



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077969980

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	JULIAN DAVID MURILLO MAHECHA	FECHA VISITA	18/11/2023				
NIT / C.C CLIENTE	1077969980	FECHA INFORME	21/11/2023				
DIRECCIÓN	KR 10 A # 38 A - 68 APTO 10 301 TORRE 10 CHAPINERO ALTO P H	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	10 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	ARBEY ALEXIS MURILLO MAHECHA						
NUM. ESCRITURA	2716 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	30/11/2015	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Sogamoso	DEPTO	Boyaca			APTO 10-301 TO 10	095-140148
CEDULA CATASTRAL	0102000005600901900000224						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CHAPINERO ALTO P H						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	70000	VRxM2	1310.37		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.411%						

OBSERVACIONES GENERALES

CARRERA 10A #38A-68 TORRE 10 APARTAMENTO 301 CONJUNTO RESIDENCIA CHAPINERO ALTO BARRIO CHAPINERO.

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.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 119,095,776.66

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,905,236.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones AL DOMINIO, notaciones 10-11 del certificado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

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	1und/ph 11
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2.558 DEL 27-12-2013 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. 029 DE 2016

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.73	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$40.588.000
AREA PRIVADA	M2	53.42			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.42	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 10 A # 38 A - 68 APTO 10 301 TORRE 10 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	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	sistema dual o combinado	Cubierta	Placa Fácil	
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros	
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No	
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No	
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2013	
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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.		
Fecha de Remodelación				
Daños previos	NO			
Ubicación	KR 10 A # 38 A - 68 APTO 10 301 TORRE 10 CHAPINERO ALTO P H			

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	APTO 10-301 TO 10	53.42	M2	\$2,229,423.00	100.00%	\$119,095,776.66
TOTALES					100%	\$119,095,776.66
Valor en letras	Ciento diecinueve millones noventa y cinco mil setecientos setenta y seis Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$119,095,776.66
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

General: CARRERA 10A #38A-68 TORRE 10 APARTAMENTO 301 CONJUNTO RESIDENCIA CHAPINERO ALTO BARRIO CHAPINERO.

Jurídica: ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-12-2015 Radicación: 2015-095-6-10172 Doc: ESCRITURA 2716 DEL 30-11-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-12-2015 Radicación: 2015-095-6-10172 Doc: ESCRITURA 2716 DEL 30-11-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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. VECINDARIO CON BUEN AMUEBLA MIENTO URBANO, VÍAS PAVIMENTADAS EN CONCRETO Y ASFALTO, 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: 2558, Fecha escritura: 27/12/2013, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: DUITAMA, Administración: 70000, Total unidades: 1und/ph 11, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: Si, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: No, 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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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	SIMON BOLIVAR	2	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$2,466,346.15	323 254 0108
2	CHAPINERO Cra 10A N° 38A 66	3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$2,456,896.55	3104796226
3	CHAPINERO Cra 10A N° 38A 66	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,134,032.20	314 204 39 89
Del inmueble		301		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,343,028.84
2	9	62	58	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,211,206.90
3	10	59.73	53.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,134,032.20
	10 años									
								PROMEDIO	\$2,229,422.65	
								DESV. STANDAR	\$105,682.35	
								COEF. VARIACION	4.74%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,335,105.00	TOTAL	\$124,741,308.88
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,123,740.30	TOTAL	\$113,450,206.69
VALOR TOTAL	\$119,095,776.66			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-segamoso-simon-bolivar-2-habitaciones-1-banos/MC4157111>

2-<https://www.lineraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chapinero/segamoso/10142624>

3-<https://colombia.inmobiliaria.com/apartamento-en-segamoso-3-alcoba-59m2-2-banos/F2619846>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 10 A # 38 A - 68 APTO 10 301 TORRE 10 CHAPINERO
ALTO P H | EL CHAPINERO | Sogamoso | Boyaca

COORDENADAS (DD)

