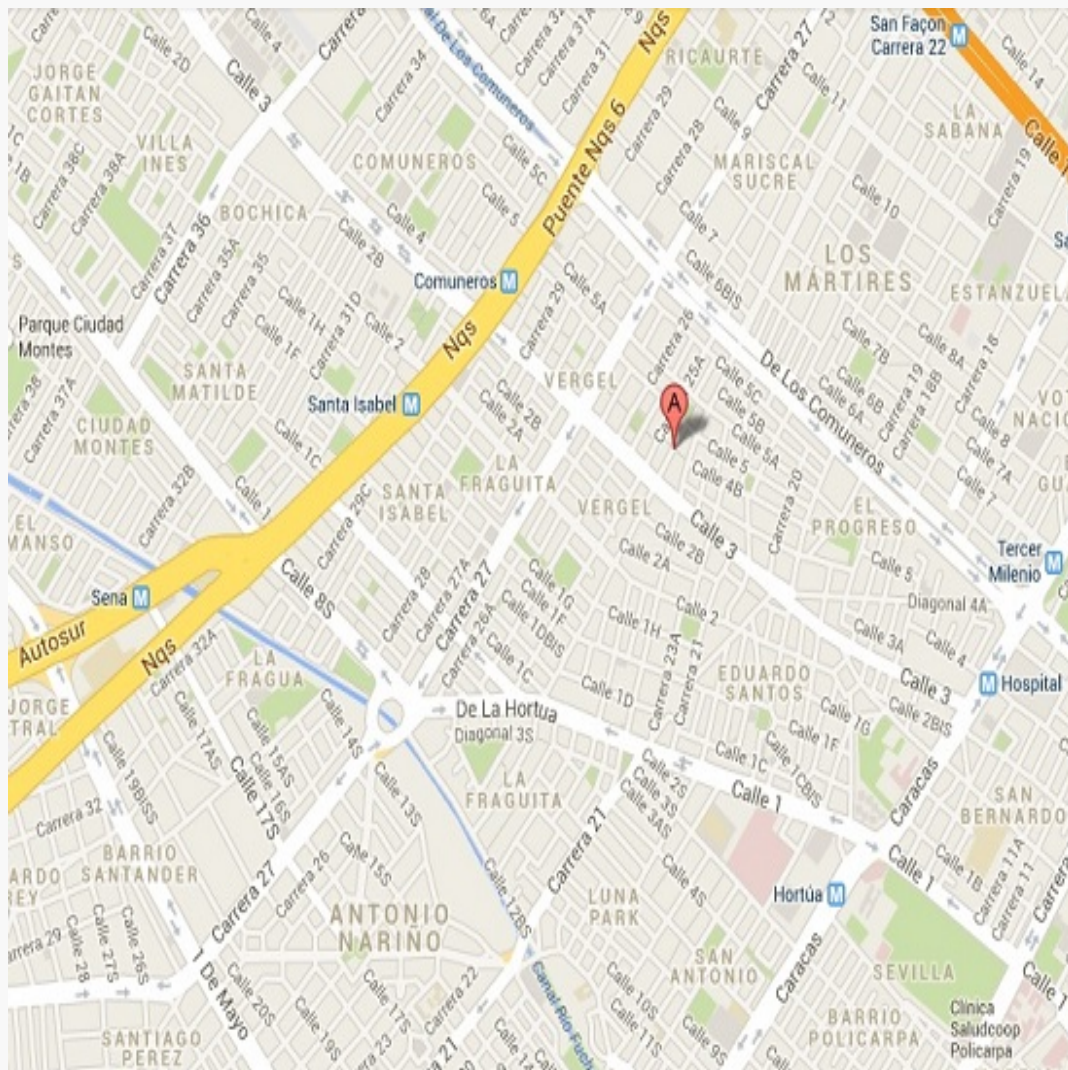
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno

Observación	Pisos de la zona social en cerámica, cocina integral con mesón en granito, platero en acero inoxidable, habitaciones con pisos en madera laminada, closet en melamina, baños enchapados en cerámica, general y privado sin división, terraza con piso enchapado en cerámica.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Dirección:

CALLE 55 A # 6 - 72 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE CASTILLA CASA 29 | Soaquira | Tunja | Boyaca

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.563076

GEOGRAFICAS : 5° 33' 47.073''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.348276

GEOGRAFICAS : 73° 20' 53.793''

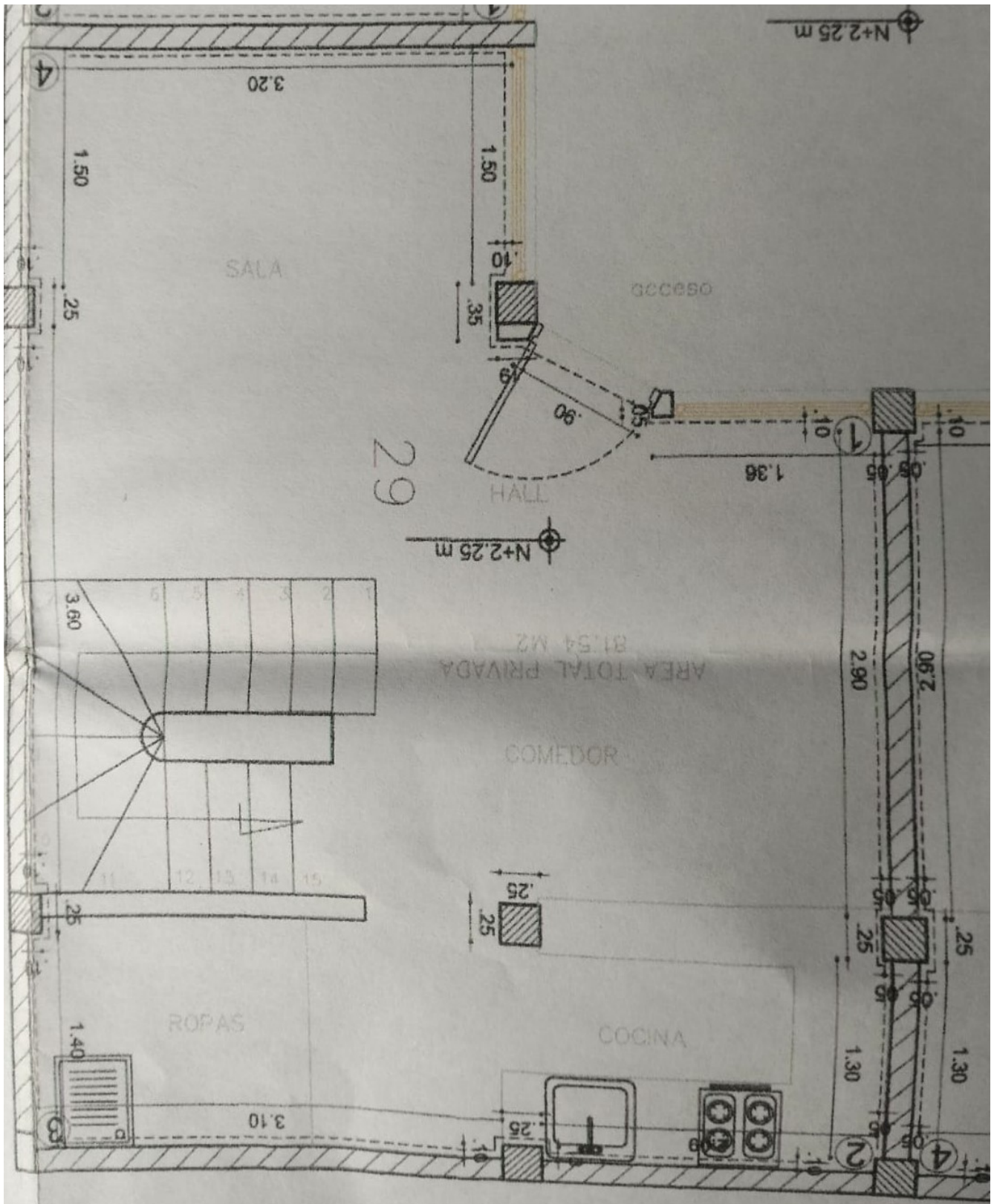
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo conjunto	1	\$385,000,000	0.99	\$381,150,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,367,794.95	3106977372
2	Mismo conjunto	1	\$385,000,000	0.99	\$381,150,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,367,794.95	3106977372
3	Mismo conjunto	1	\$385,000,000	0.99	\$381,150,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,367,794.95	3106977372
Del inmueble		Piso 1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0		81.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,367,794.95
2	0		81.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,367,794.95
3	0		81.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,367,794.95
0 años										
									PROMEDIO	\$4,367,794.95
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

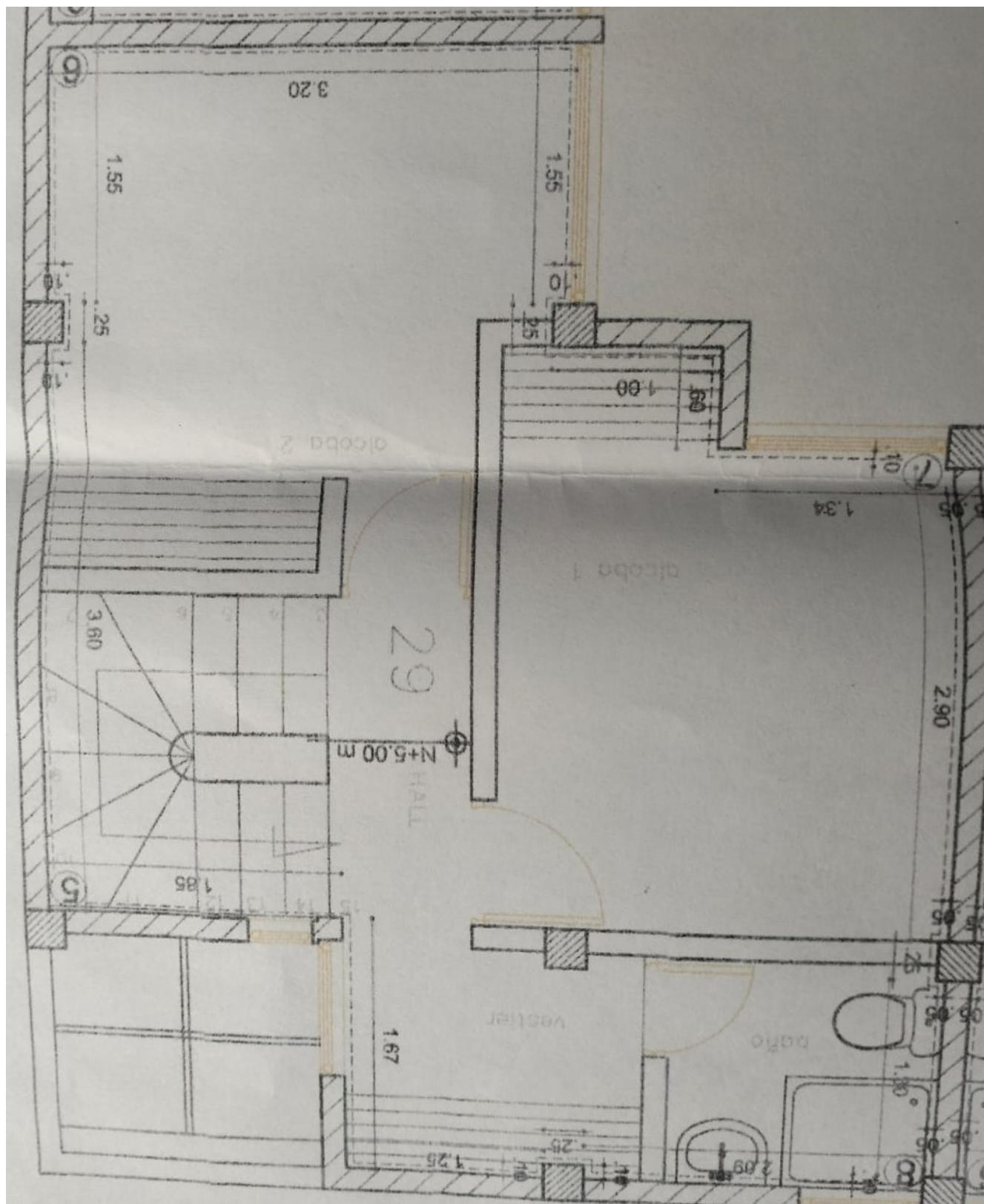
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,367,794.95	TOTAL	\$356,150,000.22
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,367,794.95	TOTAL	\$356,150,000.22
VALOR TOTAL	\$356,150,004.30			

