



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053684206

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDWIN RICARDO ARIAS ARIAS		FECHA VISITA	10/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1053684206		FECHA INFORME	14/11/2025
DIRECCIÓN	CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	PORTAL DE LA UNAD		REMODELADO	
CIUDAD	Tunja		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Boyaca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE			
IDENTIFICACIÓN	1049603378			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIANA MILENA REINA BURGOS				
NUM.	539 EscrituraDe	#NOTARIA	Segunda	FECHA	09/03/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tunja		DEPTO	Boyaca	
ESCRITURA					
CEDULA	0103000005570906900000155				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	PORTAL DE LA UNAD				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	13.50%				

M. INMOB.	N°
070-219206	APARTAMENTO 102

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Uno de los accesos principales se realiza por la calle 18 para luego tomar la carrera 1 y posteriormente la calle 17 D, el acceso al inmueble se realiza por vía peatonal de la urbanización.

Distribución del inmueble: Inmueble localizado en el primer piso cuenta con: Sala - comedor, cocina integral, área de ropas, tres habitaciones, la principal con baño privado, baño general, área debajo de escaleras útil para depósito o estudio, patio.

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 202,613,820

VALOR ASEGURABLE \$ COP 202,613,820

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: 2025-11-12 08:11:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

8

No tiene No.

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA

M2

68

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

68

AVALUO

PESOS

\$63.839.000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

68

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

68

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102 | PORTAL DE LA UNAD | Tunja | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2980 , fecha: 24/08/2016, Notaría: Segunda y ciudad: Tunja.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

0-100

Escolar

Bueno

0-100

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

0-100

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vias Pavimentadas

NO

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Usada

Tipo

No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones

Avance(En construcción)

100%

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

2

N° de Sótanos

0

Vida Útil

100

Vida Remanente

91

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

Bloque

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

teja de fibrocemento

Fachada

pañete y pintura

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Casa Continua

Año de Construcción

2016

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.

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

2 / 12

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	68	M2	\$2,979,615.00	100.00%	\$202,613,820.00
TOTALES					100%	\$202,613,820
Valor en letras			Doscientos dos millones seiscientos trece mil ochocientos veinte Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$202,613,820

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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Jurídica:** El inmueble se encuentra libre de toda afectación.

**Garaje:** El inmueble No cuenta con parqueadero.

**Entorno:** El inmueble se encuentra localizado en una urbanización con torres de 2 pisos de altura, donde cada torre tiene 8 apartamentos, 4 en el primer piso y 4 en el segundo piso, cada uno con accesos independientes. El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la torre 6. El entorno lo comprenden inmuebles unifamiliares y bifamiliares de dos pisos y dos pisos más altillo con destinación residencial y comercio tipo 1, al lado de la urbanización se encuentran las instalaciones de la UNAD (Universidad Nacional Abierta y A Distancia). El sector no presenta impactos ambientales negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2980 , Fecha escritura: 24/08/2016, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Tunja, Administración: 0, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en general en cerámica, cocina integral con mesón en granito, lavaplatos en acero inoxidable, baños en enchapados en cerámica con división para cortina.

-PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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 sector	7	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000		\$25,000,000		\$	\$3,631,578.95	3212289679
2	Mismo sector	7	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000		\$		\$	\$3,157,894.74	3143630864
3	Mismo sector	10	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$2,877,192.98	3164926328
4	Misma Urbanización	2	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000		\$		\$	\$2,948,275.86	3108546242
Del inmueble		Piso 1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		57	1.0	1.0	0.95	1	0.98	0.93	\$3,381,000.00
2	5		57	1.0	1.0	0.95	1.0	0.98	0.93	\$2,940,000.00
3	5		57	1.0	1.0	0.95	1.0	0.98	0.93	\$2,678,666.66
4	9		58	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$2,918,793.10
	9									
									PROMEDIO	\$2,979,614.94
									DESV. STANDAR	\$292,659.34
									COEF. VARIACION	9.82%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,272,274.28	TOTAL	\$222,514,651.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,686,955.60	TOTAL	\$182,712,980.59
VALOR TOTAL	\$202,613,820.00			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD  
APTO 102 | PORTAL DE LA UNAD | Tunja | Boyaca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.528136

Longitud:-73.351709

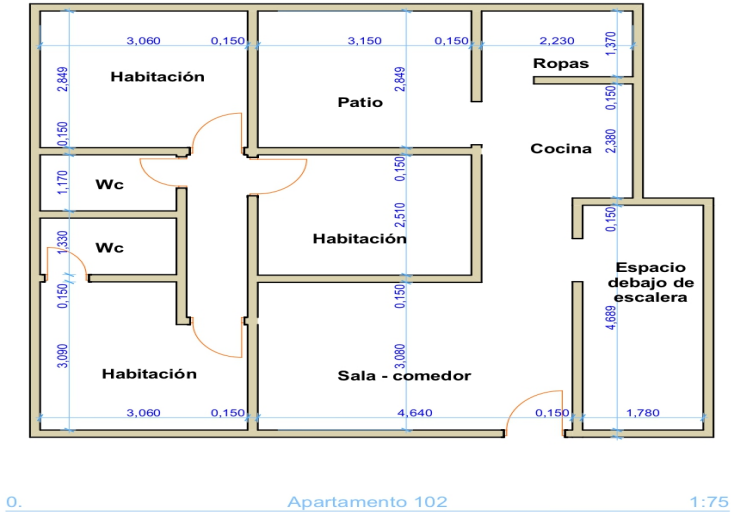
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 31´ 41.289´´

Longitud:73° 21´ 6.1518´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## 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

Sala Comedor



Sala Comedor



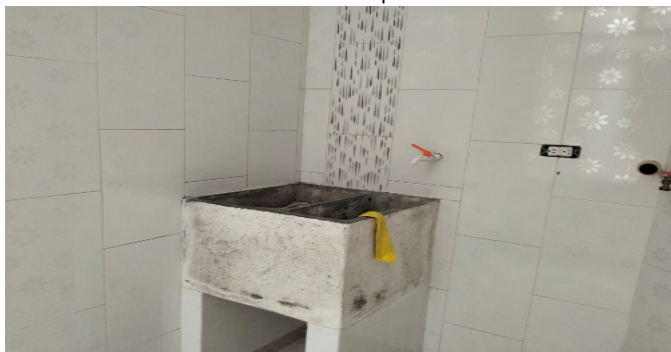
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2

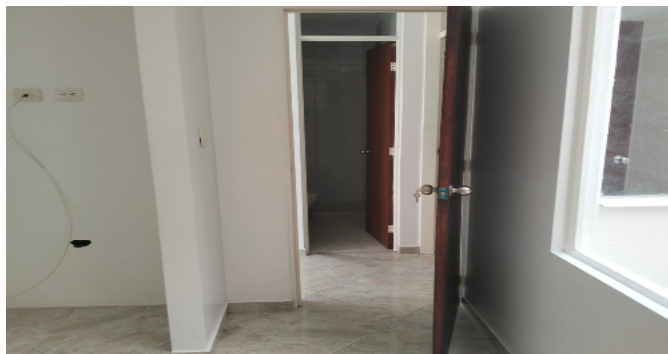


## FOTOS: General

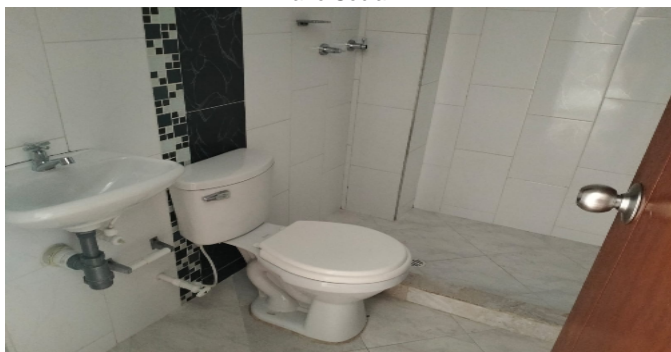
Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



espacio debajo de escalera





## 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-1053684206



PIN de Validación: afd40a8d



**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: afd40a8d



<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**

**afd40a8d**

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre 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: 2511044468123945673**

**Nro Matrícula: 070-219206**

Pagina 1 TURNO: 2025-070-1-107331

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:29:25 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: PIRGUA

FECHA APERTURA: 05-09-2016 RADICACIÓN: 2016-070-6-13337 CON: ESCRITURA DE: 24-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 102 con area de 68 M2 coeficiente de propiedad 13.50% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2980, 2016/08/24, NOTARIA SEGUNDA TUNJA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 68 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : 13.50%

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORES SAS TIRADO GARCES ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: 01. ¿MEDIANTE ESCRITURA 2980 DEL 24/8/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 2/9/2016 REALIZO LA CONSTITUCION DE URBANIZACION EN LA MATRÍCULA 070-219145.-- 02. - CONSTRUCTORES SAS TIRADO GARCES ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A NANCY GARCES VILLAMIZAR MEDIANTE ESCRITURA 1606 DEL 2/6/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 9/6/2016 EN LA MATRÍCULA 070-202789.--03. - NANCY GARCES VILLAMIZAR ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD TIRADO GOMEZ CONSTRUCTORES S.A. MEDIANTE ESCRITURA 92 DEL 23/1/2014 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/1/2014 EN LA MATRÍCULA 070-202789.--04. ¿MEDIANTE ESCRITURA 92 DEL 23/1/2014 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 24/1/2014 LA SOCIEDAD TIRADO GOMEZ CONSTRUCTORES S.A. REALIZO DIVISION MATERIAL EN LA MATRÍCULA 070-202789.-- 05.-LA SOCIEDAD TIRADO GOMEZ CONSTRUCTORES S.A. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A VICENTE ISRAEL BENITEZ CASTELBLANCO , TEODULO BENITEZ CASTELBLANCO , MARIA DEL CARMEN CAMARGO DE BENITEZ Y DORA INES ROJAS DE BENITEZ MEDIANTE ESCRITURA 471 DEL 8/3/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA REGISTRADA EL 16/3/2011 EN LA MATRÍCULA 070-54822.--06. - VICENTE ISRAEL BENITEZ CASTELBLANCO , TEODULO BENITEZ CASTELBLANCO , MARIA DEL CARMEN CAMARGO DE BENITEZ Y DORA INES ROJAS DE BENITEZ ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A MANUEL SUAREZ RODRIGUEZ MEDIANTE ESCRITURA 948 DEL 22/4/1987 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 14/7/1987 EN LA MATRÍCULA 070-54822.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 17 D # 1 A - 70 URB RESIDENCIAL PTAL DE LA UNAD APTO 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

070 - 219145

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-070-6-13337



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

**Certificado generado con el Pin No: 2511044468123945673**

**Nro Matrícula: 070-219206**

Pagina 2 TURNO: 2025-070-1-107331

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:29:25 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

Doc: ESCRITURA 2980 DEL 24-08-2016 NOTARIA SEGUNDA 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: TIRADO GARCES CONSTRUCTORES SAS**

**NIT# 9007288496 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-03-2018 Radicación: 2018-070-6-3826

Doc: ESCRITURA 539 DEL 09-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$90,000,000

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: TIRADO GARCES CONSTRUCTORES SAS**

**NIT# 9007288496**

**A: REINA BURGOS DIANA MILENA**

**CC# 1014199240 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-03-2018 Radicación: 2018-070-6-3826

Doc: ESCRITURA 539 DEL 09-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA MONTO APROBADO \$60.000.000

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

**DE: REINA BURGOS DIANA MILENA**

**CC# 1014199240 X**

**A: FONDO NACIONAL DE AHORRO**

**NIT# 8999992844**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-03-2018 Radicación: 2018-070-6-3826

Doc: ESCRITURA 539 DEL 09-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: REINA BURGOS DIANA MILENA**

**CC# 1014199240 X**

**A: EN FAVOR SUYO, DE LOS MENORES HIJOS QUE TENGA Y LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-02-2023 Radicación: 2023-070-6-1146

Doc: CERTIFICADO 8703 DEL 27-10-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$60,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 539 DEL 09/3/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA Y CANCELADA SEGUN ESCRITURA 10548 DEL 21/10/2022 DE LA NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. , DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS DEL ART. 23 DE LA LEY 5469 DE 1999

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

**DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO - CARLOS LLERAS RESTREPO**

**NIT# 8999992844**

**A: REINA BURGOS DIANA MILENA**

**CC# 1014199240 X**



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

Certificado generado con el Pin No: 2511044468123945673

Nro Matrícula: 070-219206

Pagina 3 TURNO: 2025-070-1-107331

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 08:29:25 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 006 Fecha: 04-07-2024 Radicación: 2024-070-6-9286

Doc: ESCRITURA 2679 DEL 22-03-2024 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO CON ESC N/ 539  
DEL 9/3/2018 NOT 2 DE TUNJA CANCELADA POR ESC N° 2679 DEL 22/3/2024 NOT 62 DE BTA

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

DE: REINA BURGOS DIANA MILENA

CC# 1014199240 X

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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: 2025-070-1-107331

FECHA: 04-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

REGISTRADOR PRINCIPAL

4:09

96

## Detalle del movimiento



⬇ Pago realizado



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para  
Los Ros\*\*\*\* Con\*\* In

Llave  
0087263820

Banco destino  
Bancolombia

Fecha  
07 de noviembre de 2025 a las 04:09 p. m

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00








ARCHIVO: LRCAJA-1053684206  
avalsign.com


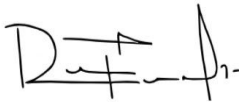
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1053684206
	Hash documento:	cbdc0af674
	Fecha creación:	2025-11-14 13:30:07

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>RAUL FERNANDO MUNEVAR VILLATE</b> Documento: 1049603378 Firmado en AvalSign. Token: 849328	
<b>Puntos:</b> Email: ra.fernando@hotmail.com Celular: 3108161315 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.114.104.38   2025-11-12 08:11:00	



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>

