



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LR_ESTUDIO_4-1065563018

Fecha del avalúo	19/08/2023	Fecha de visita	18/07/2023
Dirigido a	ESTUDIO		
Dirección	TV 15 # 6 A - 34 SUR APARTAMENTO 201		
Barrio	LAS MANITAS		
Ciudad	Sogamoso		
Departamento	Boyaca		
Propietario	JULIAN RICARDO SANCHEZ CHAPARRO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 19/08/2023

Señor(es):

ESTUDIO

Avalúo solicitado por: ESTUDIO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JULIAN RICARDO SANCHEZ CHAPARRO** ubicado en la TV 15 # 6 A - 34 SUR APARTAMENTO 201 LAS MANITAS , de la ciudad de Sogamoso.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$162,505,879.79 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones quinientos cinco mil ochocientos setenta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 201	102.75	M2	\$1,581,565.74	100.00%	\$162,505,879.79
TOTALES					100%	\$162,505,879.79

Valor en letras
Ciento sesenta y dos millones quinientos cinco mil ochocientos setenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante
No se firma
Informe de estudio
Grado Técnico Avalúos

ANDRES FELIPE PICOS VERA
RAA Nro:
C.C: 1127338470

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	2,000,000	Valor del avalúo en UVR	535,206.17
Proporcional	0	162,505,880	Valor asegurable	162,505,880
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>General: TV 15 # 6 A - 34 SUR APARTAMENTO 201, BARRIO LAS MANITAS.</p> <p>Jurídica: ACORDE AL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD EL INMUEBLE NO CUENTA CON AFECTACIONES O LIMITACIONES AL DOMINIO.</p> <p>Garaje: En visita informan que cuenta con el uso de un garaje, pero este no se registra en ninguno de los documentos suministrados. Si aportan documento donde registre el garaje, y si es privado, el presente avalúo es susceptible a cambios.</p> <p>Entorno: NO SE OBSERVAN AFECTACIONES AMBIENTALES, DE ORDEN PÚBLICO O DE SEGURIDAD NEGATIVAS, MÁS QUE LAS NORMALES DEL MUNICIPIO. VECINDARIO CON BUEN AMUEBLA MIENTO URBANO, VÍAS PAVIMENTADAS EN CONCRETO FLEXIBLE, EN BUEN ESTADO, SIN IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO EVIDENTE EN EL MOMENTO DE LA VISITA. HAY PARTE ESCOLAR BUENO Y CENTROS COMERCIALES REGULARES, SUS ÁREAS VERDES MUY BUENAS EN EL SECTOR.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 366, Fecha escritura: 06/03/2023, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: -, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: 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</p> <p>Estructura: ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, EN LA VISITA NO SE EVIDENCIAN DAÑOS QUE AFECTEN ACTIVAMENTE LA PROPIEDAD.</p>			

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

Acabados: EL APARTAMENTO CUENTA CON BUENA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN, UNA BUENA DISTRIBUCIÓN.

GENERAL					
Código	LR_ESTUDIO_4-1065563018	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	ESTUDIO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	111111	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ESTUDIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	111111	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	JULIAN RICARDO SANCHEZ CHAPARRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1053585458	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 15 # 6 A - 34 SUR APARTAMENTO 201				
Conjunto	VIVIENDA LA CALENDARIA				
Ciudad	Sogamoso	Departamento	Boyaca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LAS MANITAS	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	TV 15 # 6 A - 34 SUR APARTAMENTO 201, BARRIO LAS MANITAS.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	201																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>102.75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	102.75	AREA CONSTRUIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>129</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>11563000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	129	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	11563000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA	M2	102.75																					
AREA CONSTRUIDA	M2																						
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	129																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	11563000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>102.75</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	102.75	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>102.75</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	102.75						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	102.75																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	102.75																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
366	EscrituraPH	06/03/2023	TERCERA	Sogamoso

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
095-163870	15/07/2023	52.24%	010109540032000	AP 201

Observación	ACORDE AL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD EL INMUEBLE NO CUENTA CON AFECTACIONES O LIMITACIONES AL DOMINIO.
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	En visita informan que cuenta con el uso de un garaje, pero este no se registra en ninguno de los documentos suministrados. Si aportan documento donde registre el garaje, y si es privado, el presente avalúo es susceptible a cambios.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial			Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	NO SE OBSERVAN AFECTACIONES AMBIENTALES, DE ORDEN PÚBLICO O DE SEGURIDAD NEGATIVAS, MÁS QUE LAS NORMALES DEL MUNICIPIO. VECINDARIO CON BUEN AMUEBLA MIENTO URBANO, VÍAS PAVIMENTADAS EN CONCRETO FLEXIBLE, EN BUEN ESTADO, SIN IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO EVIDENTE EN EL MOMENTO DE LA VISITA. HAY PARTE ESCOLAR BUENO Y CENTROS COMERCIALES REGULARES, SUS ÁREAS VERDES MUY BUENAS EN EL SECTOR.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	366		Fecha escritura	06/03/2023	
Notaria escritura	TERCERA		Ciudad escritura	SOGAMOSO	
Valor administración	-	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	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
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 366, Fecha escritura: 06/03/2023, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: -, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicléro: 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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa Fácil
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	APTO
Año construcción	0	Edad Inmueble	2023 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	15759-2-22-2080				
Observación	ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, EN LA VISITA NO SE EVIDENCIAN DAÑOS QUE AFECTEN ACTIVAMENTE LA PROPIEDAD.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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

