



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80200204

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EIDDER FERNANDO CHACON GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	80200204
DIRECCIÓN	G 38 12 - 132 INT TORRE A APTO 208 T A EDIF MULTIFAMILIAR ESKALA
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	La Maria
CIUDAD	Tunja
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
IDENTIFICACIÓN	1049603378

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/10/2025
FECHA INFORME	28/10/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ESPINOSA VELA WILLIAM GIOVANNY				
NUM.	539 EscrituraDe	#NOTARIA	Segunda	FECHA	07/03/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	010200000926090190000051				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Multifamiliar Eskala				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	76500	VRxM2	2593.22
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.171%				

M. INMOB.	N°
070-203718	APARTAMENTO 208 T.A

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El acceso principal al sector se realiza por la diagonal 38, para luego tomar la carrera 12, una de las vías de acceso a la Urbanización y de acceso al Conjunto.
Distribución del inmueble: Sala - comedor, cocina integral, área de ropas, habitación con su respectivo baño privado.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	No
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	1
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	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	Si	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,933,871

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,933,871

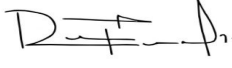
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 11

NOMBRES Y FIRMAS


RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE
Perito Actuante
C.C: 1049603378 RAA: AVAL-1049603378
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-27 17:07:00


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

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 de 2014 de la Alcaldía de Tunja
Área de actividad	Mixta.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartaestudio	
Total unidades de vivienda	334	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	29.5	AREA	M2	29.5
			AVALUO	PESOS	Sin información
			CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.5	AREA PRIVADA VALORADA	M2	29.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

G 38 # 12 - 132 INT TORRE A APTO 208 T A EDIF MULTIFAMILIAR ESKALA | La Maria | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 449, fecha: 13/03/2014, Notaría: Tercera y ciudad: Tunja.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
		SI	Bueno
		SI	Bueno
		Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

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	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	10	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2014
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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			
Daños previos	No disponibles		
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	Apartaestudio	29.5	M2	\$4,404,538.00	100.00%	\$129,933,871.00
TOTALES					100%	\$129,933,871
Valor en letras			Ciento veintinueve millones novecientos treinta y tres mil ochocientos setenta y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$129,933,871

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:	Inmuebles multifamiliares de hasta 10 pisos de altura y vivienda unifamiliar y bi familiar de dos pisos mas altillo.

SALVEDADES

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 11

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: El inmueble se encuentra en una zona con un uso mixto de residencial y comercial, además de ser una zona universitaria, ya que a pocos metros se encuentra la Universidad Pedagógica y tecnológica de Colombia UPTC, el centro de convenciones de la Cámara de Comercio de Tunja, y Clínicas de Sanitas y Colsubsidio. El Sector no presenta impactos ambientales negativos.

Propiedad horizontal: Escritura: 449, Fecha escritura: 13/03/2014, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 76500, Total unidades: 334, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en madera laminada y cerámica, cocina integral con mesón en policuarzo y mesón auxiliar en granito, baño enchapado en cerámica, la parte de la cabina, división en vidrio templado, 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.

MERCADO

#	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	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,962,162.16	3183320205
2	Mismo conjunto	6	\$142,000,000	0.98	\$139,160,000		\$		\$	\$4,092,941.18	3208849378
3	Mismo Sector	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$4,750,000.00	3178281655
4	Mismo sector	10	\$205,000,000	0.98	\$200,900,000		\$		\$	\$3,939,215.69	3223130438
Del inmueble		2 Piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10		37	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$4,001,783.78
2	11		34	1.0	1.0	0.96	1.0	1.0	0.96	\$3,929,223.53
3	15		28	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$4,512,500.00
4	1		51	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$4,136,176.47
	11									
									PROMEDIO	\$4,144,920.95
									DESV. STANDAR	\$259,617.96
									COEF. VARIACION	6.26%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,404,538.90	TOTAL	\$129,933,897.60
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,885,302.99	TOTAL	\$114,616,438.15
VALOR TOTAL	\$129,933,871.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudio-en-venta-en-tunja/193023397>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudio-en-venta-en-tunja/192742986>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

G 38 # 12 - 132 INT TORRE A APTO 208 T A EDIF
MULTIFAMILIAR ESKALA | La Maria | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

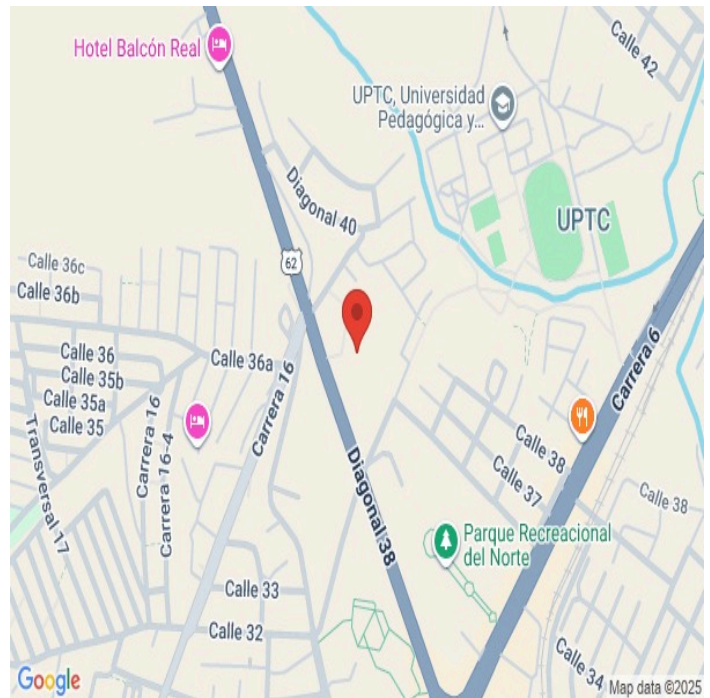
Latitud: 5.549254

Longitud: -73.359353

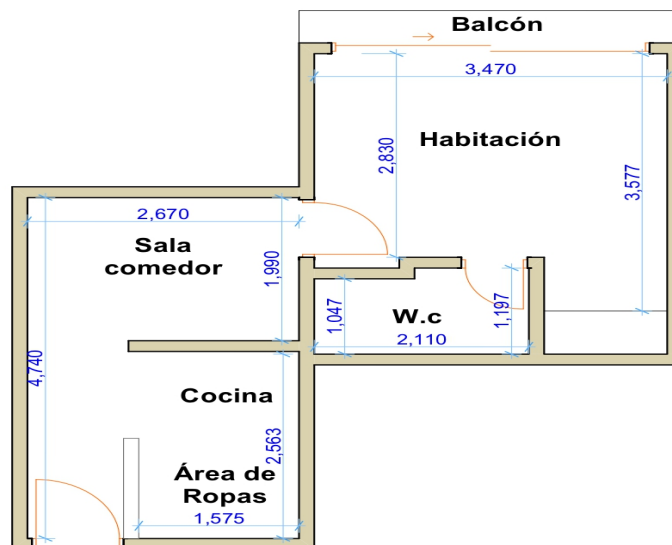
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 32' 57.3144''

Longitud: 73° 21' 33.6702''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



0. Apartaestudio 208 1:50

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



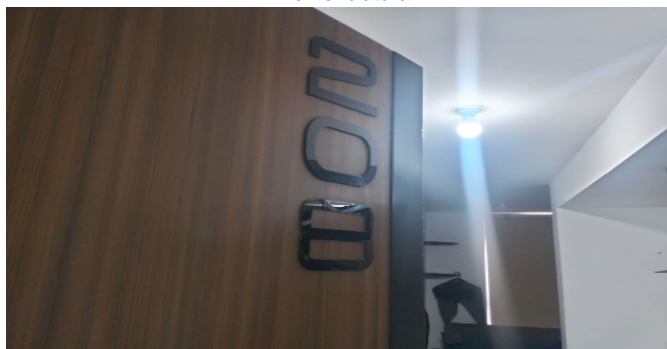
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



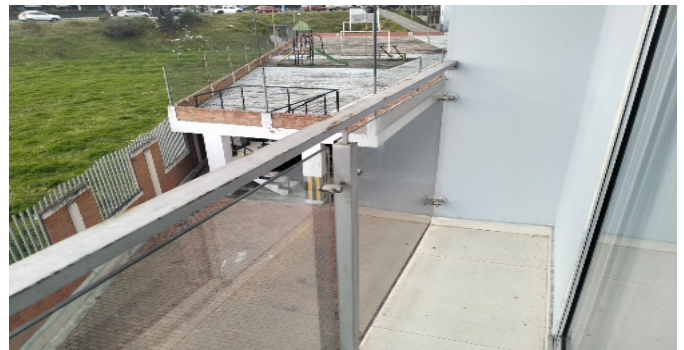
Cocina



Zona de Ropas

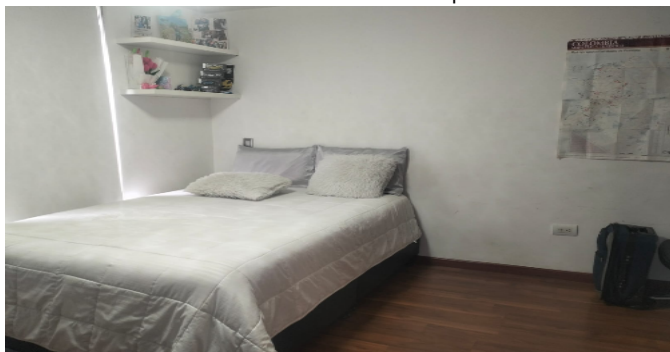


Balcón



FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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 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-80200204



PIN de Validación: b85c0ae3



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1F # 40 - 195 OF 317

Teléfono: 3108 16 13 15

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Santo Tomas.

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



<https://www.raa.org.co>



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, se homologa con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre de 2024 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: 2510227547123320861

Nro Matrícula: 070-203718

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-102754

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 04:53:01 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: 28-03-2014 RADICACIÓN: 2014-070-6-3661 CON: ESCRITURA DE: 13-03-2014

CODIGO CATASTRAL: **010209260051901**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 208 T.A CON AREA DE 29.5 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.171% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 449, 2014/03/13, NOTARIA TERCERA TUNJA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012----SEGUN ESCRITURA PUBLICA N° 1086 DEL 13/06/2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA SE ESTABLECIO COMO COEFICIENTE DEFINITIVO 0.171 %

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. ¿MEDIANTE ESCRITURA 1385 DEL 13/6/2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 14/6/2011 REALIZARON LA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA EN LA MATRÍCULA 070-182639.-- 02. ¿ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A JOSE SALOMON BOTIA FLOREZ MEDIANTE ESCRITURA 1622 DEL 9/7/2010 DE LA NOTARIA TERCERA DE TUNJA REGISTRADA EL 6/8/2010 EN LA MATRÍCULA 070-182639.-- 03.-BOTIA FLOREZ JOSE SALOMON ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CAMARGO DE BOTIA MATILDE, ADELANTADA EN EL JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE TUNJA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2004, REGISTRADA EL 21 DE LOS MISMOS A LA MATRICULA 070-173341.-- 04. -MATILDE CAMARGO VDA.DE HERNANDEZ ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR SENTENCIA 0 DEL 5/4/1967 JUZG.2.C.MPAL DE TUNJA REGISTRADA EL 10/1/1968 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: SAMUEL HERNANDEZ REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 070-5663.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESKALA DIAGONAL 38 N° 12-132 INTERIOR APARTAMENTO 208 T.A
- 2) DG 38 # 12 - 132 INT TORRE A APTO 208 T A EDIF MULTIFAMILIAR ESKALA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 182639

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-12-2013 Radicación: 2013-070-6-17944

Doc: ESCRITURA 3050 DEL 17-12-2013 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA- CUPO APROBADO \$ 500.000.000-

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510227547123320861

Nro Matrícula: 070-203718

Pagina 2 TURNO: 2025-070-1-102754

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 04:53:01 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

DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-03-2014 Radicación: 2014-070-6-3661

Doc: ESCRITURA 449 DEL 13-03-2014 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-09-2014 Radicación: 2014-070-6-13454

Doc: ESCRITURA 1483 DEL 14-08-2014 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$1,578,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-09-2014 Radicación: 2014-070-6-13454

Doc: ESCRITURA 1483 DEL 14-08-2014 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$47,000,000

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: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359

A: CARVAJAL DE WALTEROS ROSA ELVIRA

CC# 23266627 X

A: WALTEROS CARVAJAL ROSA YANNETH

CC# 40043447 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-03-2016 Radicación: 2016-070-6-3116

Doc: ESCRITURA 177 DEL 15-02-2016 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$47,000,000

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: CARVAJAL DE WALTEROS ROSA ELVIRA

CC# 23266627

DE: WALTEROS CARVAJAL ROSA YANNETH

CC# 40043447

A: RODRIGUEZ PUERTO MARINA

CC# 23550151 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-05-2017 Radicación: 2017-070-6-6947

Doc: ESCRITURA 616 DEL 30-03-2017 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE MODIFICA LAS UNIDADES PRIVADAS INICIALMENTE APROBADAS CORRESPONDIENTES A LA TORRE D



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

Certificado generado con el Pin No: 2510227547123320861

Nro Matrícula: 070-203718

Pagina 3 TURNO: 2025-070-1-102754

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 04:53:01 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

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

DE: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-06-2017 Radicación: 2017-070-6-8772

Doc: ESCRITURA 1086 DEL 13-06-2017 NOTARIA TERCERA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE REFORMA LA PLANTA DE SEMISOTANO PARQUEADEROS MODIFICANDO LAS AREA DE LOS PARQUEADEROS Y DEPOSITOS INICIALMENTE APROBADOS ADICIONANDO 2 DEPOSITOS. SE ESTABLECE LOS COEFICIENTES DEFINITIVOS

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

A: PROMOTORA DE VIVIENDA SOCIAL PROVISOCIAL SAS

NIT# 8200027359

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-11-2017 Radicación: 2017-070-6-17206

Doc: ESCRITURA 3716 DEL 21-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$70,000,000

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: RODRIGUEZ PUERTO MARINA

CC# 23550151

A: ALVAREZ MELO WILSON ANDRES

CC# 1049611555 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-11-2017 Radicación: 2017-070-6-17206

Doc: ESCRITURA 3716 DEL 21-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALVAREZ MELO WILSON ANDRES

CC# 1049611555 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA"

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-03-2023 Radicación: 2023-070-6-3583

Doc: ESCRITURA 539 DEL 07-03-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ALVAREZ MELO WILSON ANDRES

CC# 1049611555

A: ESPINOSA VELA WILLIAM GIOVANNY

CC# 1019049230 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-03-2023 Radicación: 2023-070-6-3583

Doc: ESCRITURA 539 DEL 07-03-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ESPINOSA VELA WILLIAM GIOVANNY

CC# 1019049230 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2510227547123320861

Nro Matrícula: 070-203718

Pagina 4 TURNO: 2025-070-1-102754

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 04:53:01 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

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-05-2023 Radicación: 2023-070-6-7650

Doc: CERTIFICADO 181 DEL 18-05-2023 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$31,334,743

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA DENTRO DE LOS LINEAMIENTOS DEL ARTICULO 23 DE LA LEY 546 DE 1999 CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 3716 DEL 21/11/2017 CANCELADA POR ESCRITURA 1143 DEL 03 DE MAYO DE 2023 OTORGADAS EN LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

A: ALVAREZ MELO WILSON ANDRES

CC# 1049611555

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

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: 2025-070-1-102754

FECHA: 22-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADOR PRINCIPAL

Pago PSE**Resultado de su transacción****Código único CUS**

1864899632

Destino de pago

Portal Zona Pagos BBVA

Motivo

Avalúo

Fecha

19/10/2025

Número de aprobación

00899632

Dirección IP

181.62.196.113

Valor transacción

\$ 317.600,00

Costo de la transacción

\$ 0,00 IVA incluido

Referencia 1

02

Referencia 2

900441334

Referencia 3


4290



ARCHIVO: LRCAJA-80200204
avalsign.com


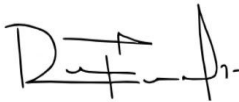
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-80200204
	Hash documento:	7714832178
	Fecha creación:	2025-10-28 09:01:27

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE Documento: 1049603378 Firmado en AvalSign. Token: 700863	
Puntos: Email: ra.fernando@hotmail.com Celular: 3108161315 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.114.109.191 2025-10-27 17:07:00	



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>