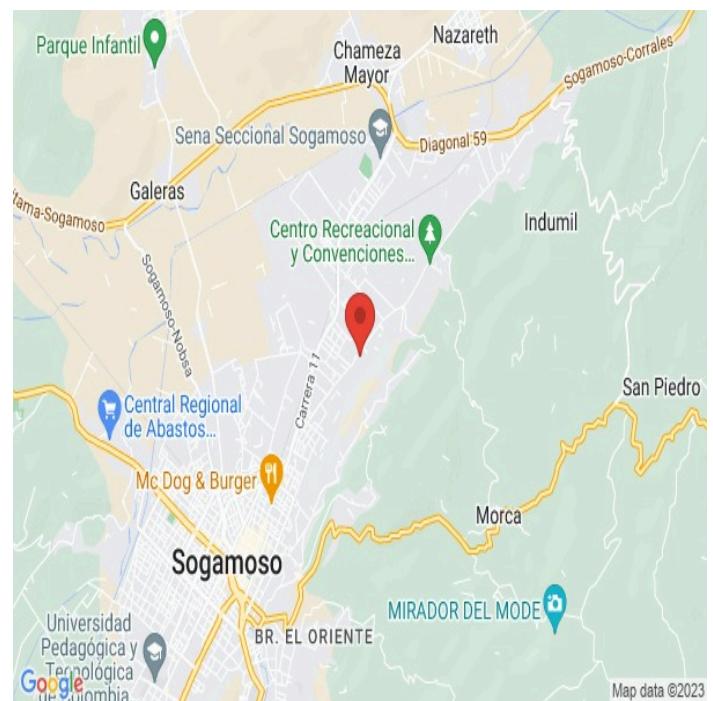
Latitud: 5.7362134

Longitud: -72.9114046

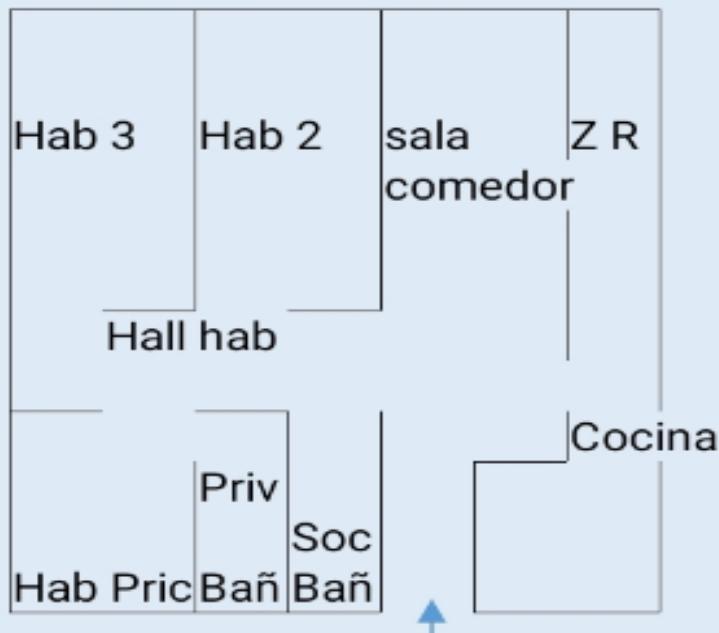
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 44' 10.3668''

Longitud: 72° 54' 41.058''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Area : 53,42m²

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Áreas o Documentos

adelante se denominará la VENDEDORA y manifestó:

PRIMERO: OBJETO.- LA VENDEDORA transfiere al señor ARBEY ALEXIS MURILLO MAHECHA, quien en el texto de este contrato se denominará **EL COMPRADOR**, a título de compraventa, el derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **APARTAMENTO 10-301, TORRE 10, unidad que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL CHAPINERO ALTO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la carrera 10 A No. 38 A -68, del municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá, localizado en el tercer piso de la torre 10, nivel +4.70, su área privada construida es de 53.42 metros cuadrados, un área total construida de 59.73 metros cuadrados y un coeficiente de propiedad de 0.4111%. Se determina por los siguientes linderos: En línea quebrada entre los puntos 1 y 2, en distancias sucesivas de 1.49, 0.30, 0.94, 0.90, 0.55, 0.90, 4.70 metros lineales, con el apartamento 10-302 muros y ducto de ventilación al medio. En línea recta entre los puntos 2 y 3 en distancia de 3.21 metros lineales con el apartamento 9-304, muros comunes del edificio al medio. En línea quebrada entre

Dosel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el notario

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.sugamoso.gob.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOGAMOSO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230912988852354973 Nro Matrícula: 095-140148

Página 1 TURNO: 2023-085-1-38022

Impreso el 12 de Septiembre de 2023 a las 11:09:25 AM

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

CIRCULO REGISTRAL: 095 - SOGAMOSO. DEPART. BOYACÁ. MUNICIPIO: SOGAMOSO VERIFICA: SOGAMOSO
FICHA APERTURA: 1701-2014 RADICACIÓN: 2014-274 CON ESCRITURA DE: 15-02-2014
CODIGO CATASTRAL: 157890001000000004099900004084 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: **ESTADO DEL FOLIO ACTIVO**

DESCRIPCION: CASA Y LINDEROS
APARTAMENTO: 02-01 TORRE: 10, CHAPINERO ALTO, P.ºH. CON AREA DE: 53,42 M² CON COEFICIENTE DE: 0,411 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN EN ESCRITURA NRO:2,658 DE FECHA 27-12-2013 EN NOTARIA PUBLICA DE DUITAMA (ARTICULO II PARRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& RECURSOS**

La guarda de la fe pública

Áreas o Documentos

Municipio de Sogamoso
Nº: 891.855.1301
Tel: 770 66 68

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SOGAMOSO
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO
EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL

Certificado Nro: 2023004124
Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 0102000005600901900000224 el cual figura en nombre del: GONZALEZ HORTA, MARIO JUAN, ctra infanta 10, Milán, 05010, 3, con las siguientes características:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	ÁREA HA.	M2	CONS	VALOR AVALUO	AÑO AVALUO
K-10a-386a B18 An.10.301 Tz.10	URBANO	0	33	53	\$ 40,584,000	2023

El cual está registrado con los siguientes conocimientos:

Nº	C.C/NIT	NOMBRE
001	900105028-2	CONSTRUCTORA VALU LTDA

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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, 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-1077969980



PIN de Validación: aec90a39

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: aec90a39

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: aec90a39



<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: aec90a39



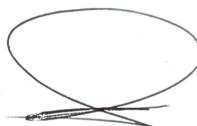
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aec90a39

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal