



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-23521398

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN					FECHA VISITA FECHA INFORME DIRIGIDO A		
23521398 CARRERA 27 # 25 - 56 TORRE 1 APARTAMENTO 603 EDIFICIO RESERVAS DE TOCOGUA. GARAJE 12. DEPOSITO 33.					14/02/2023 16/02/2023 Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN					EDAD (AÑOS) REMODELADO OCUPANTE TIPO DE INMUEBLE USO ACTUAL		
Urbano Las Lajas Duitama Boyaca <b>Modelo 8-14</b> valor comercial CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS 37278980					3 años Desocupado Apartamento Vivienda		
ASPECTOS JURIDICOS							
<b>PROPIETARIO</b> SANDRA MARIANA RAMIREZ CRUZ <b>NUM. ESCRITURA</b> 2313 Escritura De #NOTARIA <b>ESCRITURA</b> Propiedad <b>CIUDAD ESCRITURA</b> Duitama <b>CEDULA CATASTRAL</b> 010006710126901 <b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b> N/A <b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b> Edificio RESERVA DE TOCOGUA <b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b> Tiene <b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b> 1.7421%	<b>M. INMOB.</b> APTO 603 <b>N°</b> 074-114024						

OBSERVACIONES GENERALES				
Inmueble ubicado en la CRA 27 25 - 56 TR 1 APTO 603 ED. RESERVAS DE TOCOGUA. GARAJE 12. DEPOSITO 33. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

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.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAla	NO			
Vivienda				

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 190,284,760.96**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 190,284,761.00**

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA				
FAVORABLE: Si				

NOMBRES Y FIRMAS				
 <b>CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS</b> Perito Actuante C.C: 37278980 RAA: AVAL-37278980				

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

Observación de Favorabilidad  
El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  
Modelo 8-14.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	36
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	80.08	AREA	M2	71
AREA PRIVADA	M2	71.24	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	77.857.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.24	AREA PRIVADA VALORADA	M2	71.24

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 27 # 25 - 56 TORRE 1 APARTAMENTO 603 EDIFICIO RESERVAS DE TOCOGUA. GARAJE 12. DEPOSITO 33. | Las Lajas | Duitama | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4029, fecha: 11/12/2018, Notaría: SEGUNDA y ciudad: DUITAMA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	8
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	97
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 27 # 25 - 56 TORRE 1 APARTAMENTO 603 EDIFICIO RESERVAS DE TOCOGUA. GARAJE 12. DEPOSITO 33.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 603	71.24	M2	\$2,389,904.00	89.47%	\$170,256,760.96
Area Privada	GARAJE 12	9.90	M2	\$1,820,000.00	9.47%	\$18,018,000.00
Area Privada	DEPOSITO 33	2.01	M2	\$1,000,000.00	1.06%	\$2,010,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$190,284,760.96</b>

Valor en letras  
Ciento noventa millones doscientos ochenta y cuatro mil setecientos sesenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$190,284,760.96  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valorización:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Inmueble ubicado en laCRA 27 25 - 56 TR 1 APTO 603 ED. RESERVAS DE TOCOGUA. GARAJE 12. DEPOSITO 33. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

El apartamento cuenta con un Garaje y un depósito de uso privado. 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 y asfalto 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.

Escritura: 4029, Fecha escritura: 11/12/2018, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: DUITAMA, Administración: 173619, Total unidades: 36, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

### 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	DUITAMA	4	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,483,846.15	3133935324
2	DUITAMA	5	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,302,941.18	3125841156
3	DUITAMA	4	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,382,926.83	3203509888
Del inmueble		APT O 603				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	66	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,483,846.15
2	10	70	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,302,941.18
3	5	85.53	82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,382,926.83
3 años										
								PROMEDIO	\$2,389,904.72	
								DESV. STANDAR	\$90,654.12	
								COEF. VARIACION	3.79%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,480,558.84	<b>TOTAL</b>	\$176,715,012.07
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,299,250.60	<b>TOTAL</b>	\$163,798,612.44
VALOR TOTAL	\$170,256,760.96			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10566\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10566_archivopdflinks.html)

1 -<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-duitama-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/51-M3275223>

2 -<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-duitama-manzanares-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/9947-M3438190>

3 -<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-duitama-higueras-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/10151-M3794311>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 27 # 25 - 56 TORRE 1 APARTAMENTO 603 EDIFICIO  
RESERVAS DE TOCOGUA. GARAJE 12. DEPOSITO 33. | Las  
Lajas | Duitama | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

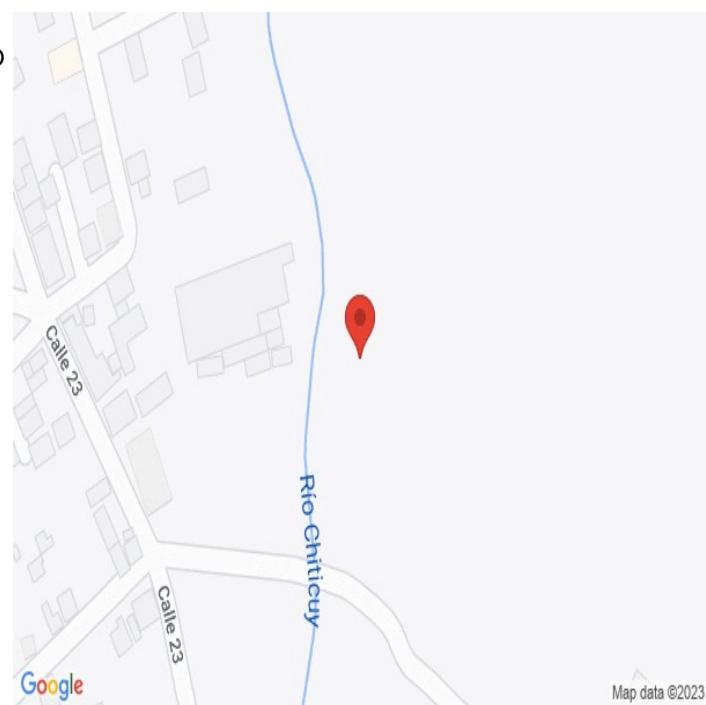
**Latitud:** 5.8237106°

**Longitud:** -73.0217261°

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5°49'25.358"N

**Longitud:** 73° 01' 18.214"W



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



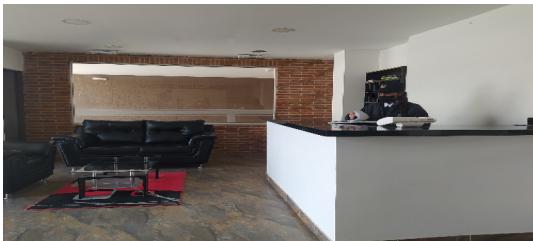
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



RECEPCIÓN



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



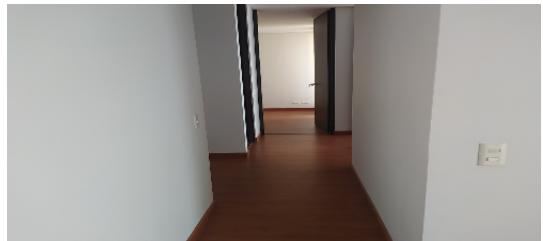
Escalera



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closest 2



Habitación 3



Closest 3



Baño Social 1



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Deposito



Deposito



Garaje



GARAJE CICLAS



Zonas Verdes



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-23521398**



PIN de Validación: b7490afa



<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: b7490afa

## 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: b7490afa



<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 de Transición

## 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 de Transición

### 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: b7490afa



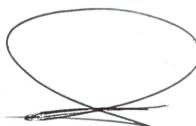
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b7490afa**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2023 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: 230213513771987938**

**Nro Matrícula: 074-114024**

Página 1 TURNO: 2023-074-1-5332

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 09:12:28 AM

### "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

CÍRCULO REGISTRAL: 074 - DUITAMA DEPARTAMENTO: BOYACÁ MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 20-12-2018 RADICACIÓN: 2018-8680 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2018

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 603 CON ÁREA DE 71.24 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 1.7421% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4029 DE FECHA 11-12-2018 EN NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA (ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S., ADQUIRIO POR COMPROVANTIA A RESERVAS DE TOCOGUA S.A.S. SEGUN ESCRITURA PÚBLICA 3270 DEL 17-10-2016, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA, REGISTRADA EL 18-10-2018 A FOLIO DE MATRÍCULA 074-104283.-

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 27 # 25 - 56 TORRE 1 APARTAMENTO 603 EDIFICIO "RESERVAS DE TOCOGUA".

#### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

074 - 104283

**ANOTACIÓN: Nro 001** Fecha: 12-12-2018 Radicación: 2018-074-6-8680

Doc: ESCRITURA 4029 DEL 11-12-2018 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S.**

**CC# 9009796701 X**

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 02-03-2021 Radicación: 2021-074-6-1672

Doc: ESCRITURA 1445 DEL 23-07-2020 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA

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

**DE: CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S.**

**NIT# 9009796701**

**A: CARDENAS MOGOLLÓN KEVIN ROGERS**

**CC# 1052409656 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 230213513771987938**

Nro Matrícula: 074-114024

Pagina 2 TURNO: 2023-074-1-5332

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 09:12:28 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-01-2023 Radicación: 2023-074-6-505**

Doc: ESCRITURA 2313 DEL 01-10-2021 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$160,000,000

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

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

DE: CARDENAS MOGOJ LON KEVIN ROGERS

CC# 1052409656

A: RAMIREZ CRUZ SANDRA MARIANA

CC# 24646189 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

#### **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: 2023-074-1-5332**

FECHA: 13-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230213484671987939**

**Nro Matrícula: 074-113992**

Página 1 TURNO: 2023-074-1-5331

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 09:12:27 AM

### "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

CÍRCULO REGISTRAL: 074 - DUITAMA DEPARTAMENTO: BOYACÁ MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 20-12-2018 RADICACIÓN: 2018-8680 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2018

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 12 CON ÁREA DE 9.90 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.2421% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4029 DE FECHA 11-12-2018 EN NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA (ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S., ADQUIRIO POR COMPROVANTIA A RESERVAS DE TOCOGUA S.A.S. SEGUN ESCRITURA PÚBLICA 3270 DEL 17-10-2016, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA, REGISTRADA EL 18-10-2018 A FOLIO DE MATRÍCULA 074-104283.-

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 27 # 25 - 56 TORRE 1 PARQUEADERO 12 EDIFICIO "RESERVAS DE TOCOGUA".

#### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

074 - 104283

**ANOTACIÓN: Nro 001** Fecha: 12-12-2018 Radicación: 2018-074-6-8680

Doc: ESCRITURA 4029 DEL 11-12-2018 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S.**

**CC# 9009796701 X**

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 02-03-2021 Radicación: 2021-074-6-1672

Doc: ESCRITURA 1445 DEL 23-07-2020 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$13,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA

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

**DE: CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S.**

**NIT# 9009796701**

**A: CARDENAS MOGOLLÓN KEVIN ROGERS**

**CC# 1052409652 X**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230213591771987946**

**Nro Matrícula: 074-113968**

Página 1 TURNO: 2023-074-1-5333

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 09:12:31 AM

### "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

CÍRCULO REGISTRAL: 074 - DUITAMA DEPARTAMENTO: BOYACÁ MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 20-12-2018 RADICACIÓN: 2018-8680 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2018

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

DEPÓSITO 33 CON ÁREA DE 2.01 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.0491% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4029 DE FECHA 11-12-2018 EN NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S., ADQUIRIO POR COMPROVANTIA A RESERVAS DE TOCOGUA S.A.S. SEGUN ESCRITURA PÚBLICA 3270 DEL 17-10-2016, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA, REGISTRADA EL 18-10-2018 A FOLIO DE MATRÍCULA 074-104283.-

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 27 # 25 - 56 TORRE 1 DEPÓSITO 33 EDIFICIO "RESERVAS DE TOCOGUA".

#### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

074 - 104283

**ANOTACIÓN: Nro 001** Fecha: 12-12-2018 Radicación: 2018-074-6-8680

Doc: ESCRITURA 4029 DEL 11-12-2018 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S.**

**CC# 9009796701 X**

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 02-03-2021 Radicación: 2021-074-6-1672

Doc: ESCRITURA 1445 DEL 23-07-2020 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA

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

**DE: CONSTRUCTORA ARTEPCO S.A.S.**

**NIT# 9009796701**

**A: CARDENAS MOGOLLÓN KEVIN ROGERS**

**CC# 1052409656 X**

