



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1058460223

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JONSON JAVIER LEON PULIDO		FECHA VISITA	05/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	1058460223		FECHA INFORME	08/09/2023
DIRECCIÓN	KR 10 A # 38 A - 68 APTO 5 502 TORRE 5 CHAPINERO ALTO P H		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	EL CHAPINERO		REMODELADO	
CIUDAD	Sogamoso		OCCUPANTE	Desocupado
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	LUIS DANIEL ANTONIO MARINO				
NUM. ESCRITURA	2558	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA	27/12/2013
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Sogamoso				
DEPTO	Boyaca				
CEDULA CATASTRAL	1575900010000004090990003993				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CHAPINERO ALTO P H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	98000	VRxM2	1833.83
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.411 %				

M. INMOB.	N°
AP 5-502 TO 5	095-140057

OBSERVACIONES GENERALES

KR 10 A # 38 A - 68 APTO 5 502 TORRE 5 CHAPINERO ALTO P H.

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.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 99,398,400.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 99,990,301.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 7 del certificado suministrado, patrimonio de familia, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	11
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. 029 DE 2016
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.70	AREA	M2	53
AREA PRIVADA	M2	53.44	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	40.588.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.44	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.44

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 10 A # 38 A - 68 APTO 5 502 TORRE 5 CHAPINERO ALTO P H | EL CHAPINERO | Sogamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2558, fecha: 27/12/2013, Notaría: PRIMERA y ciudad: DUITAMA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	mas de 500
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	100-200
Áreas verdes	mas de 500
Zonas recreativas	300-400
	100-200
	100-200

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

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 10 A # 38 A - 68 APTO 5 502 TORRE 5 CHAPINERO ALTO P H

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2015

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 5-502 TO 5	53.44	M2	\$1,860,000.00	100.00%	\$99,398,400.00
TOTALES					100%	\$99,398,400.00

Valor en letras
Noventa y nueve millones trescientos noventa y ocho mil cuatrocientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$99,398,400.00**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: KR 10 A # 38 A - 68 APTO 5 502 TORRE 5 CHAPINERO ALTO P H. **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.

Jurídica: **LIMITACIÓN AL DOMINIO:** anotación 7 del certificado suministrado, patrimonio de familia, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El apartamento no tiene garaje.

Entorno: NO SE OBSERVAN AFECTACIONES AMBIENTALES, DE ORDEN PÚBLICO O DE SEGURIDAD NEGATIVAS, MÁS QUE LAS NORMALES DEL MUNICIPIO.

Propiedad horizontal: Escritura: 2558, Fecha escritura: 27/12/2013, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: DUITAMA, Administración: 98000, Total unidades: 11, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, EN LA VISITA NO SE EVIDENCIAN DAÑOS QUE AFECTEN ACTIVAMENTE LA PROPIEDAD.

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

Acabados: 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	zona	1	\$150,000,000	0.93	\$139,500,000	0	\$0		\$0	\$2,491,071.43	3104796226
2	Universitario	2	\$150,000,000	0.93	\$139,500,000	0	\$0		\$0	\$2,325,000.00	3153580434
3	LA VILLITA	3	\$140,000,000	0.93	\$130,200,000	0	\$0		\$0	\$2,325,000.00	3024491373
Del inmueble		502		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	62	56	.90	1.0	1	1.0	.90	0.81	\$2,017,767.86
2	9	66	60	.90	1.0	1	1.0	.90	0.81	\$1,883,250.00
3	9	60	56	.90	1.0	1	1.0	.90	0.81	\$1,883,250.00
8 años										
								PROMEDIO	\$1,928,089.29	
								DESV. STANDAR	\$77,663.92	
								COEF. VARIACION	4.03%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,005,753.21	TOTAL	\$107,187,451.51
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$1,850,425.36	TOTAL	\$98,886,731.45
VALOR TOTAL	\$99,398,400.00			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 10 A # 38 A - 68 APTO 5 502 TORRE 5 CHAPINERO ALTO P
H | EL CHAPINERO | Sogamoso | Boyaca

COORDENADAS (DD)

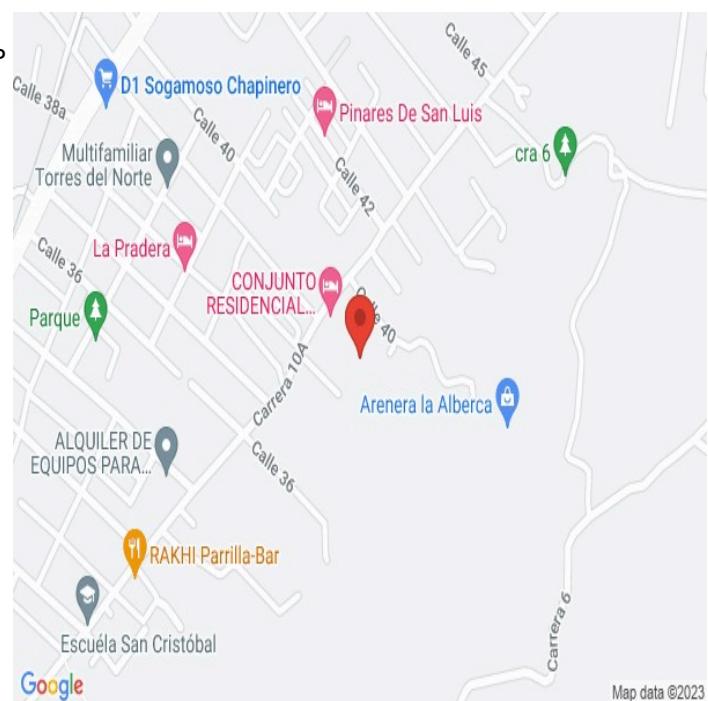
Latitud: 5.7358667

Longitud: -72.9112013

COORDENADAS (DMS)

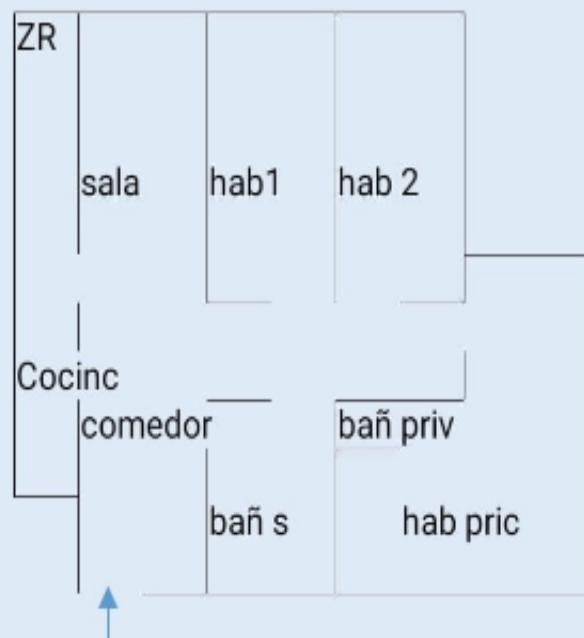
Latitud: 5° 44' 9.1206''

Longitud: 72° 54' 40.3236''



Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Area : 53,44m²

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



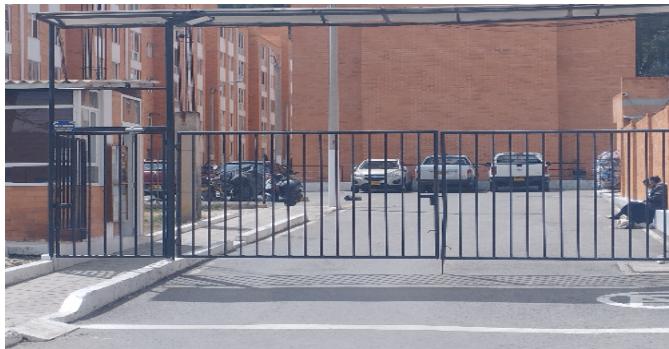
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

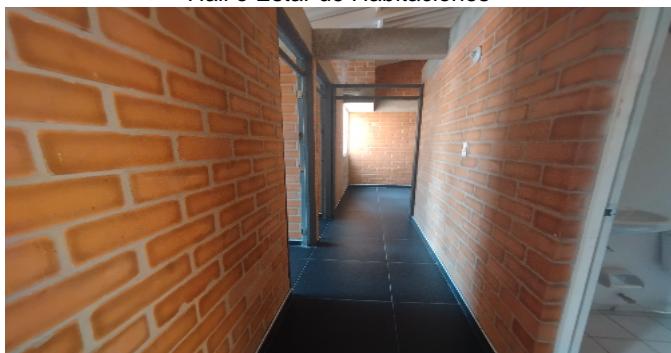
Cocina



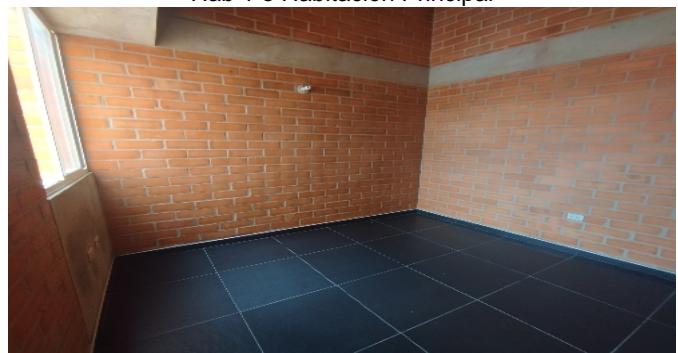
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



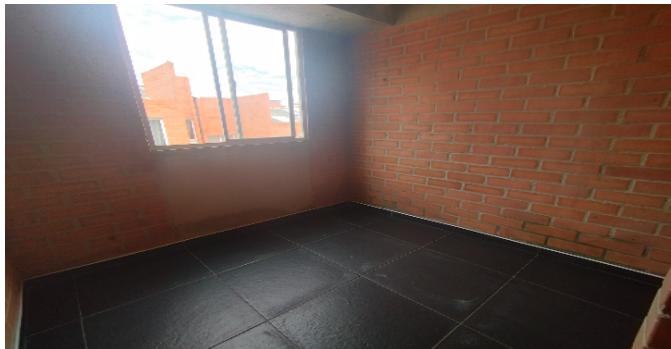
Baño Privado



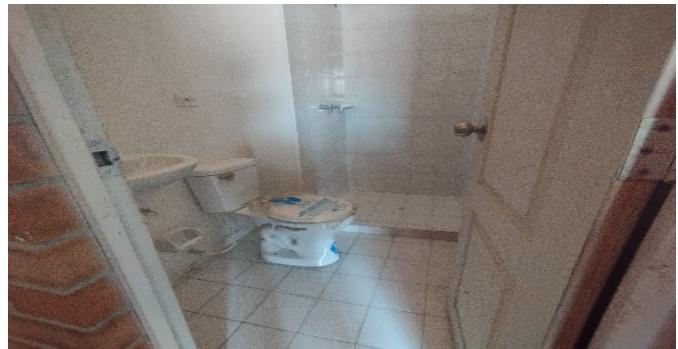
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



BicicleteroCJ



Garajes para motosCJ



Areas CltEscritura

APARTAMENTO CINCO - QUINIENTOS DOS - TORRE CINCO (5-502 T5):
Su acceso es por la Carrera 10 A No. 38 A - 68 del Municipio de Sogamoso, Departamento de Boyacá, y está localizado en el quinto piso de la torre 5 del Conjunto Residencial Chapinero Alto, nivel +9.40. Su área privada construida es de cincuenta y tres punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (53.44 M²), un área total construida de cincuenta y nueve punto-setenta (59.70 M²) y un coeficiente de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas CltEscritura

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada expedida por la Superintendencia de Notariado y del Registro. www.snr.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y DEL REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOGAMOSO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230829160681689421 Nro Matrícula: 095-140057
Página 1 TURNO: 2023-095-1-36777
Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 03:40:13 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
CÍRCULO REGISTRAL: 095 - SOGAMOSO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SOGAMOSO VEREDA: SOGAMOSO
FECHA APERTURA: 17-01-2014 RADICACIÓN: 2014-274 CON ESCRITURA DE: 15-01-2014
CÓDIGO CATASTRAL: 157590001000000040900900083993 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 5-502 TORRE 5, "CHAPINERO ALTO P.H." CON AREA DE: 53.44 M² CON COEFICIENTE DE: 0.411 %, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEBRAN EN ESCRITURA NRO: 2.558 DE FECHA: 22-12-2013 EN NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA (ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

SUPERINTENDENCIA

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 --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-1058460223



PIN de Validación: b9080acc



<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: b9080acc

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

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

- 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

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 Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: b9080acc



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



18 Feb 2020

Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOGAMOSO, BOYACÁ

Dirección: CALLE 2 N°15 - 62 EL BOSQUE

Teléfono: 3123428982

Correo Electrónico: maritzavera_90@hotmail.com

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: b9080acc



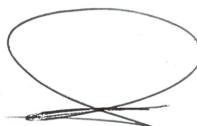
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b9080acc

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 quince (15) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal