



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Concepto de valor de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

## CONCEPTO DE VALOR: LRIND\_1058038440

Fecha de cierre	Fecha de concepto	21/02/2024
Dirigido a	0	
Dirección	CARRERA 4 2-48 CENTRO POBLADO MORCA	
Barrio	CENTRO DE MORCA	
Ciudad	Sogamoso	
Departamento	Boyaca	
Propietario	JAIRO ANTONIO BERNAL HURTADO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**0**

Concepto solicitado por: ANA MILENA FERNANDEZ CAMARGO  
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Concepto de valor del bien inmueble de propiedad de **JAIRO ANTONIO BERNAL HURTADO** ubicado en la CARRERA 4 2-48 CENTRO POBLADO MORCA CENTRO DE MORCA , de la ciudad de Sogamoso.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$283,432,941.00 pesos m/cte (Doscientos ochenta y tres millones cuatrocientos treinta y dos mil novecientos cuarenta y uno).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### CONCEPTO DE VALOR

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	CASA DOS PISO	131	M2	\$1,136,511.00	52.53%	\$148,882,941.00
Area de Terreno	TERRENO	134.55	M2	\$1,000,000.00	47.47%	\$134,550,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$283,432,941</b>

Valor en letras

Doscientos ochenta y tres millones cuatrocientos treinta y dos mil novecientos cuarenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS  
RAA Nro: AVAL-37278980  
C.C: 37278980

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	283,432,941.00
Proporcional	0	283,432,941	Valor asegurable	283,432,941
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRIND_105803 8440	<b>Propósito</b>	Juzgado	<b>Tipo de informe</b>	Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	0				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	1	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ANA MILENA FERNANDEZ CAMARGO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1058038440	<b>Teléfono</b>	3142557737
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JAIRO ANTONIO BERNAL HURTADO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	74081422	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 4 2-48 CENTRO POBLADO MORCA				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Sogamoso	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CENTRO DE MORCA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	CARRERA 4 2-48 CENTRO POBLADO MORCA, CENTRO POBLADO MORCA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	130.55	AREA DE TERRENO	M2	138
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	131
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	FACHADA	AREA DE TERRENO	M2	
AREA PISO 1	M2	FACHADA	AREA PISO 1	M2	
AREA PISO 2	M2	FACADA	AREA PISO 2	M2	

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULO	<b>Frente</b>	6.97		
-------------------------	------------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	19.29	<b>Relación frente fondo</b>	134.55		
--------------	-------	------------------------------	--------	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

**Comportamiento Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

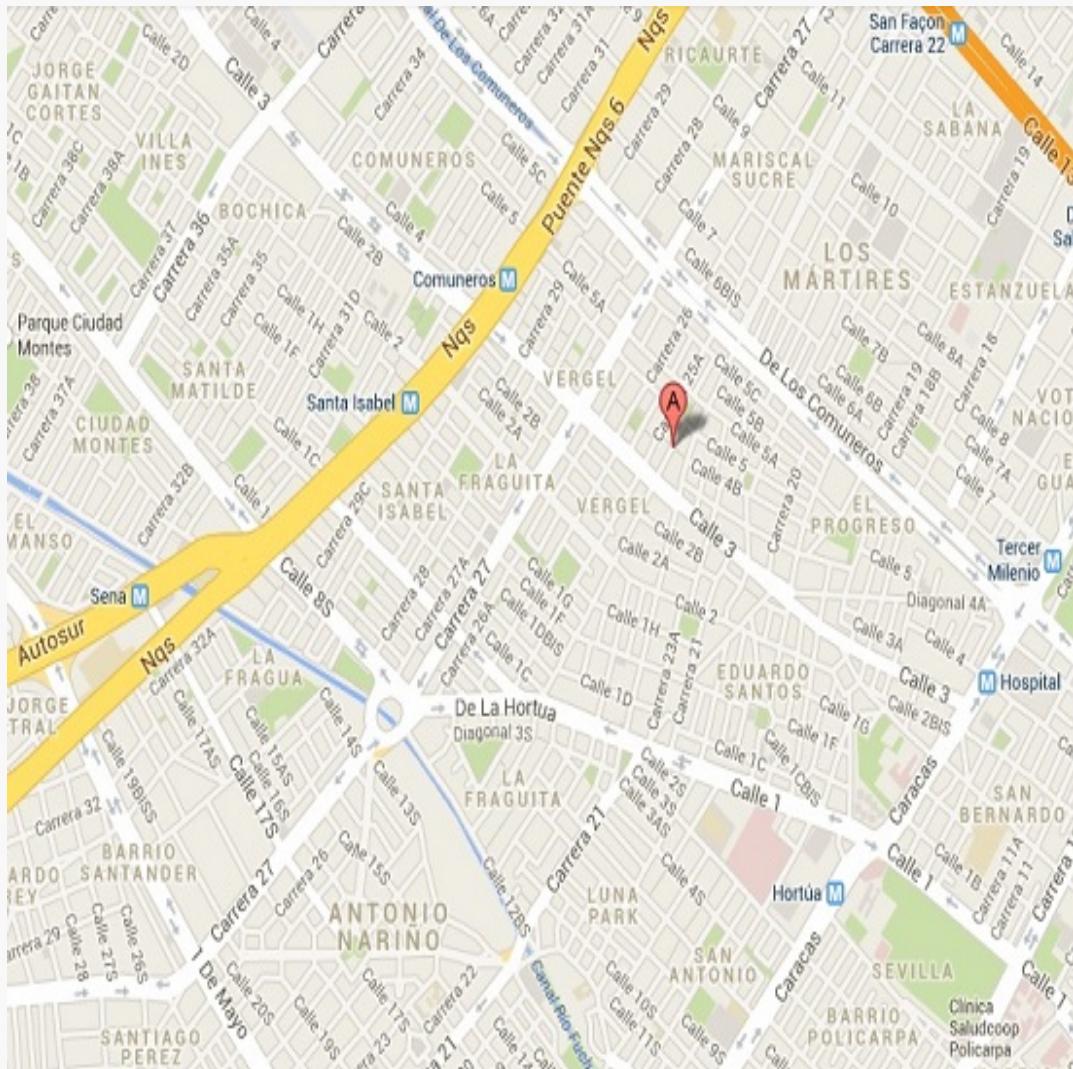
## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	029 DEL 2016
<b>Area Del Lote</b>	134.55
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	LIGERA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	UNA
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RURAL
<b>Uso Principal Norma</b>	RURAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	RURAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	RURAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	NO
<b>Tratamiento</b>	NO
<b>Indice DeOcupacion</b>	UNIFAMILIAR
<b>Indice DeContrucción</b>	DOS PISOS
<b>Antejardin</b>	1
<b>AislamientoPosterior</b>	3.50
<b>Aislamiento Lateral</b>	0
<b>Altura Permitida</b>	2.30
<b>Densidad</b>	0
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO N 096/2000 DECRETO 1052 DE 1998 REGLAMENTO DE LA LEY 388 DE 1997 LOS SIGUIENTES LINDEROS SON DEL AREA 130.55M2

POR EL NORTE: CON LA MISMA VENDEDORA EN DISTANCIA DE 12.66 Y 5.87M<sup>2</sup>  
POR EL ORIENTE : ISAAC BERNAL, EN DISTANCIA DE 6.97M<sup>2</sup>  
POR EL SUR: MARIA AMELIA HURTADO DE BERNAL, EN DISTANCIA DE 19.20M<sup>2</sup>  
POR EL OCCIDENTE: CON CRA 4 EN 7 M<sup>2</sup> Y ENCIERRA.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 4 2-48 CENTRO POBLADO MORCA | CENTRO DE MORCA | Sogamoso | Boyaca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.7209034  
GEOGRAFICAS : 5° 43' 15.2502''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.8911144  
GEOGRAFICAS : 72° 53' 28.0104''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MONIQUIRA	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	3028438288-302 8438288	110	110	\$1,136,511	\$125,016,210
2	SIETE DE AGOSTO	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3224263319	80	80	\$1,136,511	\$90,920,880
3	MAGDALENA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3134425841	180	180	\$1,136,511	\$204,571,980
4	MAGDALENA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3208457952	128	128	\$1,136,511	\$145,473,408
5	TOSCANA	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3154109320	173.8	73	\$1,136,511	\$82,965,303
<b>Del inmueble</b>						<b>130.55</b>	<b>131</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$117,233,790	\$1,065,762	1.0	1.0	1.00	\$1,065,762
2	\$118,079,120	\$1,475,989	1.0	1.0	1.00	\$1,475,989
3	\$32,928,020	\$182,933	1.0	1.0	1.00	\$182,933
4	\$92,026,592	\$718,958	1.0	1.0	1.00	\$718,958
5	\$121,284,697	\$697,841	1.0	1.0	1.00	\$697,841
					PROMEDIO	\$828,296.51
					DESV. STANDAR	\$479,938.15
					COEF. VARIACION	57.94%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	130.55	TOTAL	\$0.00
	ADOPTADOM2	\$1,136,511.00	AREA	131	TOTAL	\$148,882,941.00
VALOR TOTAL		\$148,882,941.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/moniquira/sogamoso/8165297>

2.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/siete-de-agosto/sogamoso/10598045>

3.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/magdalena/sogamoso/10182507>

4.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/magdalena/sogamoso/10479044>

5.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-isla/sogamoso/10266785>

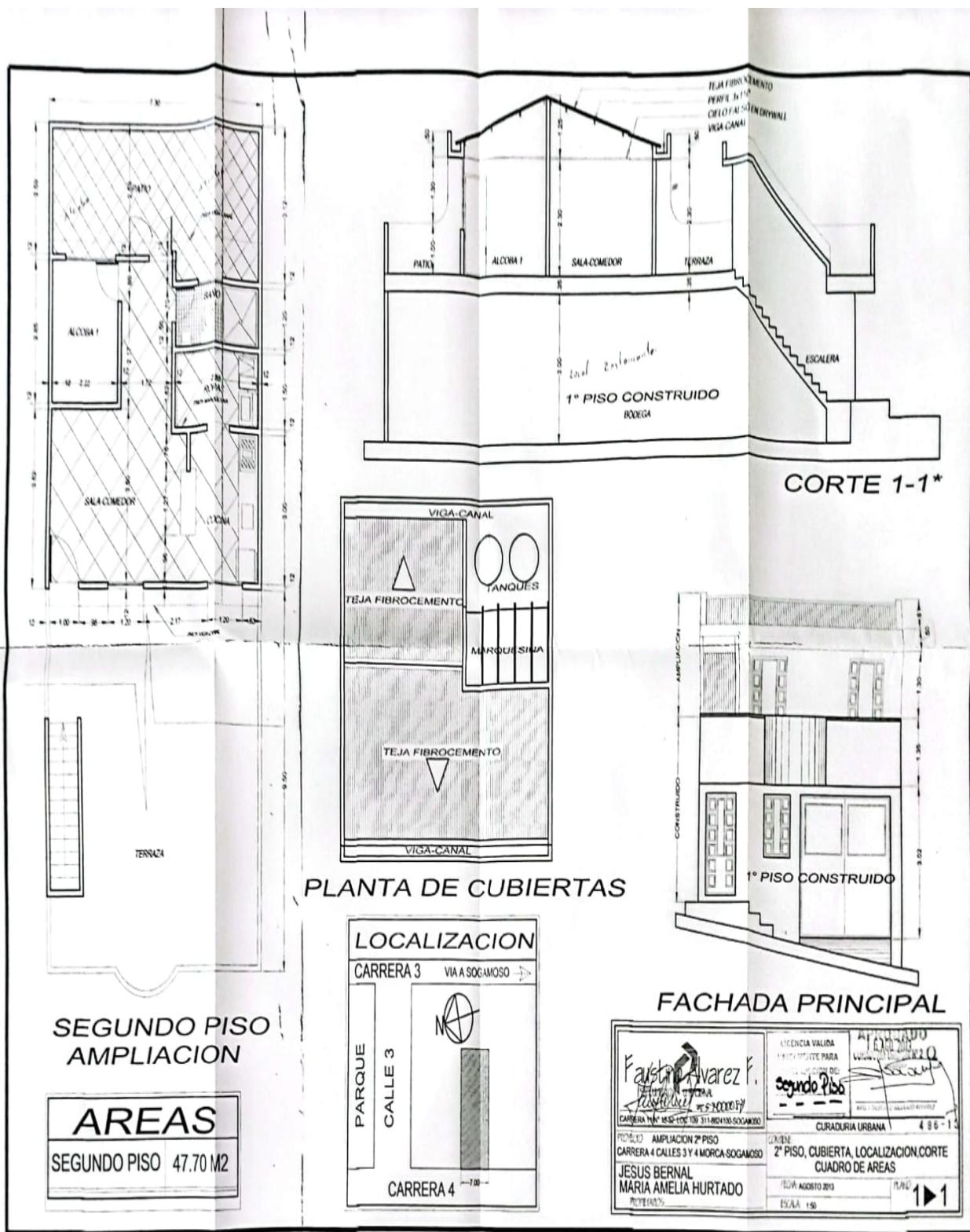
## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	134.55
Area construida vendible	134.55
Valor M2 construido	\$2,001,605
Valor reposición M2	\$269,315,953
Valor reposición presupuesto M2	\$2,001,605
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,701,364
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	33.20 %
Valor reposición depreciado	\$1,136,511
Valor adoptado depreciado	\$
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



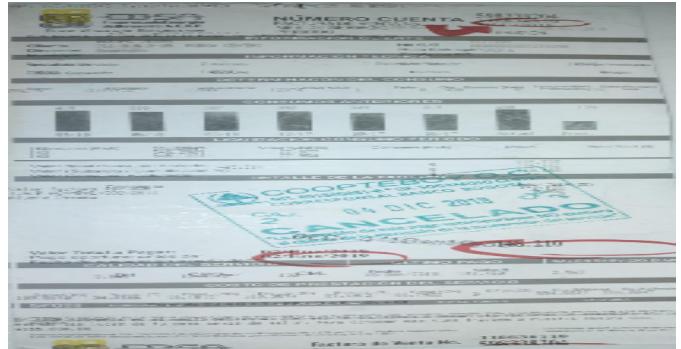
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Fachada posterior



**FINAL DEL INFORME CONCEPTO DE VALOR  
LRIND\_1058038440**



PIN de Validación: ba270a11



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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 avalador 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ba270a11

<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  
Regímen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
19 Feb 2020

Regímen  
Regímen 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  
Regímen 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  
Regímen 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: ba270aff



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



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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y 29.2% de Inventarios 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, BO YACÁ

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: ba270af1



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



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

ba270af1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluaciones RAA, a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal