



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052394869

#### RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | FABIAN FERNANDO FONSECA BECERRA                                   |
| NIT / C.C CLIENTE | 1052394869  |
| DIRECCIÓN         | CALLE 4 A #3-11 CASA 02 CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS DE LA COLINA 2 |
| SECTOR            | Urbano  |
| BARRIO            | LAS DELICIAS  |
| CIUDAD            | Duitama   |
| DEPARTAMENTO      | Boyaca  |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS                                     |
| IDENTIFICACIÓN    | 37278980  |

#### ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 21/09/2022                                      |
| FECHA INFORME    |   |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 2 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCCUPANTE        | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

#### ASPECTOS JURIDICOS

|                            |   |             |         |        |            |  |  |
|----------------------------|---|-------------|---------|--------|------------|--|--|
| PROPIETARIO                | BECERRA VALDERRAMA GLADYS PAULINA / FONSECA BECERRA FABIAN FERNANDO |             |         |        |            |  |  |
| NUM. ESCRITURA             | 734 EscrituraPH   | #NOTARIA    | PRIMERA | FECHA  | 23/06/2020 |  |  |
| CIUDAD ESCRITURA           | Duitama   |             | DEPTO   | Boyaca |            |  |  |
| CEDULA CATASTRAL           |   |             |         |        |            |  |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN   |   |             |         |        |            |  |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO        |   |             |         |        |            |  |  |
| VALOR ADMINISTRACIÓN       | No Tiene  | MENSUALIDAD | 0       | VRxM2  |            |  |  |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 50%   |             |         |        |            |  |  |

| M. INMOB. | N°         |
|-----------|------------|
| CASA 02   | 074-117713 |

#### OBSERVACIONES GENERALES

CALLE 4 A #3-11 CASA 02 CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS DE LA COLINA 2 , BARRIO LAS DELICIAS. GARAJE INTEGRAL A LA CASA.

#### 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. |
| Carpinteria | Normal  | Bueno. |

#### DEPENDENCIAS

|         |          |          |   |         |    |
|---------|----------|----------|---|---------|----|
| Sala    | 1        | Estudio  | 0 | Alcobas | 3  |
| Comedor | 1        | Estar    | 0 | B. priv | 1  |
| Cocina  | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza |    |
| Zropia  | 1        | BServ    | 2 | Jardín  | No |
| Patio   | 1        | Bsocial  | 2 | Balcón  | 0  |

#### 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         | No | Cancha         | No |
| ZonasVerdes  | No | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 212,706,648.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 212,706,648.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. ANOTACIÓN SEIS, ESCRITURA 2126 DEL 14-12-2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA, HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE DE CUANTIA, BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT# 8600029644 se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

#### NOMBRES Y FIRMAS



CARMEN MARITZA VERA  
CONTRERAS  
Perito Actuante  
C.C: 37278980  
RAA: AVAL-37278980

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

**MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101**

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

#### INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Área de actividad          | Residencial.       |
| Uso principal              | Vivienda           |
| Tipo de proyecto           | Casa               |
| Total unidades de vivienda | 10                 |
| Garajes                    | Si tiene No. 1     |
| Tipo de Garaje             | Integral a la casa |

### CONSTRUCCIÓN

#### ÁREAS JURÍDICAS

| AREA CONSTRUIDA    | UND | VALOR |
|--------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA       | M2  | 99    |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2  |       |
| AREA LIBRE COMUN   | M2  |       |

#### ÁREAS CATASTRAL

| AREA                  | UND   |
|-----------------------|-------|
| AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS |

#### ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

| AREA PRIVADA MEDIDA | UND | VALOR |
|---------------------|-----|-------|
| AREA LIBRE MEDIDA   | M2  | 99    |

#### ÁREAS VALORIZADAS

| AREA PRIVADA VALORIZADA | UND |
|-------------------------|-----|
| AREA LIBRE PRIVADA      | M2  |

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 4 A #3-11 CASA 02 CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS DE LA COLINA 2 | LAS DELICIAS | Duitama | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 734

### SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | NO               | No hay             |
| Vias Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

