



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1055312593

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	OSCAR FERNANDO BAYONA INFANTE	FECHA VISITA	29/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	1055312593	FECHA INFORME	06/02/2024
DIRECCIÓN	KR 5 A # 2 A - 20 URES SANTILLANA LT D 12 C	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	29 años
BARRIO	LA SANTILLANA	REMODELADO	
CIUDAD	Tibasosa	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Boyaca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS		
IDENTIFICACIÓN	37278980		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NALIDE INFANTE PEREZ							
NUM. ESCRITURA	JUZGDO2PROMIS CUODEFAMILIAD EDUITAMA EscrituraResolucion	#NOTARIA	JUZGO 2 PROMISCUO	FECHA	26/11/2008			
CIUDAD ESCRITURA	Duitama	DEPTO	Boyaca					
CEDULA CATASTRAL	15806010000000590059000000000							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible							
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	LA SANTILLANA							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2					

M. INMOB.	N°
074-45538	CASA
MATRICULA	NRO. GARAJE
0	1

OBSERVACIONES GENERALES

KR 5 A # 2 A - 20 URES SANTILLANA LT D 12 C, LA SANTILLANA.
TIBASOSA.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
		PlantaElect.	No	Golfito	No
		Gar.Visit.	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 235,979,267

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 235,979,267

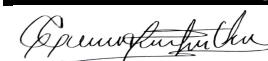
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 3, compra de vivienda de interés social.

NOMBRES Y FIRMAS



CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
Perito Actuante
C.C: 37278980
RAA: AVAL-37278980



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	URBANO
Uso Condicionado Según Norma	URBANO
Uso Prohibido Según Norma	NO

Área Lote	154	Frente	7
Forma	RECTANGULAR	Fondo	22
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	154

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	011 DE 2021
Antejardín	21
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3.50
Indice de ocupación	UNIFAMILIAR
Indice de construcción:	DOS PISOS
No. De Unidades:	UNA

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_linceros escritura	M2	108.75	AREA DE TERRENO	M2	109
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	159

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	159	AREA DE TERRENO	M2	109
AREA PISO 1	M2	79.5	AREA PISO 1	M2	79.5
AREA PISO 2	M2	79.5	AREA PISO 2	M2	79.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno mas de 500
Escolar	Bueno mas de 500
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Bueno 300-400
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 100-200

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

Impacto Ambiental	Sector	Predio
Aire:	SI	SI
NO	SI	SI
Basura:	SI	SI
NO	SI	SI
Ruido:	SI	SI
NO	SI	SI
Cond.seguridad:	SI	SI
NO	SI	SI
Aguas servidas:	SI	SI
NO	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 5 A # 2 A - 20 URES SANTILLANA LT D 12 C

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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 de Terreno	TERRENO	109	M2	\$415,361.00	19.19%	\$45,274,349.00
Area Construida	CASA DOS PISO	159	M2	\$1,199,402.00	80.81%	\$190,704,918.00
TOTALES					100%	\$235,979,267
Valor en letras	Doscientos treinta y cinco millones novecientos setenta y nueve mil doscientos sesenta y siete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$235,979,267
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: KR 5 A # 2 A - 20 URES SANTILLANA LT D 12 C, LA SANTILLANA. TIBASOSA. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

Garaje: LA CASA TIENE GARAJE INTEGRAL, EN LA VIVIENDA.

Entorno: IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, NO SE OBSERVAN AFECTACIONES AMBIENTALES, DE ORDEN PÚBLICO O DE SEGURIDAD NEGATIVAS, MÁS QUE LAS NORMALES DEL MUNICIPIO VECINDARIO CON BUEN AMUEBLAMIENTO, URBANO, VÍAS EN LADRILLO RUSTICO Y CEMENTO, EN BUEN ESTADO, SIN IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO EVIDENTE EN EL MOMENTO DE LA VISITA.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	TIBASOSA Cra. 11 # 2-20	\$390,000,000	0.90	\$351,000,000	3012973371	125	185	\$1,600,000	\$296,000,000
2	CHICAMOCHA, SOGAMOSO	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3192750279	153	153	\$1,600,000	\$244,800,000
3	SAN MARTIN, SOGAMOSO	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3165597078	140	190	\$1,300,000	\$247,000,000
Del inmueble					109	159			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,000,000	\$440,000	1.0	0.90	0.90	\$396,000
2	\$70,200,000	\$458,824	1.0	0.90	0.90	\$412,941
3	\$68,000,000	\$485,714	1.0	0.90	0.90	\$437,143
				PROMEDIO	\$415,361.34	
				DESV. STANDAR	\$20,677.93	
				COEF. VARIACION	4.98%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$415,361.00	AREA	109	TOTAL	\$45,274,349.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,199,402.00	AREA	159	TOTAL	\$190,704,918.00
VALOR TOTAL		\$235,979,267.00				

Observaciones:
Enlaces:

1-<https://www.fincafeiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tibasosa/boyaca/10450091>

2-<https://www.fincafeiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/chicamocha/sogamoso/7737863>

3-<https://www.fincafeiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-martin/sogamoso/10427880>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	159
Área construida vendible	159
Valor M2 construido	\$2,001,605
Valor reposición M2	\$318,255,195
Valor reposición presupuesto M2	\$2,001,605
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,801,445
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y corvin %	33.42 %
Valor reposición depreciado	\$1,199,402
Valor adoptado depreciado	\$1,199,402
Valor total	\$190,704,918

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 5 A # 2 A - 20 URES SANTILLANA LT D 12 C | LA SANTILLANA | Tibasosa | Boyaca

COORDENADAS (DD)

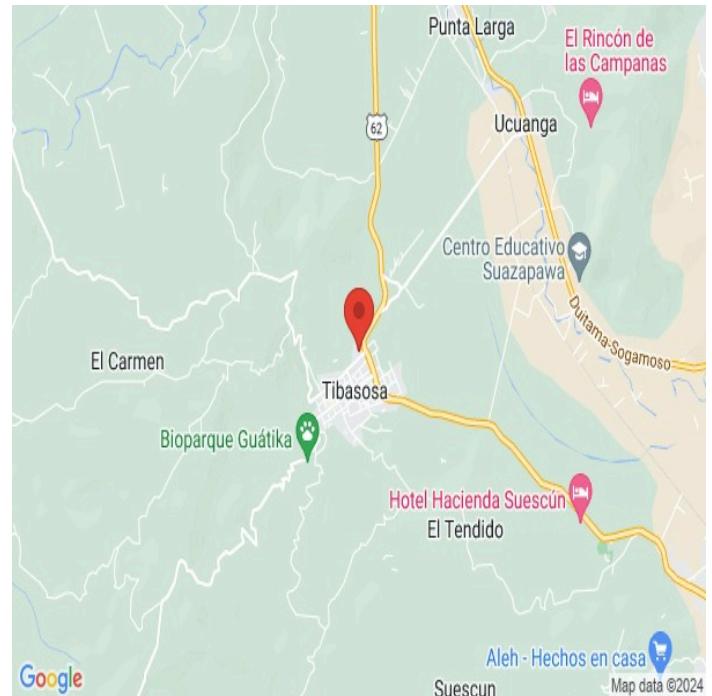
Latitud: 5.7507842

Longitud: -72.9990071

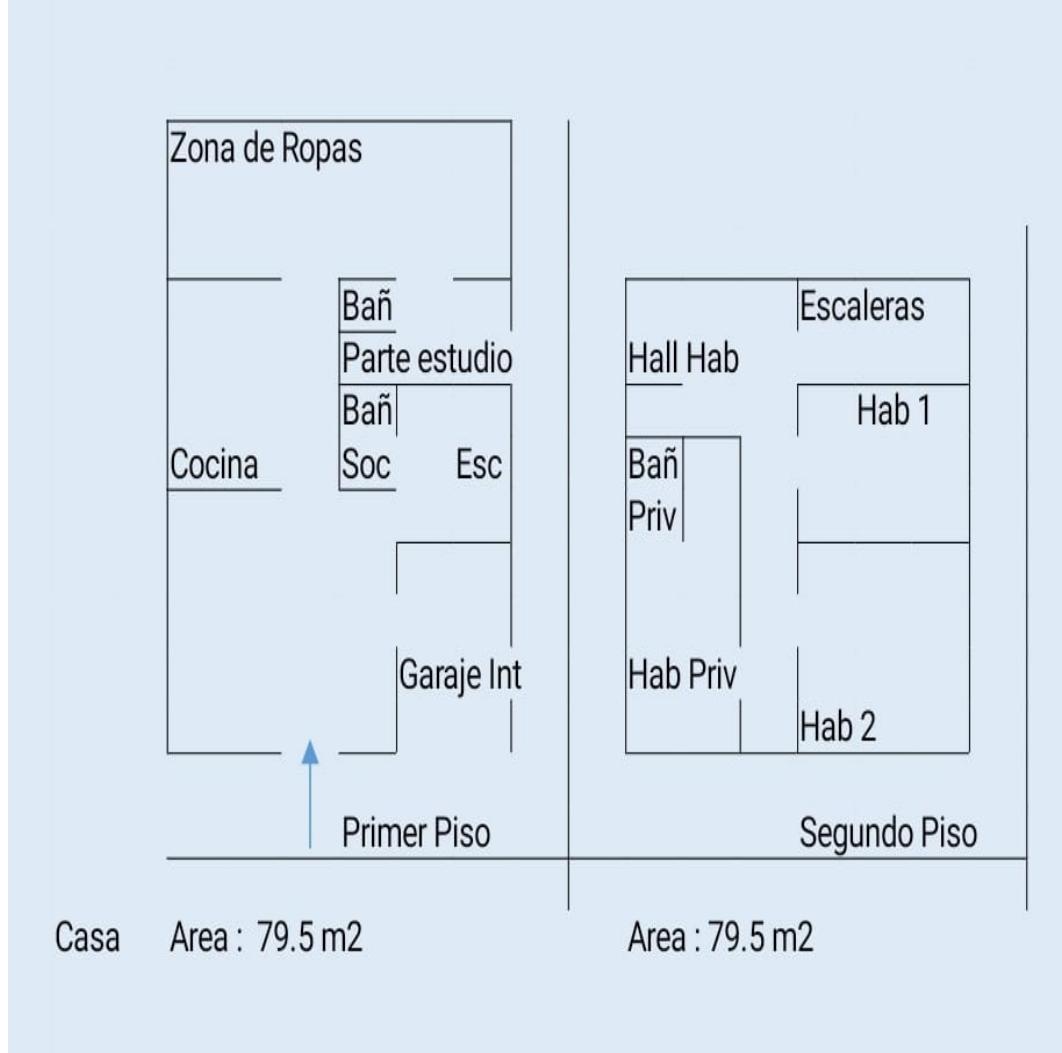
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 45' 2.8224''

Longitud: 72° 59' 56.4252''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



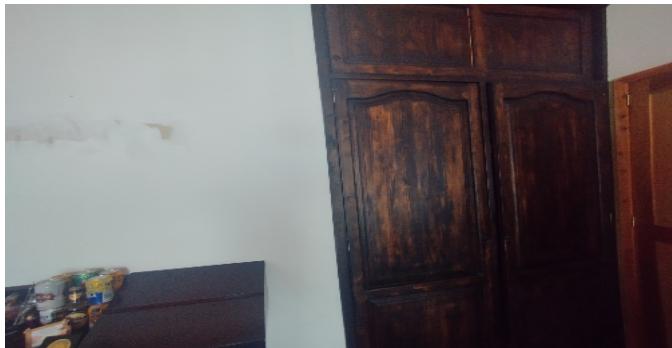
Guardarropa 1



Habitación 3



Guardarropa 2



Habitación 4



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 3

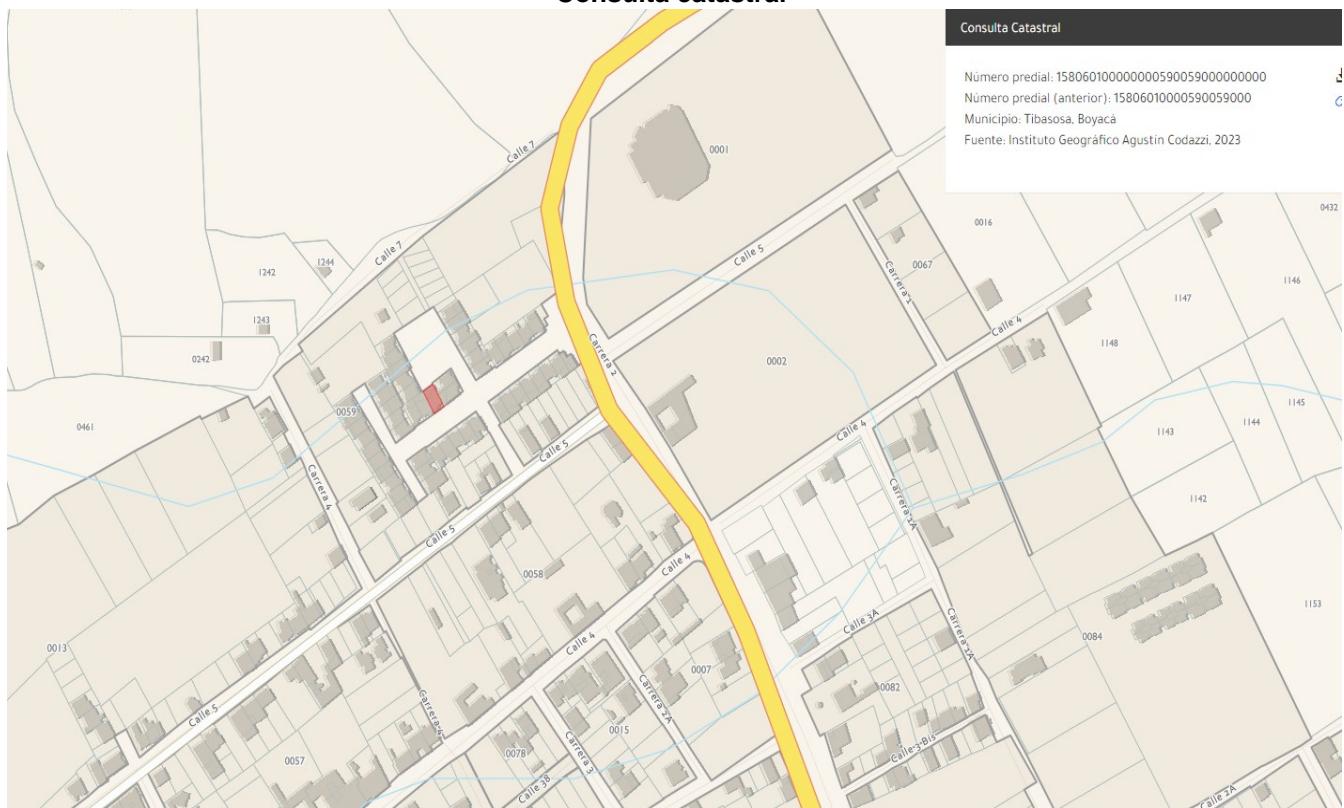


Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



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 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 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-1055312593



PIN de Validación: b0b80ab1



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 Actualmente 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
19 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, estables, 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
19 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
19 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0b80ab1



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
19 Feb 2020

Regímen
Régimen Académico

RRAA AVALUO: LRCAJA-1055312593 M.I.: 074-45538

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
19 Feb 2020

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción

Regímen



PIN de Validación: b0b80ab1

18 Feb 2020

Régimen Académico

Categoría 10 Semevientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Equipamientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Régimen
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 de procesos disciplinarios 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 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: b0b80ab1



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



PIN DE VALIDACIÓN

b0b80ab1

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 diez (10) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

LRCAJA-1055312593 M.I.: 074-45538



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240108686687369187

Nro Matrícula: 074-45538

Pagina 1 TURNO: 2024-074-1-324

Impreso el 8 de Enero de 2024 a las 10:40:49 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: TIBASOSA VEREDA: CENTRO

FECTA APERTURA: 30-08-1994 RADICACIÓN: 4030 CON: ESCRITURA DE: 27-07-1994

CODIGO CATASTRAL: 158060100005900590000000000 COD CATASTRAL ANT: 15806010000590059000

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA # 1606 DE 09-07-94 NOTARIA 1. DE DUITAMA SEGUN DECRETO 1711 DE 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FONDO DE VIVIENDA OBRERA DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA HIZO ENGLOBAMIENTO SEGUN ESCRITURA # 1667 DE 12-07-93 NOTA. 1. DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 26-07-93 AL FOLIO 074-0042709.- SEGUN ES. # 3341 DE 06-12-93 NOTA. 1. DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFI. EL 09-12-93 AL FOLIO 074-0042709 MUNICIPIO DE TIBASOSA Y FONDO DE VIVIENDA OBRERA DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA HICIERON ACLA. A ESC. # 1667 EN EL SENTIDO DE QUE NO SE TRATA DE CESION Y CEDULA CATASTRAL...--- FONDO DE VIVIENDA OBRERA DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA. ADQUIRIO EL TERRENO QUE ENGLOBA ASI: 1.) PARTE POR CESION DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA. SEGUN ESCRITURA # 1667 DE 12-07-93 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 26-07-93 AL FOLIO 074-0016164.- EL MUNICIPIO DE TIBASOSA. ADQUIRIO POR COMPRA A MONROY DE BONILLA BETSABE. MONROY RINCON JUAN FRANCISCO Y CARLOS AUGUSTO. ESCRITURA # 337 DE 21-02-91 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 03-04-91 AL FOLIO 074-0016164.- MONROY DE BONILLA BETSABE. MONROY RINCON CARLOS AUGUSTO Y JUAN FRANCISCO ADQUIRIERON POR COMPRA A VILLATE RINCON ASUNCION. ESCRITURA # 1099 DE 26-11-83 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 06-12-83 AL FOLIO 074-0016164.- VILLATE RINCON ASUNCION. ADQUIRIO POR COMPRA A RINCON DE MONROY MARIA IGNACIA DE LOS DOLORES. ESCRITURA # 255 DE 03-02-72 NOTARIA 9. DE BOGOTA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 22-02-72 AL LB. 1. FL. 392 # 288.- 2.) OTRA PARTE POR LA MISMA ESCRITURA # 1667 YA RELACIONADA Y REGISTRADA AL FOLIO 074-0016165. 3.) Y OTRA PARTE POR LA MISMA ESCRITURA # 1667 YA RELACIONADA Y REGISTRADA AL FOLIO 074-0016166.- LA SEGUNDA PARTE POR LA ESCRITURA # 1667 DE 12-07-93 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 26-07-93 AL FOLIO 074-0016165.- CESION DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA.- MUNICIPIO DE TIBASOSA ADQUIRIO POR COMPRA A MONROY DE BONILLA BETSABE. MONROY RINCON JUAN FRANCISCO Y CARLOS AUGUSTO. ESCRITURA # 337 DE 21-02-91 NOTARIA 1. DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 03-04-91 AL FOLIO 074-0016165.- MONROY DE BONILLA BETSABE Y MONROY RINCON CARLOS AUGUSTO Y JUAN FRANCISCO ADQUIRIERON POR COMPRA A VILLATE RINCON ASUNCION. ESCRITURA # 1099 DE 26-11-83 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 06-12-83 AL FOLIO 074-0016165.- VILLATE RINCON ASUNCION. ADQUIRIO POR COMPRA A RINCON DE MONROY MARIA IGNACIA DE LOS DOLORES. ESCRITURA # 255 DE 03-02-72 NOTARIA 9. DE BOGOTA. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 22-02-72 AL LB. 1. FL. 392. # 288.- LA TERCERA PARTE POR LA ESCRITURA # 1667 DE 12-07-93 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 26-07-93 AL FOLIO 074-0016166.- CESION DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA.- EL MUNICIPIO DE TIBASOSA. ADQUIRIO POR COMPRA A MONROY DE BONILLA. BETSABE. MONROY RINCON JUAN FRANCISCO Y CARLOS AUGUSTO. SEGUN ESCRITURA # 337 DE 21-02-91 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 03-04-91 AL FOLIO 074-0016166.- MONROY DE BONILLA BETSABE. MONROY RINCON CARLOS AUGUSTO Y JUAN FRANCISCO. ADQUIRIERON POR COMPRA A VILLATE RINCON ASUNCION. ESCRITURA # 1099 DE 26-11-83 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EN ESTA OFCINA EL 06-12-83 AL FOLIO 074-0016166.- VILLATE RINCON ASUNCION ADQUIRIO POR COMPRA A RINCON DE MONNROY IGNACIA DE LOS DOLORES. ESCDRITURA # 255 DE 03-02-72 NOTARIA 9. DE BOGOTAO. REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 22-02-72 AL LB. 1. FL. 392. # 288 -

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipi Predio: URBANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240108686687369187

Nro Matrícula: 074-45538

Página 3 TURNO: 2024-074-1-324

Impreso el 8 de Enero de 2024 a las 10:40:49 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BAYONA OJEDA HERMES ANTONIO

DE: INFANTE PEREZ NALIDE

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-02-1996 Radicación: 710

Doc: ESCRITURA 241 DEL 06-02-1996 NOTARIA 1. DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$1,952,995.16

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION A ESCRIT. 1608 EN EL SENTIDO DEL SUBSIDIO RECIBIDO QUE ES DE

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

A: BAYONA OJEDA HERMES ANTONIO X

A: FONDO DE VIVIENDA OBRERA DE TIBASOSA

A: INFANTE PEREZ NALIDE X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-07-1997 Radicación: 4307

Doc: ESCRITURA 1841 DEL 10-07-1997 NOTARIA 1. DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ES # 208

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

DE: LAS VILLAS

A: FONVITI"

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-08-2002 Radicación: 2002-074-6-4636

Doc: OFICIO 365 DEL 25-07-2002 JUZ. PCUO. MCPL. DE TIBASOSA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL EJECUTIVO 2002-0077 "MEDIDA CAUTELAR"

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS

A: BAYONA OJEDA HERMES ANTONIO

A: INFANTE PEREZ NALIDE

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-08-2004 Radicación: 2004-074-6-4003

Doc: OFICIO 41 DEL 19-02-2004 JUZGADO PROMISCO MUNIIPAL DE TIBASOSA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL EJECUTIVO 2002-0077

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240108686687369187

Nro Matrícula: 074-45538

Pagina 5 TURNO: 2024-074-1-324

Impreso el 8 de Enero de 2024 a las 10:40:49 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 3 Radicación: C2011-50 Fecha: 20-09-2011

ANOTACION 12 SUPRIMIDO NOMBRE SEGUN OFILCIO ACLARATORIO 786 DE DEL JUZGADO 2 PROMIS. DE FAMILIA VALE ART. 35 DCTO. 1250/70.

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-402 Fecha: 16-07-2009

ANOTACION 12 SUPRIMIDO NOMBRE VALE (ART. 35 DCTO. 1250/70).

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 2 Radicación: C2011-284 Fecha: 12-05-2011

CORREGIDO NOMBRE DE ADJUDICATARIO EN LA ANOTACION 12 VALE A

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-459 Fecha: 20-08-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Radicación: C2014-336 Fecha: 05-05-2014

ANEXO N° 3 NÚMERO DE SECCIÓN: 2 Radiación: C2014-000 Fecha: 05-05-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.P. (CONVENIO IGAC-SNP DE 22-09-2008)

La guarda de la fe, prólogo

tu guarda de la te piblicá

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-074-1-324 FECHA: 08-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL ANDRES ROJAS RENAVIDES

REGISTRADOR SECCIONAL (E)