Observaciones:
Los datos anteriores datos fueron suministrados por el constructor y corresponde a las últimas unidades de vivienda que quedan disponibles en el conjunto.
Enlaces:

Plano



Plano



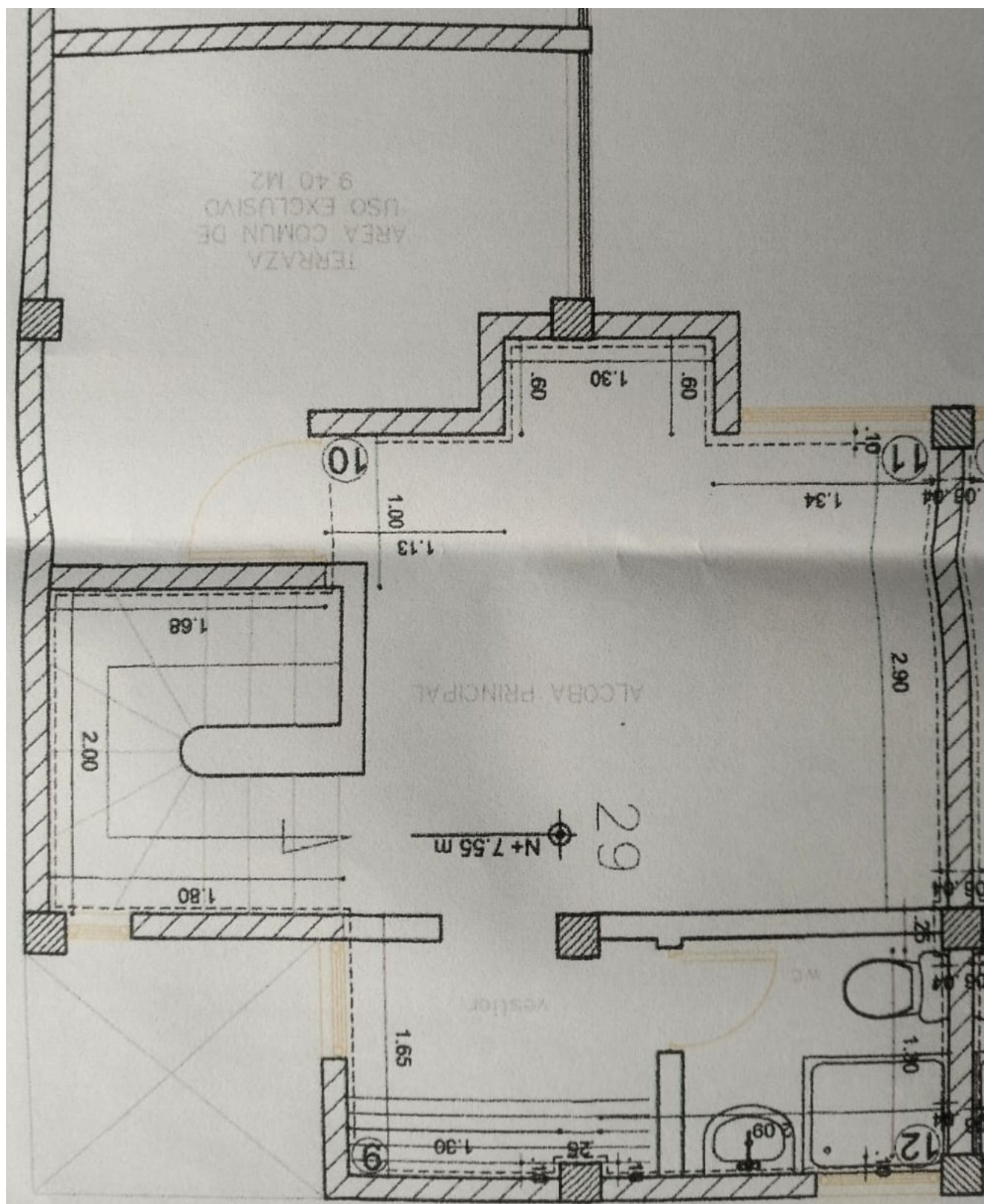


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



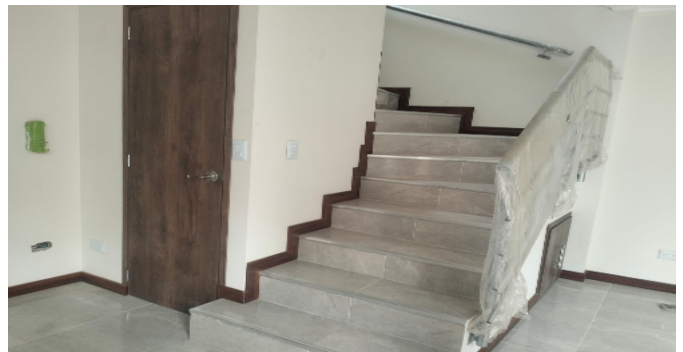
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



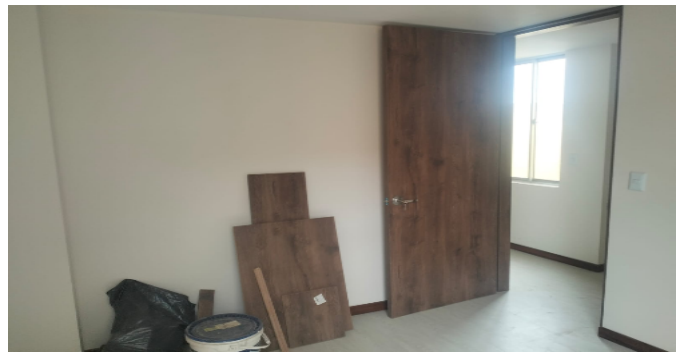
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Zonas verdes-Conjunto



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1022975792



PIN de Validación: b25c0ae3



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ
Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317
Teléfono: 3108161315
Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Santo Tomás.

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

El(la) señor(a) RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b85c0ae3



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****b85c0ae3**

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 Octubre del 2023, 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: 2509145110121120881

Nro Matrícula: 070-223317

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-89759

Impreso el 14 de Septiembre de 2025 a las 01:27:44 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: 25-03-2017 RADICACIÓN: 2017-070-6-4423 CON: ESCRITURA DE: 16-03-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 29 con area de 81.54 M2 coeficiente de propiedad 1.662020727% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 505, 2017/03/16, NOTARIA TERCERA TUNJA. 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:

CONSTRUCTORA MAXIPROYECTOS S.A.S. ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01.- ¿MEDIANTE ESCRITURA 505 DEL 16/3/2017 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 23/3/2017 REALIZARON ACLARACION EN LA MATRÍCULA 070-188902.-- 02.- LA CONSTRUCTORA MAXIPROYECTOS S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JOSE SAMUEL ACEVEDO MOZO, FELIX HUMBERTO BAEZ VEGA, ANA DOLORES ESTUPIÑAN PERICO, JOSE DE JESUS GALLO, LUIS FERNANDO MANRIQUE OSORIO, LUIS CARLOS MOLINA SANDOVAL, NAIRO ADOLFO PRIETO SUAREZ , JAIRO, JESUS RINCON LAVERDE Y HEYDA GINETH RODRIGUEZ MUNEVAR MEDIANTE ESCRITURA 849 DEL 19/4/2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 30/4/2013 EN LA MATRÍCULA 070-188902.-- 03.- JAIRO DE JESUS RINCON LAVERDE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE LOS DERECHOS DE CUOTA A MONICA ANDREA RODRIGUEZ MUNEVAR Y RAFAEL ANTONIO SUAREZ CORREDOR MEDIANTE ESCRITURA 1979 DEL 21/8/2012 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 4/10/2012 EN LA MATRÍCULA 070-188902.-- 04.- MEDIANTE ESCRITURA 694 DEL 7/4/2011 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA REGISTRADA EL 15/4/2011 LOS SEÑORES JOSE SAMUEL ACEVEDO MOZO, FELIX HUMBERTO BAEZ VEGA, ANA DOLORES ESTUPIÑAN PERICO, JOSE DE JESUS GALLO, LUIS FERNANDO MANRIQUE OSORIO, LUIS CARLOS MOLINA SANDOVAL, NAIRO ADOLFO PRIETO SUAREZ, MONICA ANDREA RODRIGUEZ MUNEVAR, HEYDA GINETH RODRIGUEZ MUNEVAR Y RAFAEL ANTONIO SUAREZ CORREDORREALIZON LOTEIO EN LA MATRÍCULA 070-188902.--05.- MEDIANTE ESCRITURA 1568 DEL 05/11/2008 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA, EGISTRADA EL 7/11/2008 RODRIGUEZ PARDO PEDRO LEON ACLARO LA ESCRITURA 1422/2008,EN CUANTO AL TITULO DE ADQUISICION EN LA MATRICULA 070-88530.-- 06.- ESTUPIÑAN PERICO ANA DOLORES, RODRIGUEZ MUNEVAR HEYDA GINETH,RODRIGUEZ MUNEVAR MONICA ANDREA,ACEVEDO MOZO JOSE SAMUEL,BAEZ VEGA FELIX HUMBERTO,GALLO JOSE DE JESUS,MANRIQUE OSORIO LUIS FERNANDO,MOLINA SANDOVAL LUIS CARLOS,PRIETO SUAREZ NAIRO ADOLFO Y SUAREZ CORREDOR RAFAEL ANTONIO ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI LAS TRES PRIMERAS PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DE DERECHOS DE CUOTA, EN PROPORCION DEL 5.128% DEL CAUSANTE RODRIGUEZ PARDO PEDRO LEON, MEDIANTE ESCRITURA 1422 DEL 14/10/2008 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA, REGISTRADA EL 7/11/2008 EN LA MATRICULA 070-88530¿ Y PARTE POR COMPRA CON LOS ULTIMOS 7 DE LOS NOMBRADOS Y RODRIGUEZ PARDO PEDRO LEON A BAVARIA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 1633 DEL 05/08/2005 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 18/08/2005 EN LA MATRICULA 070-88530.--07.- BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA POR FUSION HECHA POR MALTERIAS DE COLOMBIA S.A., MEDIANTE ESCRITURA 1242 DEL 16/04/2003 DE LA NOTARIA ONCE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5/05/2003 EN LA MATRICULA 070-88530.--08.- MALTERIAS DE COLOMBIA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA POR FUSION HECHA POR INVERSIONES CERVECERIAS BAVARIA S.A. MEDIANTE ESCRITURA 2378 DEL 29/08/1997 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17/10/1997 EN LA MATRICULA 070-88530.--09.- INVERSIONES CERVECERAS BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR ESCISION DE INVERSIONES BAVARIA S.A., MEDIANTE ESCRITURA 716 DEL 08/04/1997 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14/05/1997 EN LA MATRICULA 070-88530.-- 10.- LA DISTRIBUIDORA BAVARIA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RODRIGUEZ DE RUIZ CARMEN Y RUIZ PUBLIO MEDIANTE ESCRITURA 5959 DEL 29/10/1957 DE LA NOTARIA QUINTA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23/12/1957, LIBRO 1. PARTIDA



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

Certificado generado con el Pin No: 2509145110121120881

Nro Matrícula: 070-223317

Pagina 2 TURNO: 2025-070-1-89759

Impreso el 14 de Septiembre de 2025 a las 01:27:44 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

2893.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 55 A # 6 - 72 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE CASTILLA P.H CASA 29

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 188902

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-070-6-10752

Doc: ESCRITURA 1380 DEL 16-07-2015 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE CASTILLA"

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

A: CONSTRUCTORA MAXIPROYECTOS S.A.S.

NIT# 9006089705 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-03-2017 Radicación: 2017-070-6-4423

Doc: ESCRITURA 505 DEL 16-03-2017 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA MAXIPROYECTOS S.A.S.

NIT# 9006089705 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2509145110121120881

Nro Matrícula: 070-223317

Pagina 3 TURNO: 2025-070-1-89759

Impreso el 14 de Septiembre de 2025 a las 01:27:44 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: 2025-070-1-89759

FECHA: 14-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2509258022121775463

Nro Matrícula: 070-212275

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-94005

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 09:23:47 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 31-08-2015 RADICACIÓN: 2015-070-6-10752 CON: ESCRITURA DE: 16-07-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 29 CON AREA DE 11.25 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.646% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1380, 2015/07/16, NOTARIA TERCERA TUNJA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 COEFICIENTE DEFINITIVO 0.229307495%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. CONSTRUCTORA MAXIPROYECTOS S.A.S. ADQUIRIO POR ESCRITURA 0849 DEL 19/4/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 30/4/2013 POR COMPRAVENTA A JOSE SAMUEL ACEVEDO MOZO, FELIX HUMBERTO BAEZ VEGA, ANA DOLORES ESTUPIÑAN PERICO, JOSE DE JESUS GALLO, LUIS FERNANDO MANRIQUE OSORIO, LUIS CARLOS MOLINA SANDOVAL, NAIRO ADOLFO PRIETO SUAREZ, JAIRO, JESUS RINCON LAVERDE Y HEYDA GINETH RODRIGUEZ MUNEVAR REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 02. LUIS FERNANDO MANRIQUE OSORIO POR ESCRITURA 0849 DEL 19/4/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 30/4/2013 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EL FIDEICOMISO CIVIL REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 03. JAIRO DE JESUS RINCON LAVERDE ADQUIRIO POR ESCRITURA 1979 DEL 21/8/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 4/10/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: MONICA ANDREA RODRIGUEZ MUNEVAR, DE: RAFAEL ANTONIO SUAREZ CORREDOR REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 04. LUIS FERNANDO MANRIQUE OSORIO POR ESCRITURA 2053 DEL 5/9/2011 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 6/9/2011 POR CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 05. ESCRITURA 632 DEL 31/3/2011 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 1/6/2011 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES A: LUIS FERNANDO MANRIQUE OSORIO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 06. HEYDA GINETH RODRIGUEZ MUNEVAR POR, ESCRITURA 658 DEL 2/4/2011 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 1/6/2011 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO CIVIL REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 07. ESCRITURA 694 DEL 7/4/2011 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 15/4/2011 POR LOTEO: JOSE SAMUEL ACEVEDO MOZO, FELIX HUMBERTO BAEZ VEGA, ANA DOLORES ESTUPIÑAN PERICO, JOSE DE JESUS GALLO, LUIS FERNANDO MANRIQUE OSORIO, LUIS CARLOS MOLINA SANDOVAL, NAIRO ADOLFO PRIETO SUAREZ, MONICA ANDREA RODRIGUEZ MUNEVAR, HEYDA GINETH RODRIGUEZ MUNEVAR Y RAFAEL ANTONIO SUAREZ CORREDOR REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 08. LUIS FERNANDO MANRIQUE OSORIO POR ESCRITURA 1439 DEL 9/8/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE TUNJA REGISTRADA EL 3/9/2010 CONSTITUYO FIDEICOMISO CIVIL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 09. JUAN SEBASTIAN HUERTAS RODRIGUEZ POR ESCRITURA 3204 DEL 31/12/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE TUNJA REGISTRADA EL 20/1/2009 POR CONSTITUYO FIDEICOMISO CIVIL HEYDA GINETH RODRIGUEZ MUNEVAR REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-188902. 10. POR ESCRITURA 1568 DE FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 2008 OTORGADA EN LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA, REGISTRADA EL 7 DE LOS MISMOS A LA MATRÍCULA 070-88530 RODRIGUEZ PARDO PEDRO LEON ACLARO LA ESCRITURA 1422/2008, EN CUANTO AL TITULO DE ADQUISICION. 11. ESTUPIÑAN PERICO ANA DOLORES, RODRIGUEZ MUNEVAR HEYDA GINETH, RODRIGUEZ MUNEVAR MONICA ANDREA, ACEVEDO MOZO JOSE SAMUEL, BAEZ VEGA FELIX HUMBERTO, GALLO JOSE DE JESUS, MANRIQUE OSORIO LUIS FERNANDO, MOLINA SANDOVAL LUIS CARLOS, PRIETO SUAREZ NAIRO ADOLFO Y SUAREZ CORREDOR RAFAEL ANTONIO ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI: LAS TRES PRIMERAS PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DE DERECHOS DE CUOTA, EN PROPORCION DEL 5.128% DEL CAUSANTE RODRIGUEZ PARDO PEDRO LEON, SEGUN ESCRITURA 1422 DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2008 OTORGADA EN LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA, REGISTRADA EL 7 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO A LA MATRÍCULA 070-88530 Y PARTE POR COMPRA CON LOS ULTIMOS 7 DE LOS NOMBRADOS Y RODRIGUEZ PARDO PEDRO LEON A BAVARIA S.A. SEGUN ESCRITURA 1633 DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2005 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA, REGISTRADA EL 18 DE AGOSTO DEL



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

Certificado generado con el Pin No: 2509258022121775463

Nro Matrícula: 070-212275

Pagina 2 TURNO: 2025-070-1-94005

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 09:23:47 AM

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

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

MISMO AÑO, A LA MATRICULA 070-88530.12- BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA POR FUCION HECHA POR MALTERIAS DE COLOMBIA S.A., SEGUN ESCRITURA 1242 DE FECHA 16 DE ABRIL DE 2003 OTORGADA EN LA NOTARIA 11 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5 DE MAYO DEL MISMO AÑO A LA MATRICULA 070-88530. 13- MALTERIAS DE COLOMBIA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA POR FUSION HECHA POR INVERSIONES CERVECERIAS BAVARIA S.A. SEGUN ESCRITURA 2378 DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 1997 OTORGADA EN LA NOTARIA 7 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO A LA MATRICULA 070-88530. 14. INVERSIONES CERVECERAS BAVARIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA- POR ESCISION- HECHA POR INVERSIONES BAVARIA S.A., SEGUN ESCRITURA 716 DE FECHA 8 DE ABRIL DE 1997 OTORGADA EN LA NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14 DE MAYO DEL MISMO AÑO A LA MATRICULA 070-88530. 15. SOCIEDAD INVERSIONES BAVARIA S.A. O DISTRIBUIDORA BAVARIA S.A. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 356 DE FECHA 15 DE ABRIL DE 1994 OTORGADA EN LA NOTARIA 47 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20 DE LOS MISMOS A LA MATRICULA 070-88530. 16. LA DISTRIBUIDORA BAVARIA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RODRIGUEZ DE RUIZ CARMEN Y RUIZ PUBLIO POR ESCRITURA 5959 DEL 29-10-57 DE LA NOTARIA 5. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23-12-57, LIBRO 1. PARTIDA 2893.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 55 A # 6 - 72 " CONJUNTO RESIDENCIAL " PARQUES DE CASTILLA P. H" . PARQUEADERO 29

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 188902

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-070-6-10752

Doc: ESCRITURA 1380 DEL 16-07-2015 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE CASTILLA"

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

A: CONSTRUCTORA MAXIPROYECTOS S.A.S.

NIT# 9006089705 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-03-2017 Radicación: 2017-070-6-4423

Doc: ESCRITURA 505 DEL 16-03-2017 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LOS COEFICIENTES DEFINITIVOS

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

A: CONSTRUCTORA MAXIPROYECTOS S.A.S.

NIT# 9006089705 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*



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

Certificado generado con el Pin No: 2509258022121775463

Nro Matrícula: 070-212275

Pagina 3 TURNO: 2025-070-1-94005

Impreso el 25 de Septiembre de 2025 a las 09:23:47 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-070-1-94005

FECHA: 25-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

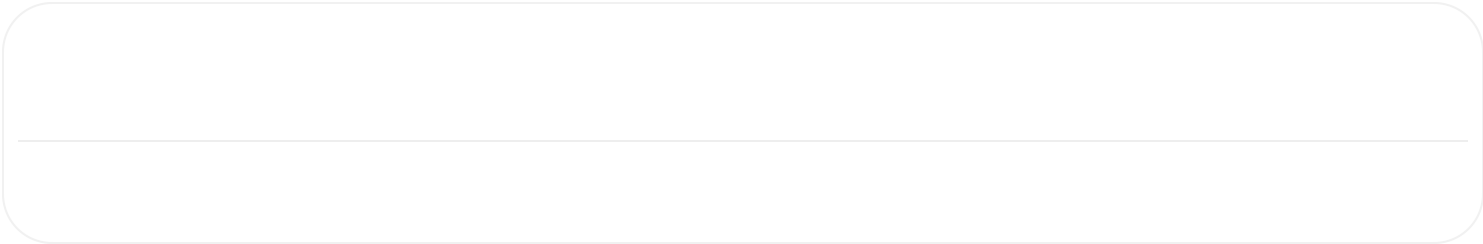
Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

Jhonatan Daniel Ecuraina Novoa

I

ESPAÑOL

▼



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Estudio de titulos
Nombre del pagador:	Jhonatan Daniel Ecuraina Novoa
Identificación:	1022975792
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
Transacción CUS:	1819244582
Cód. del pedido:	1392
Id pago:	3617
Ticket:	6845701392

Fecha de pago:

01/10/2025 05:55:02.0

[Imprimir](#)

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a GERENCIA@LOSROSALES.COM o llama al **3108535560**