OTRAS DEPENDENCIAS

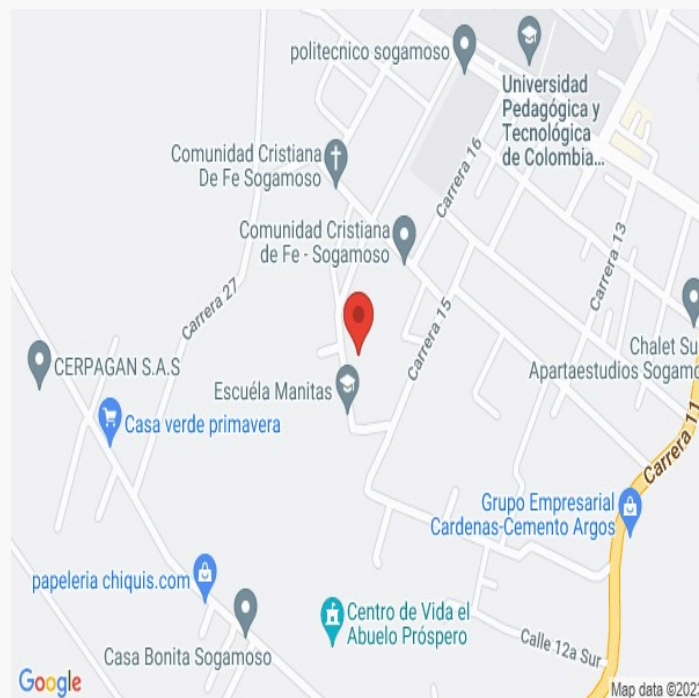
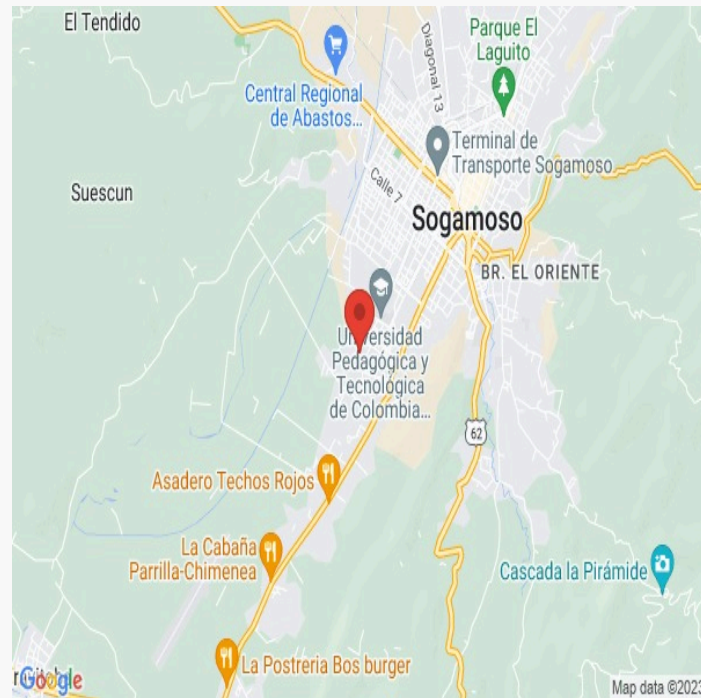
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	EL APARTAMENTO CUENTA CON BUENA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN, UNA BUENA DISTRIBUCIÓN.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TV 15 # 6 A - 34 SUR APARTAMENTO 201 | LAS MANITAS | Sogamoso | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.7006883

GEOGRAFICAS : 5° 42' 2.4768''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.9451481

GEOGRAFICAS : 72° 56' 42.5328''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ANDES	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	1	\$15,000,000		\$0	\$1,575,268.82	3153580434
2	IWOKA	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$15,000,000		\$0	\$1,666,666.67	3165222196
3	UNIVERSITARIO	5	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$15,000,000		\$0	\$1,522,222.22	3123706650
4	CATALINA	3	\$172,000,000	0.95	\$163,400,000	1	\$15,000,000		\$0	\$1,562,105.26	3123007967
Del inmueble		201				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	100	93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,575,268.82
2	5	105	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,666,666.67
3	9	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,522,222.22
4	1	95	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,562,105.26
	2023 años									
									PROMEDIO	\$1,581,565.74
									DESV. STANDAR	\$61,052.39
									COEF. VARIACION	3.86%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,642,618.13	TOTAL	\$168,779,013.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,520,513.35	TOTAL	\$156,232,746.92
VALOR TOTAL	\$162,505,879.79			

Observaciones:

Enlaces:

FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS 3

Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS 3

Baño Social 1



Garaje



Escalera comn CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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 LR_ESTUDIO_4-1065563018



Compra aquí con QR Bancolombia

sencillo, seguro y SIN costo adicional

1. Abre la App Bancolombia
2. Oprime el botón: Leer QR
3. Verifica la información, acepta y ¡LISTO!

También con:



NEQUI



A la mano



Nombre del comercio

Consulta más información en www.grupobancolombia.com/qr



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

Certificado generado con el Pin No: 230715880079568968

Nro Matrícula: 095-163870

Pagina 1 TURNO: 2023-095-1-29819

Impreso el 15 de Julio de 2023 a las 09:58:06 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

CIRCULO REGISTRAL: 095 - SOGAMOSO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SOGAMOSO VEREDA: SOGAMOSO

FECHA APERTURA: 19-04-2023 RADICACIÓN: 2023-095-6-2831 CON: ESCRITURA DE: 06-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 CON coeficiente de propiedad 52.24% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 366, 2023/03/06, NOTARIA TERCERA SOGAMOSO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 102 CENTIMETROS CUADRADOS: 75

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

COEFICIENTE : 52.24%

COMPLEMENTACION:

2. - ESCRITURA 1217 DEL 1/8/2018 NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 14/11/2018 POR COMPRAVENTA DE: MARIA ALCIRA CHAPARRO FONSECA , A: JULIAN RICARDO SANCHEZ CHAPARRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-153200 .-- 1. - ESCRITURA 1217 DEL 1/8/2018 NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 14/11/2018 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: LUIS ANTONIO CHAPARRO FONSECA , DE: MARIA ALCIRA CHAPARRO FONSECA , DE: ROSA MARINA CHAPARRO FONSECA , A: MARIA ALCIRA CHAPARRO FONSECA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-153200 .--

CHAPARRO FONSECA LUIS ANTONIO: ADQUIRIO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A CHAPARRO FONSECA RAFAEL ANTONIO MEDIANTE LA ESC. N. 1931 DEL 06-08-2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 14-08-2013 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-119386.

CHAPARRO FONSECA RAFAEL ANTONIO, CHAPARRO FONSECA LUIS ANTONIO, CHAPARRO FONSECA MARIA ALCIRA Y CHAPARRO FONSECA ROSA MARINA: RELIZARON LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD MEDIANTE LA ESC. N. 1192 DEL 01-06-2006 DE LA NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 06-06-2006 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-119386.

CHAPARRO FONSECA RAFAEL ANTONIO, CHAPARRO FONSECA LUIS ANTONIO, CHAPARRO FONSECA ROSA MARINA, CHAPARRO DE ROMERO MARIA ALICIA Y CHAPARRO FONSECA MARIA ALCIRA: ADQUIRIERON EN COMUN Y PROINDIVISO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, SENTENCIA DEL 04-04-2006, JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 20-04-2006, MATRICULA INMOBILIARIA 095-119078.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TV 15 # 6 A - 34 SUR APARTAMENTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230715880079568968

Nro Matrícula: 095-163870

Pagina 2 TURNO: 2023-095-1-29819

Impreso el 15 de Julio de 2023 a las 09:58:06 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

095 - 153200

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-04-2023 Radicación: 2023-095-6-2831

Doc: ESCRITURA 366 DEL 06-03-2023 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "VIVIENDA LA CANDELARIA P.H"

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

DE: SANCHEZ CHAPARRO JULIAN RICARDO

CC# 1053585458 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

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: 2023-095-1-29819

FECHA: 15-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ALBERTO LEON MEJIA



CURADURÍA URBANA N° 2

NIT. 74.337.072-7

MUNICIPIO DE SOGAMOSO

PASAJE PLAZA 6 DE SEPTIEMBRE OFICINA 106, TELEFONO (608)7717412 CEL.3046686478
archivocuraduria2sogamoso@gmail.com / www.curaduriaurbana2sogamoso.com

Sogamoso, 28/12/2022

BOLETIN OFICIAL DE NOMENCLATURA N° 15759-2-22-2080

PROPIETARIOS:

JULIAN RICARDO SANCHEZ CHAPARRO

FOLIO DE MATRICULA:

095-153200

CODIGO CATASTRAL
SEGÚN RECIBO DE
IMPUESTO PREDIAL

01-01-0954-0032-000

DIRECCIÓN OFICIAL

TRANSVERSAL 15 N° 6 A - 32 SUR APTO 101
TRANSVERSAL 15 N° 6 A - 34 SUR APTO 201

OBSERVACIONES:

CURADURÍA URBANA No. 2
Sogamoso



Arq. RAFAEL H. PINTO PINTO

Curador Urbano N° 2

ESTA NOMENCLATURA QUEDA SUJETA A CAMBIOS SEGÚN DESARROLLO VIAL DEL MUNICIPIO

NOTA. La presente nomenclatura tiene vigencia de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

Johana