



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057584064-2

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

|                   |  |
|-------------------|--|
| CLIENTE           | HECTOR ARMANDO GUERRERO ALARCON              |
| NIT / C.C CLIENTE | 1057584064                                   |
| DIRECCIÓN         | KR 14 # 18 - 94 APTO 201 EDIF SAN RAFAEL P H |
| SECTOR            | Urbano                                       |
| BARRIO            | SAN MARTIN                                   |
| CIUDAD            | Sogamoso                                     |
| DEPARTAMENTO      | Boyaca                                       |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                                  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                              |
| VALUADOR          | CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS                |
| IDENTIFICACIÓN    | 37278980                                     |

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 09/07/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 10/07/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 11 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCCUPANTE        | Arrendatario                                    |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                                      |                         |             |         |        |            |  |  |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------|---------|--------|------------|--|--|
| PROPIETARIO                          | GUERRERO CAMACHO HECTOR |             |         |        |            |  |  |
| NUM. ESCRITURA                       | 3287                    | #NOTARIA    | TERCERA | FECHA  | 17/12/2013 |  |  |
| ESCRITURA                            | EscrituraPH             |             | DEPTO   | Boyaca |            |  |  |
| CIUDAD                               | Sogamoso                |             |         |        |            |  |  |
| CEDULA CATASTRAL                     | 01-01-0235-0021-000     |             |         |        |            |  |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN             | NO APORTADA             |             |         |        |            |  |  |
| NOMBRE DEL CO<br>NJUNTO/EDIFICI<br>O | EDIF SAN RAFAEL P H     |             |         |        |            |  |  |
| VALOR ADMINISTR<br>ACIÓN             | No Tiene                | MENSUALIDAD | 0       | VRxM2  |            |  |  |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD           | 24.80%                  |             |         |        |            |  |  |

| M. INMOB.  | N°   |
|------------|------|
| 095-139934 | APTO |

## OBSERVACIONES GENERALES

KR 14 # 18 - 94 APTO 201 EDIF SAN RAFAEL P H

## 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 | Si | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | No | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | No |
| Porteria     | No | Tanque         | No | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 165,547,125

VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,547,125

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. No cuenta con nomenclatura el apartamento, PARA SUBSANAR: INSTALAR NOMENCLATURA DEL APARTAMENTO (201), con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la segunda inspección y revisión. Segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

## 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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

| <b>INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.</b> |              |
|---------------------------------|--------------|
| Área de actividad               | Residencial. |
| Uso principal                   | Vivienda     |
| Tipo de proyecto                | Apartamento  |
| Total unidades de vivienda      | 1            |
| Garajes                         | No tiene No. |
| Tipo de Garaje                  |              |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3.287 DEL 17-12-2013 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO No. 029 DE 2016

**CONSTRUCCIÓN**

| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b> |    | <b>UND</b> | <b>VALOR</b> | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> |    | <b>UND</b> | <b>VALOR</b> |
|------------------------|----|------------|--------------|------------------------|----|------------|--------------|
| AREA PRIVADA           | M2 | 75         |              | AREA                   | M2 |            |              |
|                        |    |            |              |                        |    | PESOS      |              |
| AREA<br>MEDIDA         | M2 | 75         |              | VALORADA               | M2 | 75         |              |
|                        |    |            |              |                        |    |            |              |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

KR 14 # 18 - 94 APTO 201 EDIF SAN RAFAEL P H | SAN MARTIN | Sogamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3287, fecha: 17/12/2013, Notaría: TERCERA y ciudad: SOGAMOSO.

**SECTOR**

|                              |                          |                         |                           |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Uso predominante</b>      | Residencial              | <b>Tiene / No tiene</b> | <b>Estado de conserv.</b> |
| Demandas / interés           | Media                    |                         |                           |
|                              |                          |                         |                           |
| <b>Nivel de equipamiento</b> | <b>Distancias aprox.</b> |                         |                           |
| Comercial                    | Bueno                    | mas de 500              |                           |
| Escolar                      | Bueno                    | mas de 500              |                           |
| Asistencial                  | Bueno                    | mas de 500              |                           |
| Estacionamientos             | Bueno                    | mas de 500              |                           |
| Áreas verdes                 | Bueno                    | 100-200                 |                           |
| Zonas recreativas            | Bueno                    | mas de 500              |                           |

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Estado de construcción</b>   | Usada                          |
| <b>Tipo</b>                     | VIS vivienda de interes Social |
| <b>Avance(En construcción)</b>  | 100%                           |
| <b>Estado de conservación</b>   | Bueno                          |
| <b>Nº de Pisos</b>              | 4                              |
| <b>Nº de Sótanos</b>            | 0                              |
| <b>Vida Util</b>                | 100 años                       |
| <b>Vida Remanente</b>           | 89                             |
| <b>Estructura</b>               | Tradicional                    |
| <b>Material de Construcción</b> | Ladrillo                       |
| <b>Fecha de Remodelación</b>    |                                |
| <b>Daños previos</b>            | NO                             |
| <b>Ubicación</b>                | Apartamento Exterior           |

|                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Ajuste sismo resistente</b> | NO                                   |
| <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto                    |
| <b>Fachada</b>                 | pañete y pintura                     |
| <b>Ancho Fachada</b>           | 6-9 metros                           |
| <b>Irregularidad Planta</b>    | No                                   |
| <b>Irregularidad Altura</b>    | No                                   |
| <b>Tipología Vivienda</b>      | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| <b>Año de Construcción</b>     | 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        | 75   | M2     | \$2,207,295.00 | 100.00%     | \$165,547,125.00     |
| <b>TOTALES</b> |             |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$165,547,125</b> |

## Valor en letras

Ciento sesenta y cinco millones quinientos cuarenta y siete mil ciento veinticinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$165,547,125  
OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

General: KR 14 # 18 - 94 APTO 201 EDIF SAN RAFAEL P H

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

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

**Entorno:** - Vocabulario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3287, Fecha escritura: 17/12/2013, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: 0, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona franca: 1, Ventilación: Buena, Iluminación: Buena.

privado: 1; Zona ropa: 1; Ventilación: Bueno, iluminación: Bueno  
Accesos:ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

## **EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA**

## **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 **Lev 388 de 1997**; se utiliza el siguiente(s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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                   | CENTRO        | 4          | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,758,064.52 | 3132707500                       |
| 2                   | LA VILLITA    | 2          | \$175,500,000 | 0.95 | \$166,725,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,507,142.86 | 3116429758                       |
| 3                   | SAN MARTIN    | 5          | \$168,000,000 | 0.95 | \$159,600,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,493,750.00 | +57305417559<br>2<br>-3112553071 |
| 4                   | OLAYA HERRERA | 3          | \$200,000,000 | 0.95 | \$190,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,567,567.57 | 3124316986                       |
| <b>Del inmueble</b> |               | <b>201</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 | 5                  | 62              | 62           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 0.90                   | 0.86                  | \$2,358,145.16 |
| 2 | 2                  | 66.5            | 66.5         | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 0.90                   | 0.86                  | \$2,143,607.15 |
| 3 | 8                  | 64              | 64           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 0.90                   | 0.86                  | \$2,132,156.25 |
| 4 | 16                 | 74              | 74           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 0.90                   | 0.86                  | \$2,195,270.27 |
|   | <b>11<br/>años</b> |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$2,207,294.71</b> |                |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$104,247.04</b>   |                |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>4.72%</b>          |                |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,311,541.75 | <b>TOTAL</b> | \$173,365,631.40 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,103,047.66 | <b>TOTAL</b> | \$157,728,574.72 |
| VALOR TOTAL  | \$165,547,125.00 |                |              |                  |

## Observaciones:

Por dotacionalidad de las ofertas se da afectación en ubicación.

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10823144>2-<https://www.fincaraiz.com.co/proyectos/torre-ventura/10769370>3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10758715>4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10833115>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 14 # 18 - 94 APTO 201 EDIF SAN RAFAEL P H | SAN MARTIN | Sogamoso | Boyaca

### COORDENADAS (DD)

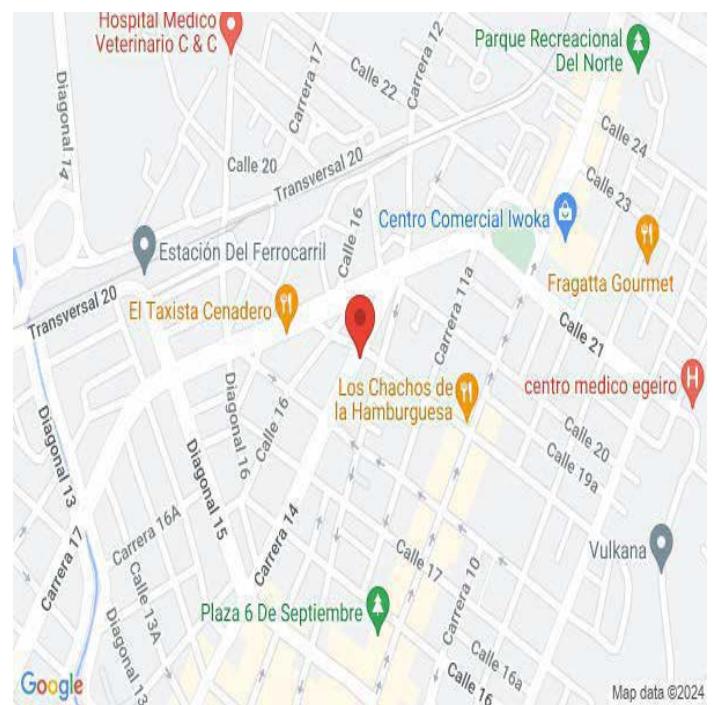
**Latitud:** 5.7226651

**Longitud:** -72.9265698

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 43' 21.594''

**Longitud:** 72° 55' 35.6514''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Escalera común - CJ



## 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 evaluador 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-1057584064-2**



PIN de Validación: b0830a7f

### 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: b0830a7f

## 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: b0830a7f

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: b0830a7f



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



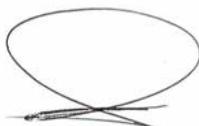
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b0830a7f**

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 ocho (08) días del mes de Julio 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: LRCAVA1051584064-2 M.I.: 095-139934



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

Certificado generado con el Pin No: 240612629095766642

**Nro Matrícula: 095-139934**

Pagina 1 TURNO: 2024-095-1-25181

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 03:26:39 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: 16-01-2014 RADICACIÓN: 2014-293 CON: ESCRITURA DE: 15-01-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 201. "EDIFICIO SAN RAFAEL P.H.". CON AREA DE 75.00 M2. CON COEFICIENTE DE 24.80 %. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3.287 DE FECHA 17-12-2013 EN NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

GUERRERO CAMACHO HECTOR ADQUIRIO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA GUERRERO CAMACHO MILCIADES, GUERRERO CAMACHO LUZ MIREYA, GUERRERO CAMACHO LAURENCIA, Y GUERRERO CAMACHO GLORIA MEDIANTE LA ESC. N. 2453 DEL 23-09-2010 DE LA NOTARIA 2A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 16-12-2010 EN EL FOLIO DE M.I. 095-72091.GUERRERO CAMACHO MILCIADES, GUERRERO CAMACHO LUZ MIREYA, GUERRERO CAMACHO GLORIA, GUERRERO CAMACHO LAURENCIA Y GUERRERO CAMACHO HECTOR ADQUIRIERON PROINDIVISO POR COMPRA A ROJAS DE HERRERA BLANCA CILIA MEDIANTE LA ESC. N. 1306 DEL 26-05-2009 DE LA NOTARIA 3A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 28-05-2009 EN EL FOLIO DE M.I. 095-72091.ROJAS DE HERRERA BLANCA CILIA ADQUIRIO POR COMPRA A CARO SERRANO JOSE ALFREDO, CARO SERRANO MAXIMILIANO, CARO SERRANO JOSE VICENTE, CARO SERRANO MARIA DEL CARMEN Y CARO SERRANO MARTHA MARIA MEDIANTE LA ESC. N 56 DEL 17-01-2007 DE LA NOTARIA 2A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 19-01-2007 EN EL FOLIO DE M.I. 095-72091.CARO SERRANO JOSE ALFREDO, CARO SERRANO JOSE VICENTE, CARO SERRANO MAXIMILIANO, CARO SERRANO MARTHA MARIA Y CARO SERRANO MARIA DEL CARMEN ADQUIRIERON PROINDIVISO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE CARO CAMACHO ALFREDO MEDIANTE LA ESC. N. 1752 DEL 08-09-2006 D3 LA NOTARIA 2A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 19-10-2006 EN EL FOLIO DE M.I. 095-72091.CARO CAMACHO ALFREDO ADQUIRIO EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON SERRANO DE CARO ALEJANDRINA MEDIANTE LA ESC. N. 1123 DEL 31-03-1993 DE LA NOTARIA 2A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 02-08-1993 EN EL FOLIO DE M.I. 095-72091.CARO CAMACHO ALFREDO ADQUIRIO POR COMPRA A ACERO CLOVALDO DE JESUS Y MORENO DE ACERO LUZ NELLY MEDIANTE LA ESC. N. 1522 DEL 20-11-1964 DE LA NOTARIA 2A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 24-12-1964 EN EL FOLIO DE M.I. 095-72091.

#### DIRECCION DE INMUEBLES

### Tipo Predio: URBANO

1) KB 14 # 18 - 94 APTQ 201 EDIE SAN RAFAEL P H

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

095 73001

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-01-2014 Radicación: 2014-095-6-293



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

Certificado generado con el Pin No: 240612629095766642

**Nro Matrícula: 095-139934**

Pagina 2 TURNO: 2024-095-1-25181

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 03:26:39 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

Doc: ESCRITURA 3.287 DEL 17-12-2013 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

## ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO SAN RAFAEL".

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

## A: GUERRERO CAMACHO HECTOR

CC# 9532791 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

#### **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: 2024-095-1-25181

FECHA: 12-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SODIMAC-CD