


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077969980
RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---|
| CLIENTE | JULIAN DAVID MURILLO MAHECHA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1077969980 |
| DIRECCIÓN | KR 10 A # 38 A - 68 APTO 10 301 TORRE 10 CHAPINERO ALTO P H |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | EL CHAPINERO |
| CIUDAD | Sogamoso |
| DEPARTAMENTO | Boyaca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS |
| IDENTIFICACIÓN | 37278980 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 18/11/2023 |
| FECHA INFORME | 21/11/2023 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 10 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|------------------------------|-------------|---------|-------|------------|
| PROPIETARIO | ARBEB ALEXIS MURILLO MAHECHA | | | | |
| NUM. | 2716 Escritura De | NOTARIA | SEGUNDA | FECHA | 30/11/2015 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Sogamoso | DEPTO | Boyaca | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| 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% | | | | |

| | |
|-------------------|------------|
| M. INMOB. | N° |
| APTO 10-301 TO 10 | 095-140148 |

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. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | NO |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |
| IntegralAla | NO | | | | |
| Vivienda | | | | | |

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.

NOMBRES Y FIRMAS




CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**
 Perito Actuante
 C.C: 37278980
 RAA: AVAL-37278980
 Nombre de la firma

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

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 |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | 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 |

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | sistema dual o combinado |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 5 |
| N° de Sótanos | 0 |
| Vida Útil | 100 |
| Vida Remanente | 90 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | KR 10 A # 38 A - 68 APTO 10 301 TORRE 10 CHAPINERO ALTO P H |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa Fácil |
| Fachada | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2013 |

Comentarios de 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.

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

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):

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: 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, Biciclétero: 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 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.

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 TAMANO | 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-sogamoso-simon-bolivar-2-habitaciones-1-banos/MC4157111>

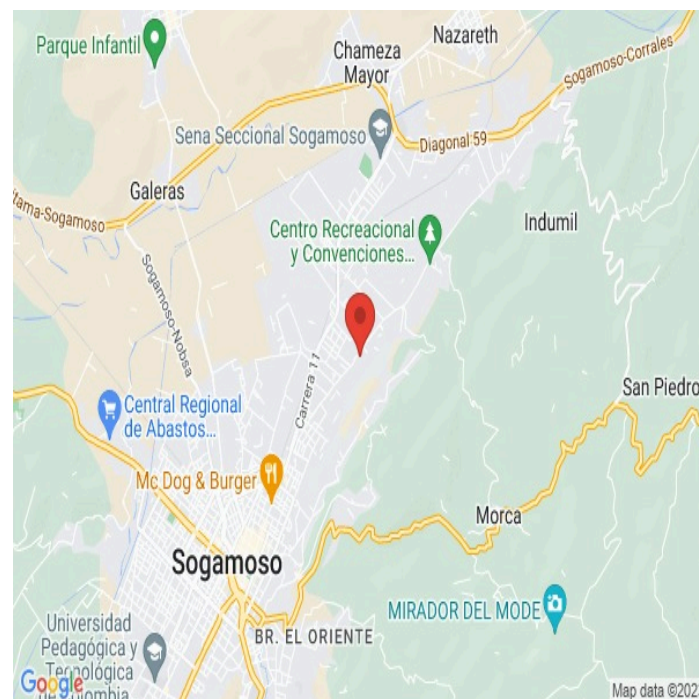
2.-<https://www.financiariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chapinero/sogamoso/10142824>

3.-<https://colombia.inmobiliaria.com/apartamento-en-sogamoso-3-alcobas-53m2-2-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

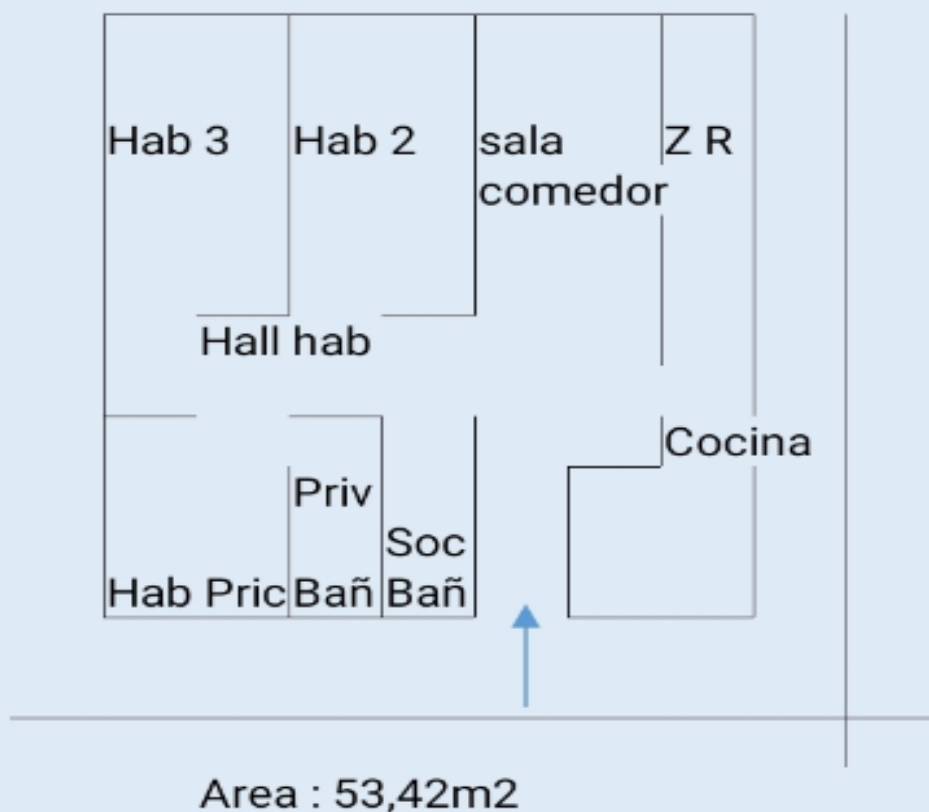
Longitud: -72.9114046

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 44' 10.3668''

Longitud: 72° 54' 41.058''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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 Comunes-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 0.411%. 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 10-304, muros comunes del edificio al medio. En línea quebrada entre

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

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

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

Certificado generado con el Pin No: 230912988882354973 Nro Matricula: 095-140148
Página 1 TURNO: 2023-095-1-38022

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

CIRCULO REGISTRAL: 095 - SOGAMOSO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SOGAMOSO VEREDA: SOGAMOSO
FECHA APERTURA: 17-01-2014 RADICACION: 2014-294 CON ESCRITURA DE: 15-01-2014
CODIGO CATASTRAL: 16786008 16860084 16960086 16860084 16860084 16860084 16860084 16860084 16860084 16860084
NÚMERO: 16786008 16860084 16960086 16860084 16860084 16860084 16860084 16860084 16860084 16860084
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARBA Y LINDEROS
APARTAMENTO 10-301 TORRE 10 - CHAPINERO ALTO P.H. CON AREA DE: 53.42 M2, CON COEFICIENTE DE: 0.411 %, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES CORAN EN ESCRITURA NRO.2.598 DE FECHA 27-12-2013 EN NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE: %

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO
REGISTRO La guarda de la fe pública

Áreas o Documentos

Municipio de Sogamoso
Nro. 899.833.1301
Tel: 770.66.68

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

Certificado Nro: 2023004124

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 0102000056000601900000224 el cual figura a nombre de: CONSTRUCTORA VALU LTDA, doc. identidad N° 900105028-2 con las siguientes especificaciones:

| DIRECCIÓN DEL PREDIO | UBICACIÓN | ÁREA | | | VALOR AVALUO | AÑO AVALUO |
|------------------------------|-----------|------|----|-----|---------------|------------|
| | | HA | 02 | CON | | |
| K 10A 38A 68 Ap 10 301 To 10 | URBANO | 0 | 31 | 53 | \$ 40,588,000 | 2023 |

El cual esta registrado con los siguientes propietarios:

| N° | 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 --- **Eta**

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 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 avaluador 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 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-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 avaluador 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



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 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