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

|                   | 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  |
| Tipo                     | Mampostería Confinada  |
| Avance(En construcción)  | 100  |
| Estado de conservación   | Bueno  |
| Nº de pisos              | 2  |
| Nº de sótanos            | 0  |
| Vida útil                | 100  |
| Vida remanente           | 98   |
| Estructura               | Tradicional  |
| Material de Construcción | Ladrillo   |
| Fecha de Remodelación    |  |
| Daños previos            | NO   |
| Ubicación                | CALLE 4 A #3-11 CASA 02<br>CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS DE LA COLINA 2 |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                |
| Cubierta                | Placa de concreto |
| Fachada                 | graniplast        |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros        |
| Irregularidad Planta    | No                |
| Irregularidad Altura    | No                |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua     |
| Año de Construcción     | 2020              |

#### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área            | Descripción   | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|-------------------------|---|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada            | CASA DOS NIVELES  | 99   | M2     | \$2,148,552.00 | 100.00%     | \$212,706,648.00        |
| <b>TOTALES</b>          |   |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$212,706,648.00</b> |
| Valor en letras         | Doscientos doce millones setecientos seis mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos |      |        |                |             |                         |
| <b>TOTAL COMERCIAL</b>  |   |      |        |                |             | <b>\$212,706,648.00</b> |
| <b>OFERTA Y DEMANDA</b> |   |      |        |                |             |                         |

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**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:**

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

Tipología similar al inmueble objeto de avalúo.

### SALVEDADES

CALLE 4 A #3-11 CASA 02 CONJUNTO RESIDENCIAL, BARRIO LAS DELICIAS.

ANOTACIÓN SEIS, ESCRITURA 2126 DEL 14-12-2020 NOTARÍA PRIMERA DE DUITAMA, HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA, BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT# 8600029644

GARAJE INTEGRAL A LA CASA

No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. Hay parte escolar buena y centros comerciales regulares, sus áreas verdes muy buenas en el sector, el estacionamiento si hay.

Escríptura: 734, Fecha escritura: 23/06/2020, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: DUITAMA, Administración: 0, Total unidades: 10, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

# MERCADO

| #                   | DIRECCION         | # PISO   | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|---------------------|-------------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1                   | COLEGIO SALESIANO | 2        | \$165,000,000 | 0.98 | \$161,700,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,450,000.00 | 3017077757  |
| 2                   | AVATAR            | 1        | \$140,000,000 | 0.98 | \$137,200,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,249,180.33 | 3153565555  |
| 3                   | DUITAMA           | 2        | \$185,000,000 | 0.98 | \$181,300,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,789,230.77 | 313 3935324 |
| 4                   | HOSPITAL DUITAMA  | 3        | \$205,000,000 | 0.98 | \$200,900,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,511,250.00 | 3017077757  |
| 5                   | SEVILLA           | 2        | \$185,000,000 | 0.98 | \$181,300,000  |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$2,210,975.61 | 3017077757  |
| 6                   |                   |          | \$0           |      | \$0            |          | \$0                 |                    | \$0                    | \$0.00         |             |
| <b>Del inmueble</b> |                   | <b>2</b> |               | .    | .              | <b>1</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |             |

| #             | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1             | 10   | 66              | 66           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,450,000.00 |
| 2             | 8    | 62              | 61           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,249,180.33 |
| 3             | 1    | 66              | 65           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,789,230.77 |
| 4             | 5    | 80              | 80           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,511,250.00 |
| 5             | 5    | 87              | 82           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,210,975.61 |
| 6             |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | 0                   | \$0.00         |
| <b>2 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | PROMEDIO         | \$2,035,106.12      |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | DESV. STANDAR    | \$1,018,427.09      |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | COEF. VARIACION  | 50.04%              |                |

|              |                |                |              |                  |
|--------------|----------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b> | \$3,053,533.21 | <b>TOTAL</b> | \$302,299,787.53 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b> | \$1,016,679.03 | <b>TOTAL</b> | \$100,651,223.90 |
| VALOR TOTAL  | \$0.00         |                |              |                  |

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-duitama-la-millanrosa-3-habitaciones-2-banos/13914-M3206914>

2.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/avatar/duitama/7538459>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-duitama-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/51-M3275229>

4.-<https://www.losrosales.co/avaluos/mercadeo.php?mercadeoPHAdd=9701>

5.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-duitama-sevilla-4-habitaciones-2-banos/13914-M3228545>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 4 A #3-11 CASA 02 CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS  
DE LA COLINA 2 | LAS DELICIAS | Duitama | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 5.8288318°

**Longitud:** -73.0486041°

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5°49'43.794"N

**Longitud:** 73°02'54.975"W

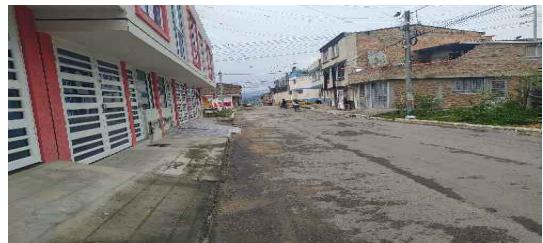
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



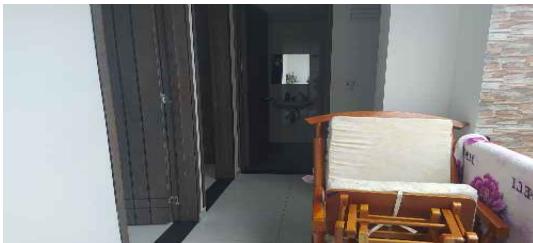
Zona de Ropas



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest hab. Principal



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Closest 2



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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 valuador 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 sufren 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1052394869



PIN de Validación: a57709e3



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-37278980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**18 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables

Fecha de inscripción  
**18 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a57709e3

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica

Fecha de inscripción  
**18 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción  
**17 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**18 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**17 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: a57709e3



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



18 Feb 2020

Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
17 Jul 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
17 Jul 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOGAMOSO, BOYACÁ

Dirección: CALLE 2 N°15 - 62 EL BOSQUE

Teléfono: 3123428982

Correo Electrónico: maritzavera\_90@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980.

El(la) señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: a57709e3



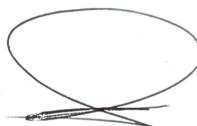
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**a57709e3**

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 doce (12) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220916779565187159

Nro Matrícula: 074-117713

Página 2 TURNO: 2022-074-1-40880

Impreso el 16 de Septiembre de 2022 a las 04:12:44 PM

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

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

DE: CASTILLO PATI/O WILDER MAURICIO

C.C. 1.052.406.376

A: BERDUGO PABLO ANDRES SANTIAGO

CC# 1052392062 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-07-2020 Radicación: 2020-074-6-3202

Doc: ESCRITURA 734 DEL 23-06-2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BERDUGO PABLO ANDRES SANTIAGO

CC# 1052392062

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-01-2021 Radicación: 2021-074-6-31

Doc: ESCRITURA 2125 DEL 14-12-2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 3

ESPECIFICACION: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES "AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR"

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

DE: BERDUGO PABLO ANDRES SANTIAGO

CC# 1052392062

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-03-2021 Radicación: 2021-074-6-2014

Doc: ESCRITURA 2126 DEL 14-12-2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$165,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

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

DE: BERDUGO PABLO ANDRES SANTIAGO

CC# 1052392062

A: BECERRA VALDERRAMA GLADYS PAULINA

CC# 23550089 X

A: FONSECA BECERRA FABIAN FERNANDO

CC# 1052394869 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-03-2021 Radicación: 2021-074-6-2014

Doc: ESCRITURA 2126 DEL 14-12-2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: BECERRA VALDERRAMA GLADYS PAULINA

CC# 23550089

DE: FONSECA BECERRA FABIAN FERNANDO

CC# 1052394869

A: BANCO DE BOGOTÁ S.A.

NIT# 8600029644

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 220916779565187159**

**Nro Matrícula: 074-117713**

Página 3 TURNO: 2022-074-1-40880

Impreso el 16 de Septiembre de 2022 a las 04:12:44 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

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1      Nro corrección: 1      Radicación: C2021-51      Fecha: 22-02-2021

SE CORRIGE DE RURAL A URBANO; VALE, ART.59, LEY 1579 DE 2012.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-074-1-40880      FECHA: 16-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

El Registrador: BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

Supervisión y control de la ejecución de instrumentos públicos de Duitama. DNP. Superintendencia de Notariado y Registro. La guarda de la fe pública. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama. DNP. Superintendencia de Notariado y Registro. La guarda de la fe pública. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama. DNP. Superintendencia de Notariado y Registro. La guarda de la fe pública. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama. DNP.