



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052385390

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	ADRIANA KATHERINE BOHORQUEZ AMADO		FECHA VISITA	03/05/2023			
NIT / C.C CLIENTE	1052385390		FECHA INFORME	03/05/2023			
DIRECCIÓN	KR 8 # 17 - 47 49, MULTIFAMILIAR VILLA LIZETH APARTAMENTO 202, GRAJE 8		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía			
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	23 años			
BARRIO	EL MANZANAREZ		REMODELADO				
CIUDAD	Duitama		OCCUPANTE	Arrendatario			
DEPARTAMENTO	Boyaca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento			
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda			
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS						
IDENTIFICACIÓN	37278980						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	OMAR ARIEL CAMARGO GONZALEZ						
NUM. ESCRITURA	1122 Escritura	De # NOTARIA	2	FECHA	15/05/2007	M. INMOB.	Nº
ESCRITURA	Propiedad					AP 202	074-65431
CIUDAD ESCRITURA	Duitama	DEPTO	Boyaca			GR 8	074-65429
CEDULA CATASTRAL	1523801000000500090190000036						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTIFAMILIAR VILLA LIZETH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	10.66%						

OBSERVACIONES GENERALES					ACABADOS						
KR 8 # 17 - 47 49, MULTIFAMILIAR VILLA LIZETH APARTAMENTO 202, GR					Sala	Normal	Bueno.				
8. 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.					Comedor	Normal	Bueno.				
					Cocina	Normal	Bueno.				
					Baño	Normal	Bueno.				
					Piso	Normal	Bueno.				
					Techo	Normal	Bueno.				
					Muro	Normal	Bueno.				
					Carpintería	Normal	Bueno.				
DEPENDENCIAS					DOTACIÓN COMUNAL						
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3	Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1	Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza		PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Zropas	0	BServ	0	Jardín	No	Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0	Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI	ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO	Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	0						
IntegralAla	NO										
Vivienda											

**VALOR COMERCIAL \$ COP 211,974,742.14**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 211,974,742.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

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

### 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-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	
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	8
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		AREA	M2	88
AREA PRIVADA	M2	88.34	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	88.35	AREA PRIVADA VALORADA	M2	88.34
			AREA GR	M2	10.01

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 8 # 17 - 47 49, MULTIFAMILIAR VILLA LIZETH APARTAMENTO 202, GRAJE 8 | EL MANZANAREZ | Duitama | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2724, fecha: 07/10/1999, Notaría: 1 y ciudad: DUITAMA.

### SECTOR

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

### Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	pórticos	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	4	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	77	Año de Construcción	2000
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	KR 8 # 17 - 47 49, MULTIFAMILIAR VILLA LIZETH APARTAMENTO 202, GRAJE 8		

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	AP 202	88.34	M2	\$2,195,571.00	91.50%	\$193,956,742.14
Area Privada	GR 8	10.01	M2	\$1,800,000.00	8.50%	\$18,018,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$211,974,742.14</b>

Valor en letras Doscientos once millones novecientos setenta y cuatro mil setecientos cuarenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$211,974,742.14  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

18

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

KR 8 # 17 - 47 49, MULTIFAMILIAR VILLA LIZETH APARTAMENTO 202, GR 8. **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.

**CERTIFICADO AP:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/516320230502210335CLT%20AP.pdf>

**CERTIFICADO GR:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/909620230502210341Certificado%20garage.pdf>

**ESCRITURA:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050319053096esc.pdf>

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.

Escrivatura: 2724, Fecha escritura: 07/10/1999, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: DUITAMA, Administración: 0, Total unidades: 8, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, 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

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, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, 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 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	CRA 8 17-71	4	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,100,000.00	3004999637
2	LA PERLA	7	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,390,151.52	3133935329
3	LA PERLA	3	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,252,808.99	3144733359
4	HIGUERAS	3	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$2,039,325.84	3144733359
<b>Del inmueble</b>		<b>202</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	20	100	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,100,000.00
2	2	66	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,390,151.52
3	5	89	89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,252,808.99
4	5	89	89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,039,325.84
<b>23 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,195,571.59</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$157,780.58</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.19%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,353,352.17	<b>TOTAL</b>	\$207,895,130.30
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,037,791.01	<b>TOTAL</b>	\$180,018,457.78
VALOR TOTAL	\$193,956,742.14			

Observaciones:

**Enlaces:**

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

3-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-duitama-barrio-la-perla-clinica-boyaca-3-habitaciones-2-banos/15242-M4121709>

4-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-duitama-barrio-la-perla-clinica-boyaca-3-habitaciones-2-banos/15242-M4121709>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 8 # 17 - 47 49, MULTIFAMILIAR VILLA LIZETH  
APARTAMENTO 202, GRAJE 8 | EL MANZANAREZ | Duitama |  
Boyaca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 5.8344704

**Longitud:** -73.0355856

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 50' 4.0914''

**Longitud:** 73° 2' 8.109''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Puerta de entrada



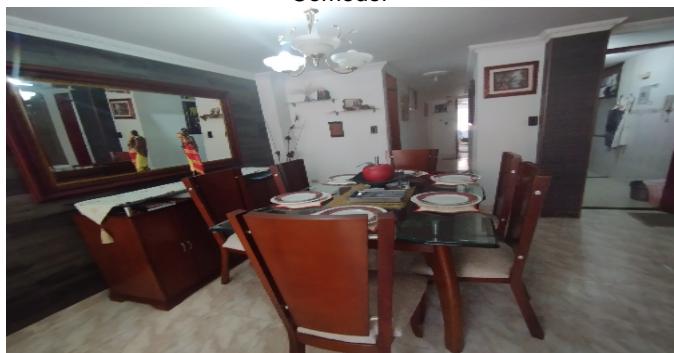
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones

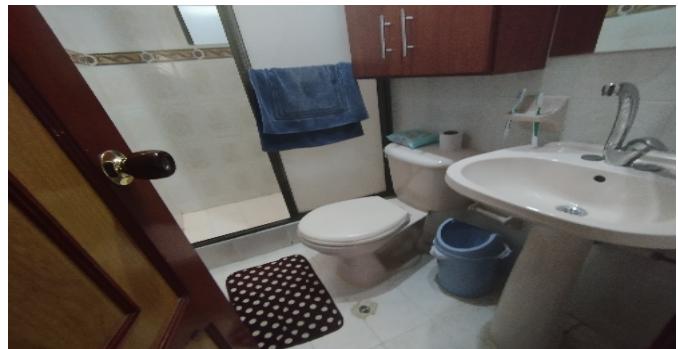


REGISTRO FOTOGRÁFICO

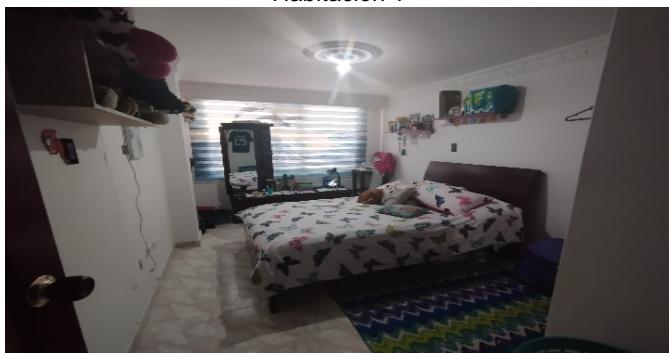
Habitación Principal



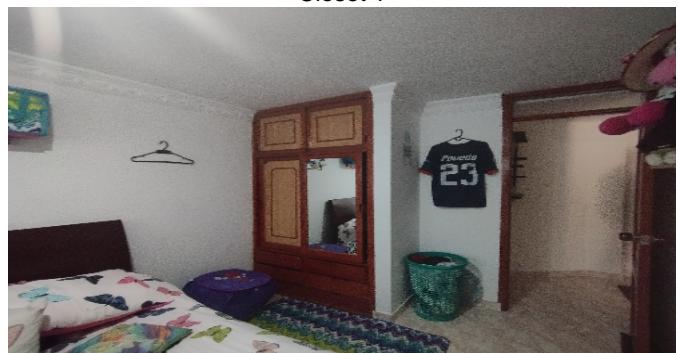
Baño Privado



Habitación 1



Closet 1



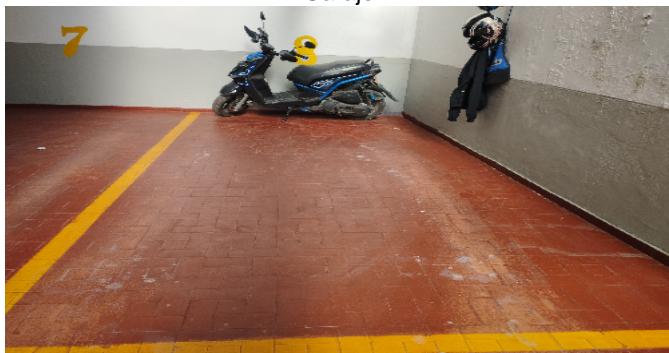
Habitación 2



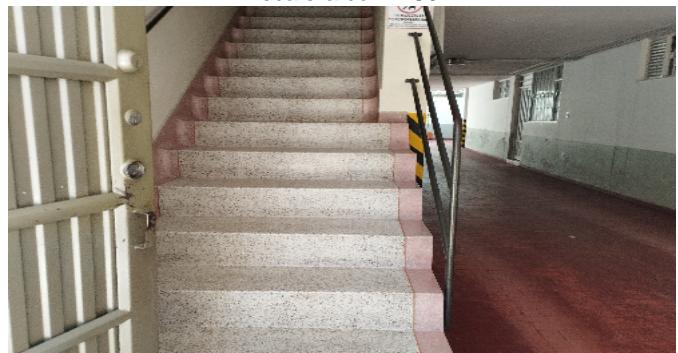
Baño Social 1



Garaje



Escalera comun 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-1052385390**



PIN de Validación: ba440aba



<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: ba440aba

## 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: ba440aba



<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: ba440aba



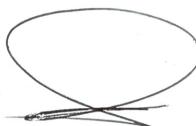
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**ba440aba**

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 diecisiete (17) días del mes de Abril 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: 230502684076098018**

**Nro Matrícula: 074-65431**

Página 4 TURNO: 2023-074-1-17792

Impreso el 2 de Mayo de 2023 a las 02:58:05 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-074-1-17792**      **FECHA: 02-05-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA SNR

  
El Registrador: BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230502530576099559

Nro Matrícula: 074-65429

Página 2 TURNO: 2023-074-1-17796

Impreso el 2 de Mayo de 2023 a las 03:10:51 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

A: RODRIGUEZ PINTO JOSE ARTURO

CC# 7219531 X

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 27-06-2000 Radicación: 2000-074-6-4219

Doc: ESCRITURA 1056 DEL 19-06-2000 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$36,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPROVANTA ESTE Y OTRO

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

DE: RODRIGUEZ PINTO JOSE ARTURO

CC# 7219531

A: DIAZ HIGUERA GLORIA JUDITH

CC# 40014421 X

A: MOTTA AVILA JOSE HUMBERTO

CC# 6758915 X

**ANOTACIÓN: Nro 003** Fecha: 27-06-2000 Radicación: 2000-074-6-4219

Doc: ESCRITURA 1056 DEL 19-06-2000 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO PRIMER GRADO ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: DIAZ HIGUERA GLORIA JUDITH

CC# 40014421

DE: MOTTA AVILA JOSE HUMBERTO

CC# 6758915

A: BANCO GRANAHORRAR

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 06-09-2000 Radicación: 2000-074-6-6067

Doc: ESCRITURA 1603 DEL 05-09-2000 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$2,402,400

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ESCRITURA 1056/2000

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: DIAZ HIGUERA GLORIA JUDITH

A: MOTTA AVILA JOSE HUMBERTO

**ANOTACIÓN: Nro 005** Fecha: 13-09-2000 Radicación: 2000-074-6-6243

Doc: ESCRITURA 1623 DEL 08-09-2000 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 102 PERMUTA

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

DE: DIAZ HIGUERA GLORIA JUDITH

CC# 40014421

DE: MOTTA AVILA JOSE HUMBERTO

CC# 6758915

A: RODRIGUEZ PINTO JOSE ARTURO

CC# 7219531 X

**ANOTACIÓN: Nro 006** Fecha: 20-12-2006 Radicación: 2006-074-6-7671

Doc: ESCRITURA 2524 DEL 18-12-2006 NOTARIA 1 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$1,205,000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230502530576099559**

**Nro Matrícula: 074-65429**

Página 3 TURNO: 2023-074-1-17796

Impreso el 2 de Mayo de 2023 a las 03:10:51 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: RODRIGUEZ PINTO JOSE ARTURO

CC# 7219531

A: VARGAS ROJAS LILIA

CC# 23556763 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 28-05-2007 Radicación: 2007-074-6-3514

Doc: ESCRITURA 1122 DEL 15-05-2007 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$59,640,949

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT ESTE Y OTRO

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

DE: VARGAS ROJAS LILIA

CC# 23556763

A: CAMARGO GONZALEZ OMAR ARIEL

CC# 7221260 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-05-2007 Radicación: 2007-074-6-3514

Doc: ESCRITURA 1122 DEL 15-05-2007 NOTARIA 2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CAMARGO GONZALEZ OMAR ARIEL

CC# 7221260

A: BCSC S.A.

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-06-2021 Radicación: 2021-074-6-4951

Doc: CERTIFICADO 2850 DEL 18-06-2021 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$34,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESTE Y OTRO, SEGUN ESCRITURA 1122/2007, NOTARIA 2 DUITAMA.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: CAMARGO GONZALEZ OMAR ARIEL

CC# 7221260

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**Salvedades: (Información Anterior o Corregida)**  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-459 Fecha: 20-08-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-336 Fecha: 05-05-2014  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230502530576099559**

**Nro Matrícula: 074-65429**

Página 4 TURNO: 2023-074-1-17796

Impreso el 2 de Mayo de 2023 a las 03:10:51 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

\*\*\*

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

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-074-1-17796**

**FECHA: 02-05-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTÁ**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA SNR

El Registrador: BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

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

