



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1054120304

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ARTURO HURTADO AYALA			FECHA VISITA	26/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1054120304			FECHA INFORME	29/04/2024
DIRECCIÓN	KR 10 A # 38 A - 68 APTO 6 103 TORRE 6 CHAPINERO ALTO P H			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	CHAPINERO ALTO			REMODELADO	
CIUDAD	Sogamoso			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Boyaca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS				
IDENTIFICACIÓN	37278980				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HELBERTH IVAN GOMEZ NINO/ OTROS				
NUM. ESCRITURA	3023 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	13/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Sogamoso	DEPTO	Boyaca		
CEDULA CATASTRAL	0102000005600901900000138				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CHAPINERO ALTO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	91000	VRxM2	1702.53
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.411%				

M. INMOB.	Nº
095-140062	APARTAMENTO 6-103 TORRE 6

## OBSERVACIONES GENERALES

KR 10 A # 38 A - 68 APTO 6 103 TORRE 6 CHAPINERO ALTO P H  
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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	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 132,647,506

VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,647,506

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## 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: Cl 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	1 UND / PH: 270 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura 2558 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	59.69	AREA	M2	53
AREA PRIVADA	M2	53.45	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 42.419.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.45

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 10 A # 38 A - 68 APTO 6 103 TORRE 6 CHAPINERO ALTO P H | CHAPINERO ALTO | Sogamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2558, fecha: 27/12/2013, Notaría: PRIMERA y ciudad: Duitama.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:  
NO NO NO

Cond.seguridad:  
NO

Aguas servidas:  
NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2013

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	53.45	M2	\$2,481,712.00	100.00%	\$132,647,506.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$132,647,506</b>
Valor en letras	Ciento treinta y dos millones seiscientos cuarenta y siete mil quinientos seis Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<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>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2558, Fecha escritura: 27/12/2013, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: Duitama, Administración: 91000, Total unidades: 1 UND / PH: 270 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 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 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	CHAPINERO ALTO	1	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$		\$	\$2,449,953.23	3157593005
2	CHAPINERO ALTO	5	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$		\$	\$2,540,692.24	3123942973
3	CHAPINERO ALTO	2	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$		\$	\$2,540,692.24	3183953923
4	CHAPINERO ALTO	3	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$		\$	\$2,177,736.20	3212962699-3 112385661
<b>Del inmueble</b>		<b>103</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	53.45	53.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,449,953.23
2	11	53.45	53.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,540,692.24
3	11	53.45	53.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,540,692.24
4	11	53.45	53.45	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$2,395,509.82
11 años										
								PROMEDIO	\$2,481,711.88	
								DESV. STANDAR	\$71,639.78	
								COEF. VARIACION	2.89%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,553,351.66	<b>TOTAL</b>	\$136,476,646.17
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,410,072.11	<b>TOTAL</b>	\$128,818,354.07
VALOR TOTAL		\$132,647,506.40		

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 10 A # 38 A - 68 APTO 6 103 TORRE 6 CHAPINERO ALTO P  
H | CHAPINERO ALTO | Sogamoso | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

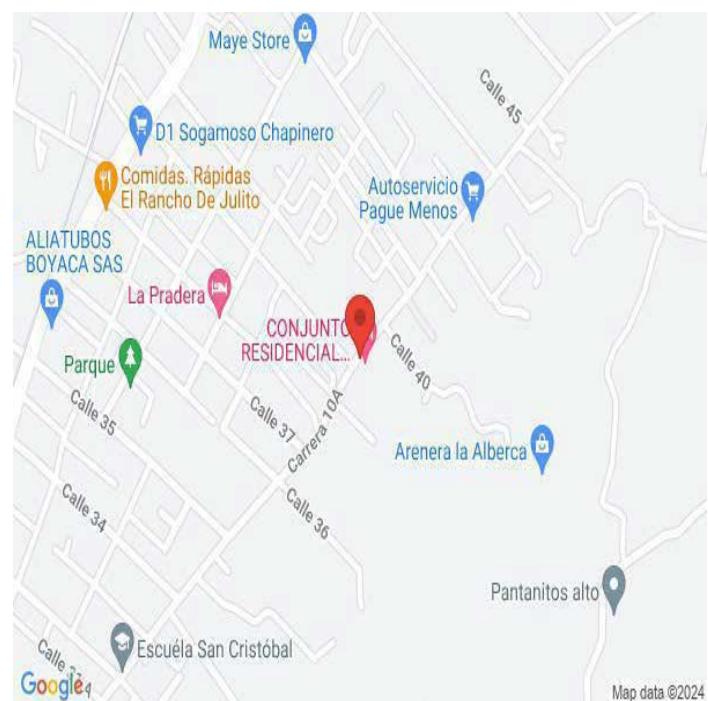
Latitud: 5.7364274

Longitud: -72.9118337

### COORDENADAS (DMS)

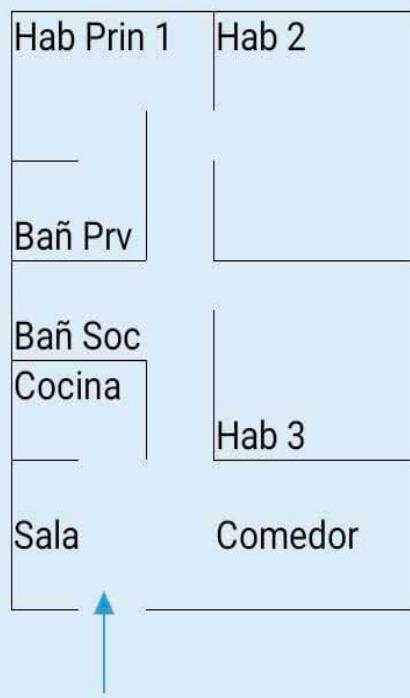
Latitud: 5° 44' 11.1372''

Longitud: 72° 54' 42.6018''



Map data ©2024

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Area : 53.45m<sup>2</sup>

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## FOTOS General

Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL  
IMUESTO PREDIAL UNIFICADO  
FACTURA DE COBRO

Fecha emisión: 05/02/2024  
Nº Factura: 202472365

Código Catastral	Nit. / C.C.	Recibo Anterior	Área Hectáreas	Área M2.	Área Construida
0102000005600901900000138	4.254.418	202411682	0	31	53
Propietario	Años a pagar	Dirección	K 10A 38A 68 Ap 6-103 To 6		
FRANCISCO GOMEZ SEPULVEDA	2024 a 2024	Avaluo	\$ 42,419,000		
Código Postal	Pague Antes De	Último Año Pago	Fecha Último Pago	Valor Pagado	
Matrícula Inmobiliaria	095-140062	31/03/2024	2023	10/03/2023	\$ 211,870

Año	%Mtar	Avaluo	Imp. Predial	Int Imp. Predial	Descuento	S.Pred	Sob.Embiental	Alumbrado	Salidas/Dev.	Otros	Total
2024	0.006	42,419,000	254,514	0	-38,177	0	5,090	0	0	0	221,427
		TOTALES	254,514	0	-38,177	0	5,090	0	0	0	221,427

Pague Hasta: 31/03/2024  
Descuento: Descuento 15% SON: DOSCIENTOS VENTI UN MIL CUATROCIENTOS VENTI Siete PESOS MC.  
\$ 221,427

LIQUIDADOR:MONTAREZ\_J

USUARIO  
GRACIAS POR SU PAGO OPORTUNO

SYSMAN LTDA www.sysman.com.co



## Areas o Documentos

**PRIMERA: OBJETO.-** LA VENDEDORA transfiere a los señores, MYRIAM NIÑO FERNANDEZ Y FRANCISCO GOMEZ SEPULVEDA, quienes en el texto de este contrato se denominaran LOS COMPRADORES, a título de compraventa, el derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre el siguiente bien inmueble: UNIDAD 113. APARTAMENTO SEIS - CIENTO TRES - TORRE SEIS (6 – 103 T6) : Su acceso es por la Carrera 10 A No. 38/A - 68 del Municipio de Sogamoso, Departamento de Boyacá y está localizado en el primer piso de la torre 6 del Conjunto Residencial Chapinero Alto, nivel g+0.00. Su área privada construida es de cincuenta y tres punto cuarenta y cinco metros cuadrados (53.45 M<sup>2</sup>), un área total construida de cincuenta y nueve punto sesenta (59.69 M<sup>2</sup>) y un coeficiente de copropiedad de 0,411%. Se determina por los siguientes:

En línea quebrada entre los puntos 1 y 2 en distancias sucesivas de 1.38, 0.30, 1.06, 0.90, 0.55, 0.90, 4.70 metros lineales con el apartamento 6-104, 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 5-102, muro común al medio. En línea quebrada entre los puntos 3 y 4 en distancias sucesivas de 1.34, 3.00, 4.85, 0.60, 4.50 metros lineales con zona común del edificio, muros y ventanas comunes de fachada al medio. En línea recta entre los puntos 4 y 5 en distancia de 4.11 metros lineales con el apartamento 6-102, muros comunes de la edificación al medio. En línea quebrada entre los puntos 5 y 1 en distancias sucesivas de 1.67, 0.60, 1.33, 1.20 metros lineales con escalera y hall de circulación comunes, muros y puerta de

B-28-2014 1025467461

Códigos de Verificación

4

M <sup>2</sup> ) y un coeficiente de copropiedad de 0,411%. Se determina por los siguientes: En línea quebrada entre los puntos 1 y 2 en distancias sucesivas de 1.38, 0.30, 1.06, 0.90, 0.55, 0.90, 4.70 metros lineales con el apartamento 6-104, 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 5-102, muro común al medio. En línea quebrada entre los puntos 3 y 4 en distancias sucesivas de 1.34, 3.00, 4.85, 0.60, 4.50 metros lineales con zona común del edificio, muros y ventanas comunes de fachada al medio. En línea recta entre los puntos 4 y 5 en distancia de 4.11 metros lineales con el apartamento 6-102, muros comunes de la edificación al medio. En línea quebrada entre los puntos 5 y 1 en distancias sucesivas de 1.67, 0.60, 1.33, 1.20 metros lineales con escalera y hall de circulación comunes, muros y puerta de
---

## 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-1054120304**



PIN de Validación: accb0a9f

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-37278980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**18 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**18 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
**18 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: accb0a9f

## 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: accb0a9f

18 Feb 2020

Régimen Académico

#### Categoría 10 Semicuentos y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Jul 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOGAMOSO, BOYACÁ

Dirección: CALLE 2 N°15 - 62 EL BOSQUE

Teléfono: 3123428982

Correo Electrónico: maritzavera4@gmail.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: accb0a9f



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



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**accb0a9f**

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 un (01) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

RAA AVALUO: LRCUAJA1051120304 M.I.: 095-140062



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

**Certificado generado con el Pin No: 240420474193298908**

Nro Matrícula: 095-140062

Pagina 1 TURNO: 2024-095-1-17425

Impreso el 20 de Abril de 2024 a las 12:43:26 PM

**"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: 095 - SOGAMOSO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SOGAMOSO VEREDA: SOGAMOSO

FECHA APERTURA: 17-01-2014 RADICACIÓN: 2014-274 CON: ESCRITURA DE: 15-01-2014

CODIGO CATASTRAL: 157590102000005600901900000138 COD CATASTRAL ANT: 157590001000000040909900003998

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 6-103 TORRE 6. "CHAPINERO ALTO P.H." CON AREA DE 53.45 M2. CON COEFICIENTE DE 0.411 %. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2.558 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

**COEFFICIENTE : %**

#### **COMPLEMENTACIONES**

LA CONSTRUCTORA VALU LTDA. REALIZO ENGLOBE MEDINATE LA ESC. N. 880 DEL 04-07-2013 DE LA NOTARIA 1A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 08-07-2013 EN EL FOLIO DE M.I. 095-138483. CONSTRUCTORA VALU LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A OLARTE VALDERRAMA ROSALIA MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 809 DEL: 24-06-2013 NORARIA PRIMERA DE SOGAMOSO Y REGISTRADA EL: 26-06-2013 EN LOS FOLIOS DE M.I. 095-138438 CONSTRUCTORA VALU LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A NI/O LESMES MARIA ELENA MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1.039 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA DEL: 19-06-2013 Y REGISTRADA EL 27-06-2013 EN EL FOLIO DE M.I. 095-138395 CONSTRUCTORA VALU LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A OLARTE VALDERRAMA ROSALIA MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 271 DEL: 01-03-2013 NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO Y REGISTRADA EL: 22-03-2013 EN LOS FOLIOS DE M.I. 095-137394 Y 095-137395. OLARTE VALDERRAMA ROSALIA, ADQUIRIO DERECHO DE CUOTA, POR COMPRA A LOPEZ DE RESTREPO BLANCA LIBIA MEDINATE ESCRITURA NUMERO 325 DE FECHA 10-04-1987 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 02-06-1987 EN EL FOLIO DE M.I. 095-12984. LOPEZ DE RESTREPO BLANCA LILIA, Y OLARTE VALDERRAMA ROSALIA, ADQUIRIERON POR COMPRA A GOMEZ MIRA GERARDO DE JESUS, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 920 DEL 04-08-1982 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 27-09-1985. EN EL FOLIO DE M.I. 095-12984. GOMEZ MIRA GERARDO DE JESUS ADQUIRIO POR COMPRA A NI/O LESMES MARIA HELENA Y NI/O LESMES WILLIAM JAVIER, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 626 DE FECHA 30-06-1979 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 25-07-1979 EN EL FOLIO DE M.I. 095-12984. NI/O DE MONTA/EZ MARIA ELENA: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON NI/O LESMES WILLIAM JAVIER, LESMES DE NI/O MARIA DEL CARMEN, CHAPARRO GONZALEZ ANDRES, PEREZ DE CHAPARRO ANA ROSA POR ESCRITURA 1363 DE 13-12-85 NOTARIA 1A. SOGAMOSO, REGISTRADA EL 09-01-86 EN EL FOLIO 095-36561.-LESMES DE NI/O MARIA DEL CARMEN: ADQUIRIO UN DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A LESMES DE NI/O MARIA ELENA POR ESCRITURA 374 DE 27-04-83 NOTARIA 1A. SOGAMOSO, REGISTRADA EL 16-05-83 EN EL FOLIO 095-6287.-CHAPARRO GONZALEZ ANDRES: PEREZ DE CHAPARRO ANA ROSA :ADQUIRIERON DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A NI/O LESMES WILLIAM JAVIER POR ESCRITURA 1071 DE 26-09-81 NOTARIA 1A. SOGAMOSO, REGISTRADA EL 15-10-81 EN EL FOLIO 095-6257.-NI/O LESMES WILLIAM JAVIER Y NI/O LESMES MARIA ELENA: ADQUIRIERON EN COMUN Y PROINDIVISO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE NI/O ACEVEDO ABRAHAM, SENTENCIA DEL 06-08-76 JUZGADO 1 CIVIL CTO. SOGAMOSO, REGISTRADA EL 08-02-77 EN EL FOLIO 095-6257.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KB 10 A # 38 A - 68 APTO 6 103 TORRE 6 CHAPINERO ALTO P H

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DETERMINACION DE INGRESOS







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

**Certificado generado con el Pin No: 240420474193298908**

**Nro Matrícula: 095-140062**

Pagina 4 TURNO: 2024-095-1-17425

Impreso el 20 de Abril de 2024 a las 12:43:26 PM

**"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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: GOMEZ SEPULVEDA FRANCISCO CC# 4254418

A: GOMEZ NIÑO HELBERTH IVAN CC# 7176333 X 25%

A: GOMEZ NIÑO MAURICIO ANDRES CC# 74085141 X 25%

A: NIÑO FERNANDEZ MYRIAM CC# 46351399 X 50%

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BODASMOP-DRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BODASMOP-DRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BODASMOP-DRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BODASMOP-DRP

## NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-095-1-17425 FECHA: 20-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Dear Mr. [Redacted]

**LUIS ALBERTO LEON MEJIA**  
**REGISTRADOR SECCIONAL**