



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057595687

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN ANDERSON BARRERA LOZANO
NIT / C.C CLIENTE	1057595687
DIRECCIÓN	CL 34 # 10 A BIS - 49 EDIFICIO VERAMONTE PH APARTAMENTO 405
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SAN CRISTOBAL
CIUDAD	Sogamoso
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
IDENTIFICACIÓN	37278980

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/09/2024
FECHA INFORME	11/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAAVEDRA ESTUPIAN S.A.S. INCONSAES S.A.S.				
NUM.	1217	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA	10/07/2021
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Sogamoso	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	15759-010200000-2460006000000000 ME				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO VERAMONTE PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.13790%				

M. INMOB.	N°
095-166771	APARTAMENTO 405

OBSERVACIONES GENERALES

CL 34 # 10 A BIS - 49 EDIFICIO VERAMONTE PH APARTAMENTO 405, BARRIO SAN CRISTÓBAL.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	No hay	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 84,711,120

VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,711,120

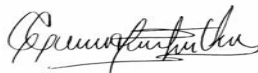
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. No cumple con condiciones de habitabilidad exigidas por CAJAHONOR. Se estima un avance de obra aproximado del 80%

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	48
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1217 DEL 10-07-2024 NOTARIA PRIMERA 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 PRIVADA	M2	40	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 34 # 10 A BIS - 49 EDIFICIO VERAMONTE PH APARTAMENTO 405 | SAN CRISTOBAL | SoGamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1217, fecha: 10/07/2024, Notaría: PRIMERA y ciudad: SOGAMOSO.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	NO
Energía Eléctrica	SI	NO
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	En obra
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	9
N° de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2024

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 405_en un 80%	40	M2	\$2,117,778.00	100.00%	\$84,711,120.00
TOTALES					100%	\$84,711,120
Valor en letras		Ochenta y cuatro millones setecientos once mil ciento veinte Pesos Colombianos				
TOTAL COMERCIAL					\$84,711,120	
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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: CL 34 # 10 A BIS - 49 EDIFICIO VERAMONTE PH APARTAMENTO 405, BARRIO SAN CRISTÓBAL.

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

Garaje: EL APARTAMENTO NO TIENE GARAJE, no tenemos información de garajes en documentos suministrados.

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: 1217, Fecha escritura: 10/07/2024, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: 0, Total unidades: 48, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1. UNA UNIDAD DE OCHO PISOS CON 20 PARQUEADEROS, Y DOS DEPOSITOS. EN EL POTRO NIVEL, 18 PARQUEADEROS Y 4 DEPOSITOS Y POR PISO 6 APARTAMENTOS POR PISO PARA UNA TOTALIDAD DE 48 UNIDADES DE VIVIENDA.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno OBSERVACION: EL APARTAMENTO ESTA EN OBRA GRIS PERO SOLO ESTAN LOS ESPACIOS CON INTALACIONES DE COINA, BAÑOS. PISOS EN CEMENTOS PAREDES PINTADAS SIN PUERTA NI VENTANAS.

Acabados: ACABADOS EN PROCESO DE TERMINACIÓN, SOLO ESTÁN EN OBRA NEGRA.

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

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	VERAMONTE	5	\$106,000,000	1	\$106,000,000	0	\$	0	\$	\$2,650,000.00	3102682127
2	VERAMONTE	6	\$106,000,000	1	\$106,000,000	0	\$	0	\$	\$2,650,000.00	3102682127
3	VERAMONTE	1	\$106,000,000	1	\$106,000,000	0	\$	0	\$	\$2,650,000.00	3102682127
4	VERAMONTE	3	\$106,000,000	1	\$106,000,000	0	\$	0	\$	\$2,650,000.00	3102682127
5	VERAMONTE	5	\$110,000,000	1	\$110,000,000		\$		\$	\$2,750,000.00	313 3378445
6	CHAPINERO	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,533,333.33	3105769573
Del inmueble		405		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	40	40	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$2,120,000.00
2	0	40	40	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$2,120,000.00
3	0	40	40	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$2,120,000.00
4	0	40	40	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$2,120,000.00
5	0	40	40	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$2,200,000.00
6	0	69.80	60	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$2,026,666.66
0 años										
									PROMEDIO	\$2,117,777.78
									DESV. STANDAR	\$54,920.82
									COEF. VARIACION	2.59%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,172,698.60	TOTAL	\$86,907,943.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,062,856.96	TOTAL	\$82,514,278.24
VALOR TOTAL	\$84,711,120.00			

Observaciones:

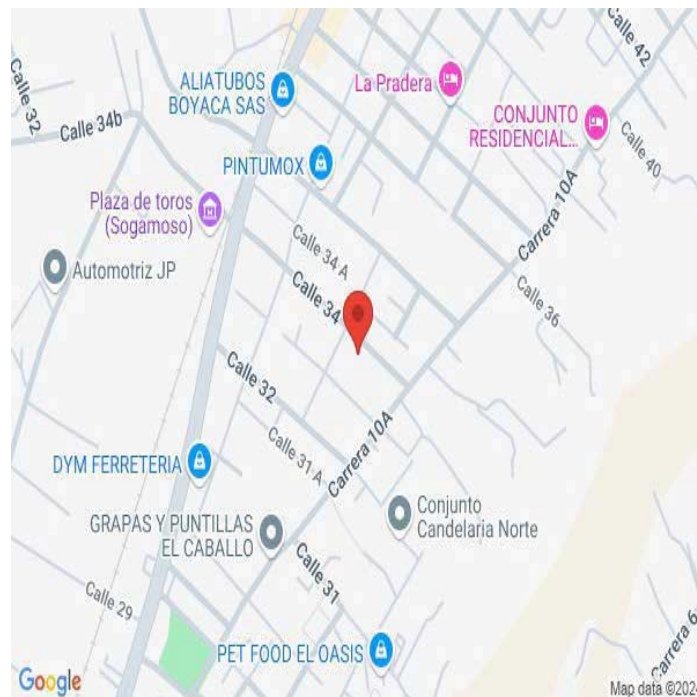
Enlaces:

6-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10903865>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 34 # 10 A BIS - 49 EDIFICIO VERAMONTE PH
APARTAMENTO 405 | SAN CRISTOBAL | Sogamoso | Boyaca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.7338834

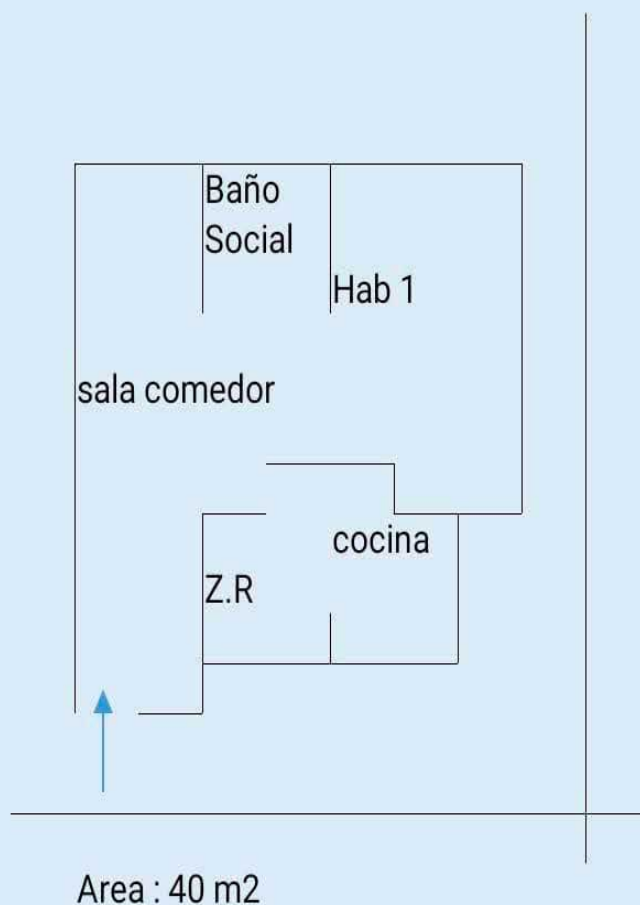
Longitud: -72.9161601

COORDENADAS (DMS)

Latitud:

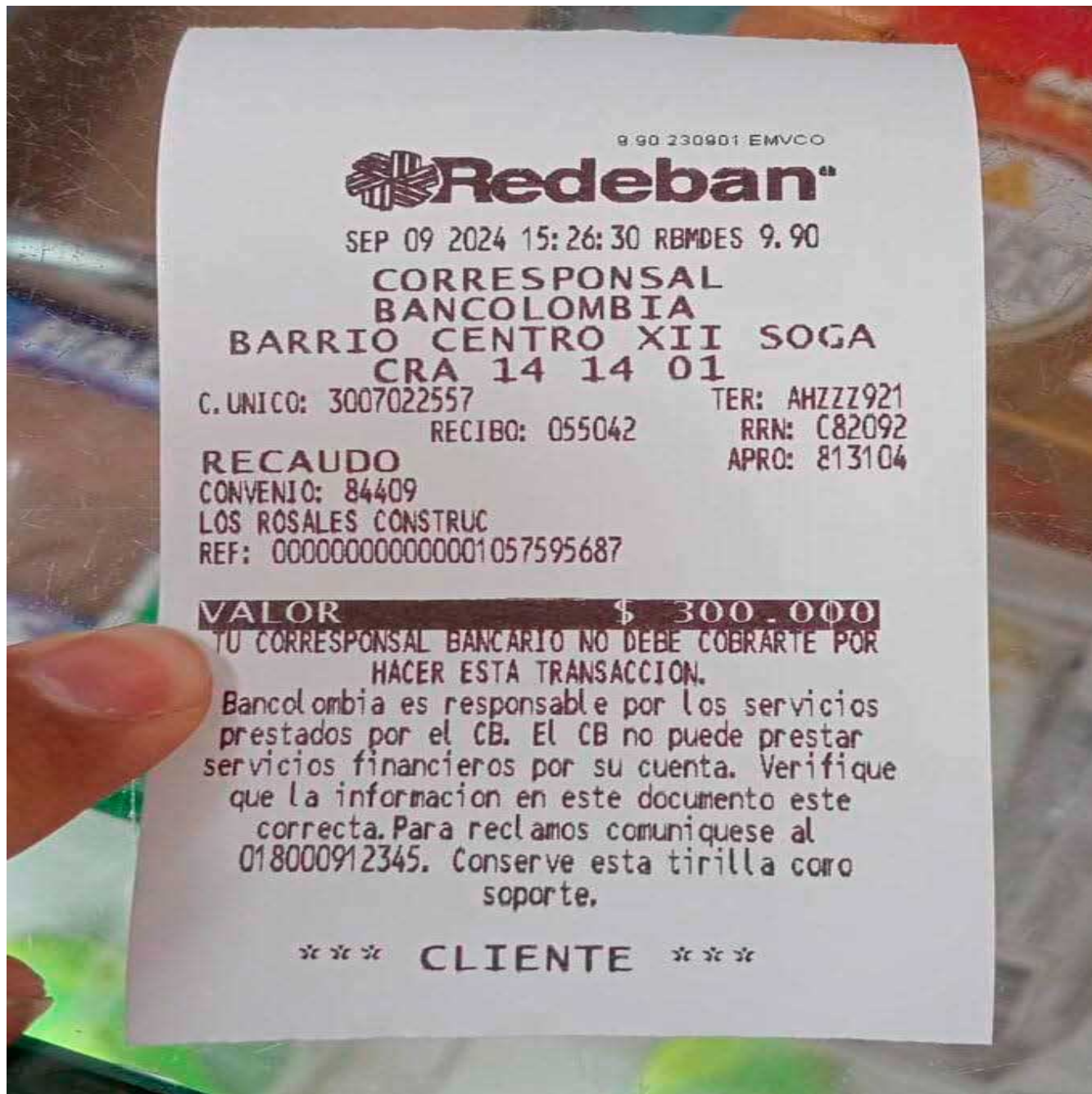
Longitud:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

Recibo de pago



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



fachada edificio



licencia construccion



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



FOTOS General

Deposito



Garaje



subterraneo



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

con placa común de entre piso que lo separa del quinto piso. = = = = =

UNIDAD 67.- APARTAMENTO No. 405.- Localizado en el nivel +13.05m, con acceso por puerta de entrada por la CALLE 34 # 10A BIS-49 de la nomenclatura urbana de Sogamoso. Posee un área privada de 40.00 m2, y un coeficiente de copropiedad de 1.13790%, y una altura libre de 2.45m consta de: sala, comedor, cocina, zona de ropas, una alcoba y un baño general; se halla comprendido dentro de los siguientes linderos en metros lineales: POR EL NORTE: En línea poligonal en distancias de: 0.20m, 0.45m, 2.15m, 2.00m, 0.60m, 0.65m, 2.88m, 0.50m, 1.00m, columna, muro, ventana y puerta de acceso común al medio con escaleras de acceso, ascensor, vacío interno común de iluminación y ventilación y área común de circulación. POR EL ORIENTE: En línea recta en distancia de: 7.10m, muro común al medio con apartamento No 404. POR EL SUR: En línea recta en distancia de: 6.83m, muro y ventanas común al medio con vacío común de aislamiento posterior. POR EL OCCIDENTE: En línea recta en distancia de: 3.50m, muro y columna común al medio con apartamento No 406. POR EL NADIR: Con placa común de entre piso que lo separa del nivel del tercer piso. POR EL CENIT: Con una altura libre de 2.45m, con placa común de entre piso que lo separa del quinto piso. = = = = =

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 --- **Eta**

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 avaluador 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 sufran 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 el 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-1057595687



PIN de Validación: b7140ab6



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra **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



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



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



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



18 Feb 2020

Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1057595687 M.I.: 095-166771

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: LRCAJA-1057595687 M.I.: 095-166771



**CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIO DE ENERGIA ELÉCTRICA,
REGULACION Y ESQUEMA DE RED**

ICODIGO: PT-ES-08

VERSION:	C6
----------	----

VIGENCIA:	24/12/2020
-----------	------------

N.º PAGINAS: 2

Número de la solicitud SIEC: 3083044

Ciudad y Fecha: BOGOTÁ 02-06-2021

INFORMACION DE LA SOLICITUD (Espacio Usuario)

Nombre del solicitante: *	Paula Andrea Federico Perez		Cédula o NIT solicitante: *	1053586826	Teléfono solicitante: *	3704593831	
Nombre del propietario: *	Inversiones y Contrataciones S.A.S.		Cédula o NIT propietario: *	9009980878	Teléfono Propietario: *	3704593831	
Dirección predio: *	Elle 34 # 10A-99		Barrio / Vda: predio*	Vibano	Municipio predio: *	SOATAGUA	
Potencia Max. Requerida (KVA)*	Número de cuentas por clase de servicio*					¿Aumento de carga? *	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
28	Residencial	Comercial	Industrial	Oficial	Alumbrado Público	N.º Cuenta Existente: *	
	48					Carga actual (KVA): *	
Nombre del Proyecto:	Uso Residencial			¿Está interesado que EBSA le construya su proyecto? **		Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	

*Campos Obligatorios para la solicitud.
 ** Solo para usuarios nuevos.

*Campos Obligatorios para la solicitud.

**** Solo para proyectos en MT, que contemplen la inclusión de más de una cuenta. EBSA construirá la red de MT e instalará el transformador.**


FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN


PUNTO DE CONEXIÓN	Código de subestación	Nombre Subestación		Código Alimentador	Nombre alimentador	Nivel de Tensión			
	14832	5/ta Remoda		14822	810 Oriente	I <input checked="" type="checkbox"/>	II <input type="checkbox"/>	III <input type="checkbox"/>	IV <input type="checkbox"/>
	Nodo Transformador	Capacidad KVA	Número de Usuarios	Regulación de Voltaje	Potencia Máxima Aprobada	Tipo de Instalación			
	4905	75		4.58	28	1φ 1000 fuso			
Geo posición	N. 5734086	W. 72916141	A.	Observación:					
Proyecto en:		BT <input checked="" type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/>		Instalación Especial: Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>					
Requiere cambio de Medida en BT:		Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		Minas o Centros de Acopio de Carbón o Minerales		Estaciones de Servicio (Gasolina y/o Gas)		Instituciones de Asistencia Médica	
Tipo de Medida Requerida en BT:		<input checked="" type="checkbox"/> DIRECTA <input type="checkbox"/> SEMIDIRECTA		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

CALCULO DE REGULACION (Aplica solo para Nivel 1)

[illegible]

CALCULO DE REGULACION (Aplica solo para Nivel >1)

HERRAMIENTA UTILIZADA:	SPARD <input type="checkbox"/>	ETAP <input type="checkbox"/>	
NOMBRE DEL RESPONSABLE			 FIRMA DEL RESPONSABLE
CARGO <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;"> <i>Pedro Jimenez</i> 24937 </div>			

	CERTIFICADO DE VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	Código:	R-10-32
		Versión:	01

FECHA DE EXPEDICION: 28 DE MAYO DE 2021

ACUEDUCTO	SI	ALCANTARILLADO	SI	USO	RESIDENCIAL	No. DE USUARIOS	
-----------	----	----------------	----	-----	-------------	--------------------	--

NOMBRE DEL PROYECTO Y/O PROPIETARIO: ORLANDO MEDINA CASTRO

DIRECCION DEL PROYECTO: CALLE 34 CON CARRERA 10 A

BARRIO: MUNICIPIO: SOGAMOSO SOLICITUD: 152

CODIGO CATASTRAL: 010202460004000

DATOS TECNICOS, PUNTOS DE CONEXIÓN, REQUISITOS Y CONDICIONES

SERVICIO	VIABILIDAD	RED MATRIZ Diámetro (pulgadas)	MATERIAL	DISTANCIA A LA RED (metros)	PROFUNDIDAD RED MATRIZ (metros)	PRESION (psi)	PAVIME NTO	DEBE PROLON GAR LA RED
ACUEDUCTO	SI	3"	PVC	10	0.70	10	SI	NO
ALCANTARILLADO	SI	12"	C.S	10	1.00		SI	NO


ACUEDUCTO: El punto de conexión al sistema de acueducto deberá ser a la tubería PVC de 3 pulgadas existente frente al predio.

ALCANTARILLADO: El punto de conexión al sistema de alcantarillado deberá ser a la tubería en concreto simple de 12 pulgadas existente frente al predio, el diseño debe estar sujeto a la cota de la red de alcantarillado existente.

OBSERVACIONES:

- No se garantiza el servicio permanente de acueducto cuando se programan reparaciones o cortes en servicio para mantenimiento.
- Para 3 o más pisos deberá presentar diseños hidráulicos y sanitarios (memorias de cálculo y planos) cumpliendo con el código colombiano de fontanería lcontec 1500
- En caso de tratarse de un loteo, condominio, urbanización deberá presentar diseños de redes hidráulicas y sanitarias de acuerdo con el reglamento técnico del sector agua potable y saneamiento básico RAS 2000.

Esta Disponibilidad Tiene Vigencia Hasta el: **20 DE MAYO DE 2022**


PEDRO NEL GONZALEZ COLMENARES
Director de Operaciones





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

Certificado generado con el Pin No: 240901397499905799

Nro Matrícula: 095-166771

Pagina 1 TURNO: 2024-095-1-38295

Impreso el 1 de Septiembre de 2024 a las 09:47:00 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: 16-07-2024 RADICACIÓN: 2024-095-6-5972 CON: ESCRITURA DE: 10-07-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 405 CON coeficiente de propiedad 1.13790% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1217, 2024/07/10, NOTARIA PRIMERA SOGAMOSO. Artículo 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: 40 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 1.13790%%

COMPLEMENTACION:

3. - ESCRITURA 458 DEL 23/3/2021 NOTARIA PRIMERA 1 DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 7/4/2021 POR COMPRAVENTA DE: ORLANDO MEDINA CASTRO , A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAAVEDRA ESTUPI/AN S.A.S. "INCONSAES S.A.S." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-140563 .-- 2. - ESCRITURA 794. DEL 4/4/2014 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 7/4/2014 POR ACLARACION A: ORLANDO MEDINA CASTRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-140563 .-- 1. - ESCRITURA 653. DEL 20/3/2014 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 7/4/2014 POR DESENGLOBE A: ORLANDO MEDINA CASTRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-140563 .-- MEDINA CASTRO ORLANDO ADQUIRIO POR COMPRA A SIERRA DE MEDINA ROSALBINA MEDIANTE LA ESC. N. 809 DEL 19-04-2011 DE LA NOTARIA 3A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 04-05-2011 EN EL FOLIO DE M.I. 095-132177.

SIERRA DE MEDINA ROSALBINA ADQUIRIO POR COMPRA A CHAPARRO DE MEDINA FIDELIGNA MEDIANTE LA ESC. N. 1315 DEL 05-11-62 DE LA NOTARIA 1A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 03-09-2010 EN EL FOLIO DE M.I. 095-118173. CHAPARRO FIDELIGNA Y MEDINA TOBIAS ADQUIRIERON POR COMPRA A HERRERA VDA. DE DIAZ ENRIQUETA Y RODRIGUEZ EMILIO MEDIANTE LA ESC. N. 987 DEL 18-07-55 DE LA NOTARIA 1A. DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 29-08-55 EN EL FOLIO DE M.I 095-118173.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 34 # 10 A BIS - 49 "EDIFICIO VERAMONTE PH" APARTAMENTO 405

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

095 - 140563

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-2024 Radicación: 2024-095-6-5972

Doc: ESCRITURA 1217 DEL 10-07-2024 NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240901397499905799

Nro Matrícula: 095-166771

Pagina 2 TURNO: 2024-095-1-38295

Impreso el 1 de Septiembre de 2024 a las 09:47:00 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

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SAAVEDRA ESTUPI/AN S.A.S. "INCONSAES S.A.S".

NIT# 9009980878 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: 2024-095-1-38295

FECHA: 01-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS ALBERTO LEON MEJIA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública