



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Concepto de valor de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

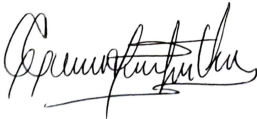
LIQUIDACIÓN

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
TOTALES					100%	\$283,432,941

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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRIND_1058038440	Propósito	Juzgado	Tipo de informe	Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	NIT.	Documento	1	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANA MILENA FERNANDEZ CAMARGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1058038440	Teléfono	3142557737
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	JAIRO ANTONIO BERNAL HURTADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	74081422	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 4 2-48 CENTRO POBLADO MORCA				
Conjunto					
Ciudad	Sogamoso	Departamento	Boyaca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO DE MORCA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	CARRERA 4 2-48 CENTRO POBLADO MORCA, CENTRO POBLADO MORCA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	130.55		
AREA CONSTRUIDA		M2			
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	138		
AREA CONSTRUIDA		M2	131		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	FACHADA		
AREA PISO 1		M2	FACHADA		
AREA PISO 2		M2	FACADA		
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación			0		
Indice construcción			0		
Forma Geometrica	RECTANGULO	Frente	6.97		
Fondo	19.29	Relación frente fondo	134.55		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	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.
---------------------------------	--

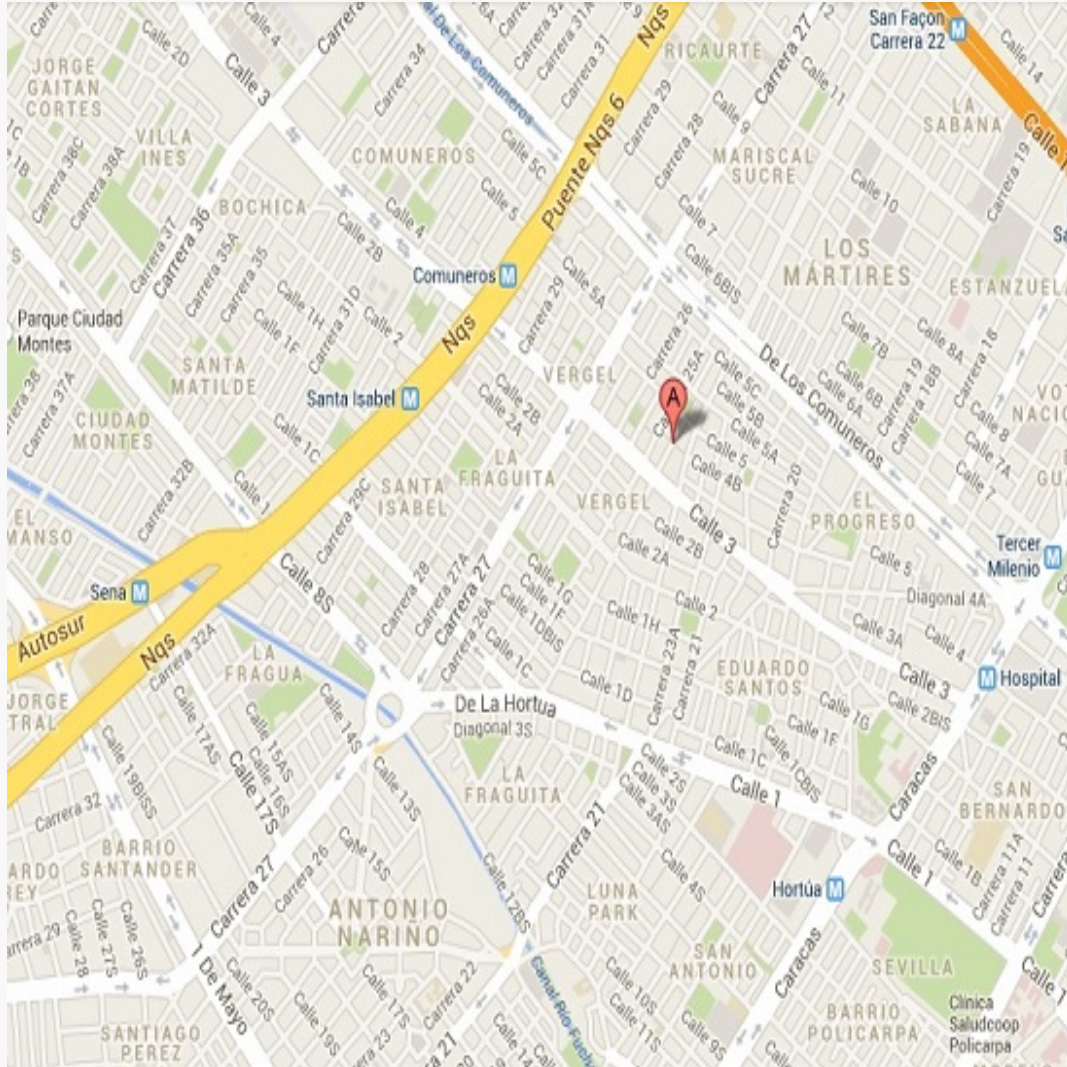
REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	029 DEL 2016
Area Del Lote	134.55
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	LIGERA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	RURAL
Uso Compatible Norma	RURAL
Uso Condicionado Norma	RURAL
Uso Prohibido Norma	NO
Tratamiento	NO
Indice DeOcupacion	UNIFAMILIAR
Indice DeConstruccion	DOS PISOS
Antejardin	1
AislamientoPosterior	3.50
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	2.30
Densidad	0
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	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 NIRTE: CON LA MISMA VENDEDORA EN DISTANCIA DE 12.66 Y 5.87M2
POR EL ORIENTE : ISAAC BERNAL, EN DISTANCIA DE 6.97M2
POR EL SUR: MARIA AMELIA HURTADO DE BERNAL, EN DISTANCIA DE 19.20M2
POR EL OCCIDENTE: CON CRA 4 EN 7 M2 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						130.55	131		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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	ADOPTADOM2	\$	AREA	130.55	TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,136,511.00	AREA	131	TOTAL	\$148,882,941.00
VALOR TOTAL	\$148,882,941.00					

Observaciones:					
Enlaces:					
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/moniquira/sogamoso/8165297	2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/siete-de-agosto/sogamoso/10598045	3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/magdalena/sogamoso/10182507	4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/magdalena/sogamoso/10479044	5- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-iglesia/sogamoso/10266785	

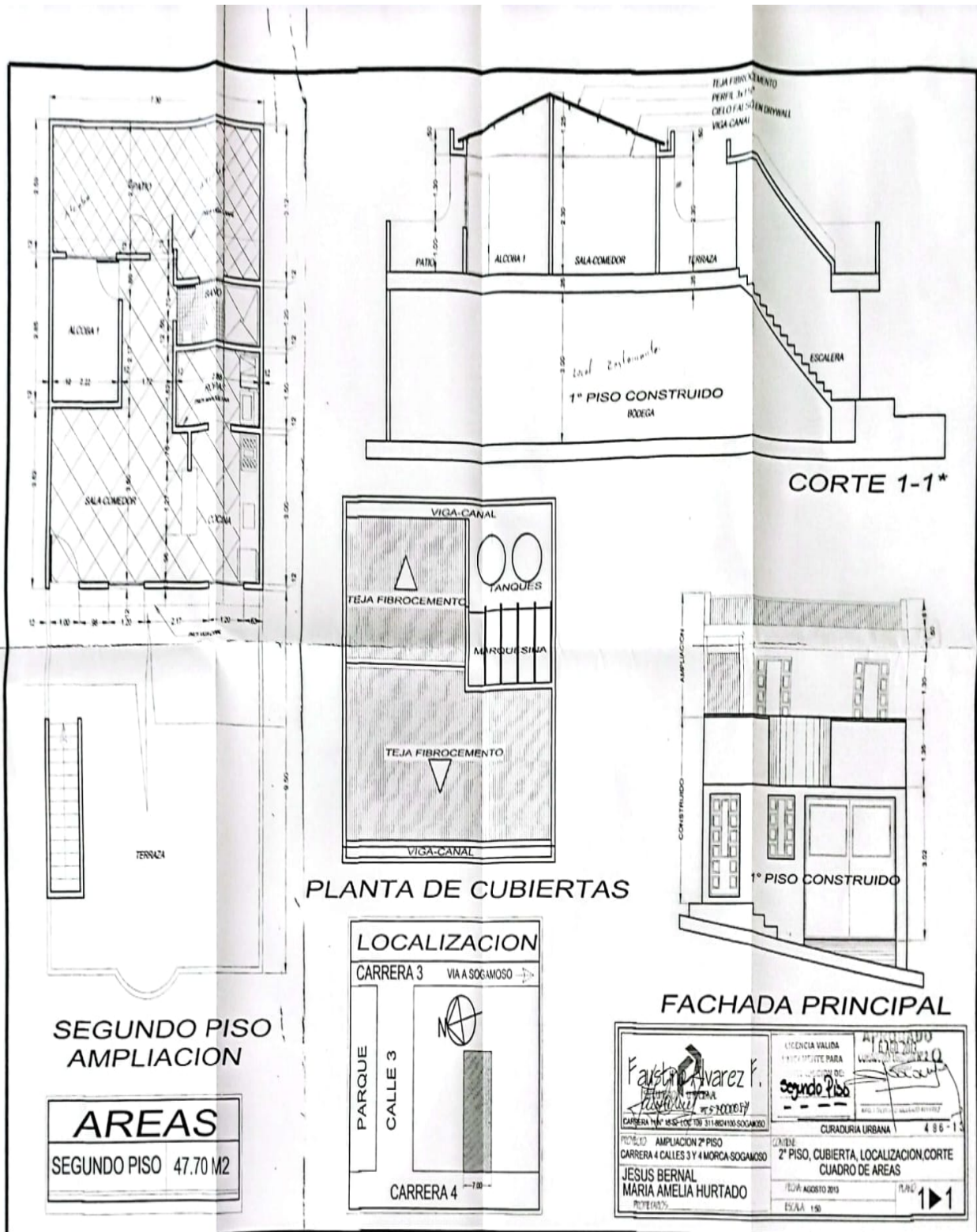
REPOSICION

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	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,701,364
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	33.20 %
Valor reposición depreciado	\$1,136,511
Valor adoptado depreciado	\$
Valor total	\$0

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



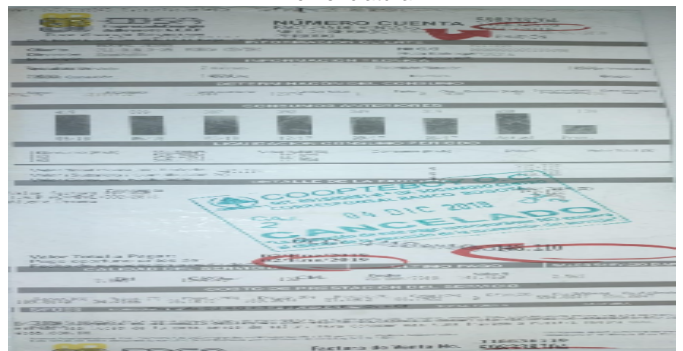
Contador de Agua



Fachada del Inmueble

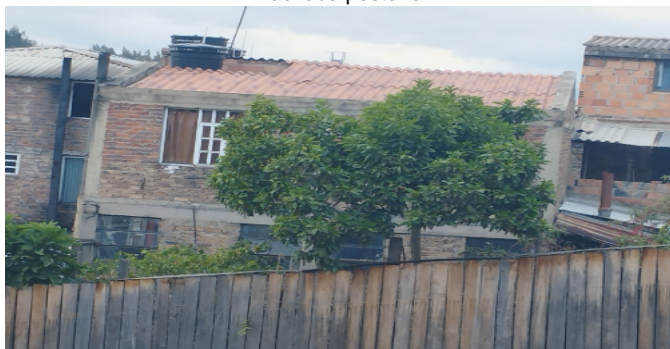


Nomenclatura



FOTOS General

Fachada posterior



**FINAL DEL INFORME CONCEPTO DE VALOR
LRIND_1058038440**



PIN de Validación: ba270a1f



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 actualizado 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
19 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
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: ba270a1f



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
19 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
19 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: ba270a1f



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

<p>RAA AVALUO: LRIND_1058038440 M.I.: 095-119753</p>	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"> 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 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



contenida y la que reporte 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 Salgado Pizarro
Representante Legal