



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-9532621

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--------------------------------------|-----------|--|------------------|---|
| CLIENTE | MELQUICIDEZ PARRA SILVA | | | FECHA VISITA | 21/08/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 9532621 | | | FECHA INFORME | 22/08/2024 |
| DIRECCIÓN | KR 23 7B-35 AP 301 EDIF SAN MATEO PH | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 2 | | EDAD (AÑOS) | 3 años |
| BARRIO | VALDES VAVERA | | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Sogamoso | | | OCCUPANTE | |
| DEPARTAMENTO | Boyaca | | | TIPO DE INMUEBLE | Arrendatario |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | | USO ACTUAL | Apartamento |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | Vivienda |
| VALUADOR | CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 37278980 | | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | LUZ MERY NOSSA ZEAS | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------|--------|------------|--|--|
| NUM. | 1321 Escritura De #NOTARIA | PRIMERA | FECHA | 28/06/2022 | | |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | Boyaca | | | |
| CIUDAD | Sogamoso | | | | | |
| ESCRITURA | | | | | | |
| CEDULA | 15759-0101-00000299-0024-0000000000 | | | | | |
| CATASTRAL | | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aportada | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIF SAN MATEO PH | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 31.36% | | | | | |

| M. INMOB. | N° |
|------------|----------|
| 095-160839 | APTO 301 |

OBSERVACIONES GENERALES

KR 23 7B-35 AP 301 EDIF SAN MATEO, BARRIO VALDES VALERA

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | 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 140,674,671

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,674,671

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. La nomenclatura física no coincide con el certificado de tradición, pero sí con la predial, por lo tanto, debe enviar un documento: certificado de nomenclatura, expedido por planeación, o Agustín Codazzi o gestor catastral, para revisión de favorabilidad.

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

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 3 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2445 DEL 17-09-2021 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO.
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 | | AREA | M2 | 89 |
| AREA PRIVADA | M2 | 70.15 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 103.395.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 70.15 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 70.15 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 23 7B-35 AP 301 EDIF SAN MATEO PH | VALDES VAVERA | Sogamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2445, fecha: 17/09/2021, Notaría: TERCERA y ciudad: SOGAMOSO.

SECTOR

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

Amoblamiento Urbano

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | NO |
| Impacto Ambiental | | |
| Aire: | | |
| NO | | |
| Basura: | | |
| NO | | |
| Ruido: | | |
| NO | | |
| Cond.seguridad: | | |
| NO | | |
| Aguas servidas: | | |
| NO | | |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 3 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 97 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2021 |

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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|---------------------|--------------------|---|---------------|-----------------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | APTO 301 | 70.15 | M2 | \$2,005,341.00 | 100.00% | \$140,674,671.15 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$140,674,671 |
| Valor en letras | | Ciento cuarenta millones seiscientos setenta y cuatro mil seiscientos setenta y uno Pesos Colombianos | | | | |

**TOTAL COMERCIAL \$140,674,671
OFERTA Y DEMANDA**

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| 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. |
| Actualidad edificadora: | EDIFICIO DE APARTAMENTOS |

EDITION
SALVEDADES

SAVEZADAS

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

Garaie: El apartamento no tiene garaje

Entorno: - Vecindario 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: 2445, Fecha escritura: 17/09/2021, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona repas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

ACABADOS: ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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 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 | LA CANDELARIA | 5 | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,375,000.00 | 3153403459 |
| 2 | SAN MARTIN | 5 | \$168,000,000 | 0.90 | \$151,200,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,362,500.00 | 3112553071-3 054175592 |
| 3 | CENTRO | 3 | \$168,000,000 | 0.90 | \$151,200,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,362,500.00 | 3054175592 |
| 4 | sogamoso zona | | \$115,000,000 | 0.95 | \$109,250,000 | | \$ | | \$ | \$1,986,363.64 | 3143801910 |
| Del inmueble | | 301 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 8 | 70 | 66 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.85 | 0.85 | \$2,018,750.00 |
| 2 | 8 | 64 | 64 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.85 | 0.85 | \$2,008,125.00 |
| 3 | 5 | 64 | 64 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.85 | 0.85 | \$2,008,125.00 |
| 4 | | 55 | 55 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,986,363.64 |
| 3 años | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,005,340.91 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$13,606.90 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.68% | |

| | | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,018,947.81 | TOTAL | \$141,629,188.53 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,991,734.01 | TOTAL | \$139,720,141.14 |
| VALOR TOTAL | | \$140,674,671.15 | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraliz.com.co/apartamento-en-venta/10812079>

2.-<https://www.fincaraliz.com.co/apartamento-en-venta/10758715>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-sogamoso-veinte-de-julio-2-habitaciones-1-banos/10159-M4892491>

4.-<https://www.fincaraliz.com.co/apartamento-en-venta/7700388>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 23 7B-35 AP 301 EDIF SAN MATEO PH | VALDES VAVERA |
Sogamoso | Boyaca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.7176579

Longitud: -72.9397826

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 43' 3.5688''

Longitud: 72° 56' 23.2188''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Escalera común - CJ



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 valuador 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-9532621



PIN de Validación: b7140ab6

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: b7140ab6

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: b7140ab6

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: b7140ab6



<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

a56509b3

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 catorce (14) días del mes de Agosto 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: LRCM-A052621 M.I.: 095-160839



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722633797701774

Nro Matrícula: 095-160839

Página 1 TURNO: 2024-095-1-31531

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 10:06:55 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 095 - SOGAMOSO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SOGAMOSO VEREDA: SOGAMOSO

FECHA APERTURA: 16-02-2022 RADICACIÓN: 2022-095-6-1409 CON: ESCRITURA DE: 17-09-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301. EDIFICO SAN MATEO P.H. CON coeficiente de propiedad 31.36% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2445, 2021/09/17, NOTARIA TERCERA SOGAMOSO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 70 CENTIMETROS CUADRADOS: 1500 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 31.36%

COMPLEMENTACION:

---- ESCRITURA 1509 DEL 24/9/2020 NOTARIA TERCERA 3 DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 23/10/2020 POR ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DE: JOSE SATURNINO NOSSA ZEA , A: MARIA CONSUELO BERNAL , A: LAURA XIMENA NOSSA BERNAL , A: DAYANA ANDREA NOSSA BERNAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-58538.

---- ESCRITURA 0310 DEL 16/2/2016 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 19/2/2016 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JOSE SATURNINO NOSSA ZEA , A: LAURA XIMENA NOSSA BERNAL , A: DAYANA ANDREA NOSSA BERNAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-58538.

---- ESCRITURA 0263 DEL 9/2/2016 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 17/2/2016 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO DE: MARIA CONSUELO BERNAL , DE: JOSE SATURNINO NOSSA ZEA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-58538.

---- ESCRITURA 881 DEL 5/5/2009 NOTARIA 2 DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 7/5/2009 POR COMPROVENTA DE: MARIAELINA PE/A AMEZQUITA , A: MARIA CONSUELO BERNAL , A: JOSE SATURNINO NOSSA ZEA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-58538.

---- ESCRITURA 3271 DEL 5/10/1990 NOTARIA 2 DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 31/10/1990 POR COMPROVENTA DE: SILDANA SIERRA DE TAPIA , DE: ENRIQUE TAPIA , A: MARIAELINA PE/A AMEZQUITA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-58538.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 23 # 7 B - 35 APTO 301 EDIF SAN MATEO P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

095 - 58538



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOGAMOSO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722633797701774

Nro Matrícula: 095-160839

Página 2 TURNO: 2024-095-1-31531

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 10:06:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-02-2022 Radicación: 2022-095-6-1409

Doc: ESCRITURA 2445 DEL 17-09-2021 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 'PROINDIVISO'. "EDIFICIO SAN MATEO".

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

A: BERNAL MARIA CONSUELO CC# 46377885 X

A: NOSSA BERNAL DAYANA ANDREA CC# 1049646006 X

A: NOSSA BERNAL LAURA XIMENA CC# 1193483430 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-02-2022 Radicación: 2022-095-6-1409

Doc: ESCRITURA 2445 DEL 17-09-2021 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0110 ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD

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

DE: BERNAL MARIA CONSUELO CC# 46377885

DE: NOSSA BERNAL DAYANA ANDREA CC# 1049646006

DE: NOSSA BERNAL LAURA XIMENA CC# 1193483430

A: NOSSA BERNAL DAYANA ANDREA CC# 1049646006 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-02-2022 Radicación: 2022-095-6-1410

Doc: ESCRITURA 105 DEL 28-01-2022 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACIÓN Y ADICIÓN A LA ESCRITURA NÚMERO 2.445 DEL 17-09-2021, DE LA NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO. (CORRIGEN LA CÉDULA CATASTRAL EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN # 15759-2-22-0004 Y ADICIONAN EL ARTÍCULO NOVENO DEL REGLAMENTO, EN CUANTO A LA DEFINICIÓN Y LA FORMA COMO SE DETERMINARON LOS COEFICIENTES DE COPROPRIEDAD).

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

A: BERNAL MARIA CONSUELO CC# 46377885

A: NOSSA BERNAL DAYANA ANDREA CC# 1049646006

A: NOSSA BERNAL LAURA XIMENA CC# 1193483430

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-095-6-6970

Doc: ESCRITURA 1321 DEL 28-06-2022 NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: NOSSA BERNAL DAYANA ANDREA CC# 1049646006

A: NOSSA ZEAS LUZ MERY CC# 46372149 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722633797701774

Nro Matrícula: 095-160839

Página 3 TURNO: 2024-095-1-31531

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 10:06:55 AM

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

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

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: 2024-095-1-31531 FECHA: 22-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


LUIS ALBERTO LEON MEJIA
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública