



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-80809643

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MAURICIO SARMIENTO HUERTAS			FECHA VISITA	11/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	80809643			FECHA INFORME	13/01/2025
DIRECCIÓN	KR 10 A1 # 42 - 14 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56 BLQUE 2 APTO 102			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	PINALES DE SAN LUIS			REMODELADO	
CIUDAD	Sogamoso			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Boyaca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS				
IDENTIFICACIÓN	37278980				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROSA EDILMA PINTO MORALES				
NUM. ESCRITURA	3113 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	20/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Sogamoso	DEPTO	Boyaca		
CEDULA CATASTRAL	15759010200004800900290000008				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PINALES DE SAN LUIS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1.079%				

M. INMOB.	N°
095-121365	BLOQUE 2 APTO 102

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 10 A1 # 42 - 14 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM

10 A 56 BLQUE 2 APTO 102

Al inmueble se llega así: CARRERA 10 A

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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 146,750,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 146,750,000

## 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. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado (tanto del apartamento, como del conjunto), con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS  
Perito Actuante  
C.C: 37278980 RAA: AVAL-37278980  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-13 11:13:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
NIT. 906.441.334-1

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	6
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO No. 029 DE 2016 APARTAMENTOS P.H

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	58.70	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$42.405.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	58.70

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 10 A1 # 42 - 14 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56 BLQUE 2 APTO 102 | PINARES DE SAN LUIS | Sogamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1900, fecha: 30/12/2006, Notaría: 1 y ciudad: SOGAMOSO.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
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 mas de 500
Áreas verdes	Bueno 100-200
Zonas recreativas	Bueno mas de 500

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional concreto reforzado
Material de Construcción	
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2006

## Comentarios de estructura

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. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://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	58.70	M2	\$2,500,000.00	100.00%	\$146,750,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$146,750,000</b>
Valor en letras		Ciento cuarenta y seis millones setecientos cincuenta mil Pesos Colombianos				

**TOTAL COMERCIAL \$146,750,000**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, NO SE OBSERVAN AFECTACIONES AMBIENTALES, DE ORDEN PÚBLICO O DE SEGURIDAD NEGATIVAS, MÁS QUE LAS NORMALES DEL MUNICIPIO VECINDARIO CON BUEN AMUEBLAMIENTO, URBANO, VÍAS PAVIMENTADAS EN CONCRETO FLEXIBLE, EN BUEN ESTADO, SIN IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO EVIDENTE EN EL MOMENTO DE LA VISITA.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1900, Fecha escritura: 30/12/2006, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. Es una torre de tres pisos y en cada piso dos apartamentos para un total de seis.

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

**Acabados:** EL APARTAMENTO CUENTA CON BUENA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN, UNA BUENA DISTRIBUCIÓN.

**-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 valuaria 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	PRADO VERDE	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,040,000.00	3115382840/3 143156475
2	CENTRO	3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,392,857.14	3123950195
3	VILLA BLANCA	5	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,031,914.89	3153746611
4	EL SUCRE	2	\$154,000,000	0.95	\$146,300,000	0	\$	0	\$	\$2,926,000.00	3219473204
<b>Del inmueble</b>		<b>102</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	8	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,040,000.00
2	8	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,392,857.14
3	8	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,031,914.89
4	2	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,926,000.00
	<b>19 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,097,693.01</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$203,515.44</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.57%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,301,208.44	<b>TOTAL</b>	\$193,780,935.62
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,894,177.57	<b>TOTAL</b>	\$169,888,223.46
VALOR TOTAL	\$181,834,579.10			

Observaciones:

Enlaces:

1.-NO APlica

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191612760>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10631306>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191741763>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

KR 10 A1 # 42 - 14 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56  
 BLQUE 2 APTO 102 | PINARES DE SAN LUIS | Sogamoso |  
 Boyaca

**COORDENADAS (DD)**

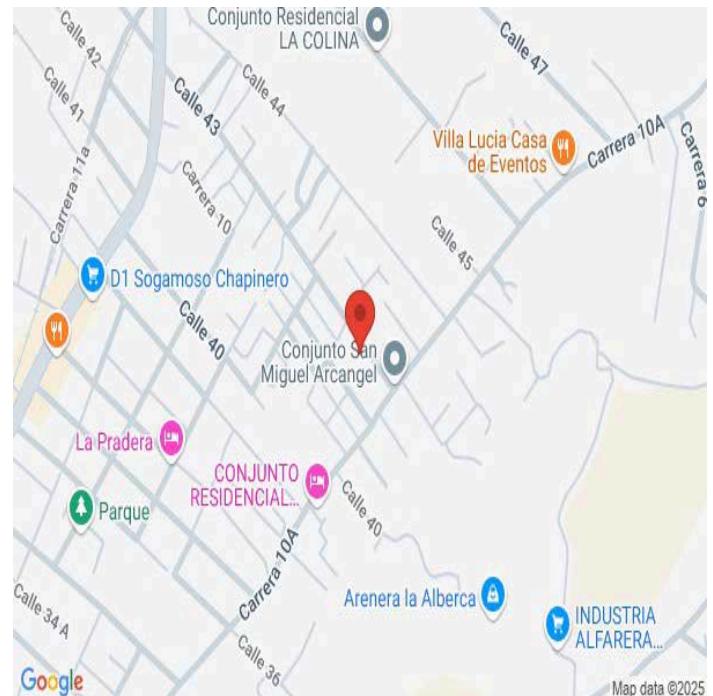
**Latitud:** 5.7382853

**Longitud:** -72.9109417

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 5° 44' 17.826''

**Longitud:** 72° 54' 39.3912''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

Area : 58.70m<sup>2</sup>

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro 1



Habitación 3



Habitación 3



Centro 2



Centro 3



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80809643**



PIN de Validación: ab060a60



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Avaluado 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab060a60



#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
18 Feb 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
18 Feb 2020

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción

Regímen



PIN de Validación: ab060a60



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

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Jul 2020

Régimen  
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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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: ab060a60



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

ab060a60

Este certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Aduanero de Avaluadores RAA., a los diez (10) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

LRCAJA-80809643 M.I.: 095-121365



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

Certificado generado con el Pin No: 2501021778106174626

**Nro Matrícula: 095-121365**

Pagina 1 TURNO: 2025-095-1-48

Impreso el 2 de Enero de 2025 a las 03:34:28 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: 22-01-2007 RADICACIÓN: 2007-414 CON: ESCRITURA DE: 18-01-2007

CODIGO CATASTRAL: 157590102000004800902900000008 COD CATASTRAL ANT: 0001-0004-1717-0000

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1900 de fecha 30-12-2006 en NOTARIA 1 de SOGAMOSO BLOQUE 2 APTO 102 con area de 58.70 M2. con coeficiente de 1.079% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE · %

## COMPLEMENTACIONES

INSTITUTO FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO "FONVISOG" REALIZO LOTEO MEDIANTE LA ESCRITURA 1900 DEL 30-12-2006, NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO, CORRESPONDIENTE A LA MANZANA N.13 LA MATRICULA INMOBILIARIA 095-0121355. INSTITUTO FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO "FONVISOG" ADQUIRIO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA AL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, ESCRITURA 996 DEL 04-08-2006, NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 04-08-2006, MATRICULA INMOBILIARIA 095-0110496. INSTITUTO FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO "FONVISOG" Y MUNICIPIO DE SOGAMOSO: ADQUIRIERON EN COMUN Y PROINDIVISO POR COMPRA A LOPEZ DE SARMIENTO MARIA WALDINA, ESCRITURA 2612 DEL 16-12-2005, NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 23-12-2005, MATRICULA INMOBILIARIA 095-0110496. LOPEZ DE SARMIENTO MARIA WALDINA: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ENGLOBE EFECTUADO MEDIANTE LA ESCRITURA 1893 DEL 25-11-2002, NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 03-12-2002, MATRICULA INMOBILIARIA 095-0110496. LOPEZ DE SARMIENTO MARIA WALDINA: HIZO ACLARACION DE SUS APELLIDOS MEDIANTE LA ESCRITURA 1893 DEL 25-11-2002, NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 03-12-2002, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0080842, 095-0080907 Y 095-0081275.- LOPEZ SANCHEZ MARIA WALDINA: ADQUIRIO TRES INMUEBLES POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON SARMIENTO SANCHEZ EUGENIO, ESCRITURA 960 DEL 05-07-1995, NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 30-08-1995, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0080842, 095-0080907 Y 095-0081275, ACLARADA POR LA ESCRITURA 1459 DEL 18-09-1995, NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 20-09-1995, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0080842, 095-0080907 Y 095-0081275.- SARMIENTO SANCHEZ EUGENIO: ADQUIRIO TRES INMUEBLES; PARTE POR COMPRA A BENAVIDES DE FRACICA JOSEFINA, ESCRITURA 586 DEL 07-06-1960, NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 20-06-1960, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0080842; OTRA PARTE POR COMPRA A FARACICA MORENO JOSE LISANDRO, ESCRITURA 1246 DEL 08-10-1963, NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 24-10-1963, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0080907 Y OTRA PARTE POR COMPRA A ALVAREZ VERGARA AURA MARIA, ESCRITURA 261 DEL 02-03-1967, NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 03-04-1967, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0081275.

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

**Tipo Predio: URBANO**

- 1) CARRERA 10A # 42-14 Y CALLE 42 10A-56 BLOQUE 2 APTO 102  
2) KR 10 A1 # 42 - 14 BLOQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56 BLOQUE 2 APTO 102

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501021778106174626

Nro Matrícula: 095-121365

Página 3 TURNO: 2025-095-1-48

Impreso el 2 de Enero de 2025 a las 03:34:28 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

DE: PEÑA PICO FABIO ISIDORO

CC# 1074710

A: CASTELLANOS MORENO YOLA ESPERANZA

CC# 37275146 X

A: VALDERRAMA VALDERRAMA PABLO ENRIQUE

CC# 7228108 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-12-2019 Radicación: 2019-095-6-11294**

Doc: ESCRITURA 2842 DEL 25-11-2019 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA N. 2612 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2005, ESCRITURA 996 DEL 4 DE AGOSTO DE 2006, Y 1900 DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 2016 RESPECTO DEL NIT DEL INSTITUTO FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO "FONVISOG"

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO "FONVISOG"

NIT# 8002006128

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-12-2019 Radicación: 2019-095-6-11295**

Doc: ESCRITURA 3178 DEL 20-12-2019 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 2842 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2019 RESPECTO DE ACLARAR EL NIT DE FONVISOG EN LAS ESCRITURAS 996 DE 04-08-2006;1900 DE 30-12-2006; Y EN TODAS LAS MATRICULAS QUE SE SEGREGARON DEL FOLIO MATRIZ.

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO "FONVISOG"

NIT# 8002006128

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-10-2020 Radicación: 2020-095-6-5618**

Doc: ESCRITURA 920 DEL 18-09-2020 NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

DE: CASTELLANOS MORENO YOLA ESPERANZA CC# 37275146

DE: VALDERRAMA VALDERRAMA PABLO ENRIQUE CC# 7228108

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-03-2021 Radicación: 2021-095-6-2335**

Doc: ESCRITURA 304 DEL 02-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$38,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CASTELLANOS MORENO YOLA ESPERANZA CC# 37275146

DE: VALDERRAMA VALDERRAMA PABLO ENRIQUE CC# 7228108

A: VALDERRAMA DE VALDERRAMA MARINA CC# 23545287 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-01-2024 Radicación: 2024-095-6-776**



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

Certificado generado con el Pin No: 2501021778106174626

**Nro Matrícula: 095-121365**

Pagina 4 TURNO: 2025-095-1-48

Impreso el 2 de Enero de 2025 a las 03:34:28 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 3113 DEL 20-12-2023 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$45,000,000

VALOR ACTO: \$45,000,000

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

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

DE: VAI DERRAMA DE VAI DERRAMA MARINA

CC# 23545287

A: PINTO MORALES ROSA EDILMA

CC# 23769662 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-095-1-48

EXPEDIDO FN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D.C. - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D.C.

CARLOS ARTURO PARRAGAN ACEVEDO

## CARLOS ARTURO BARRAGÁN REGISTRADOR SECCIONAL (E)

Inicio () / PQR

Carmen Cecilia Nieto Arguello I ESPAÑOL 



### TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

#### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo casa Sogamoso

Nombre del pagador: Carmen Cecilia Nieto Arguello

Identificación: 23770623

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1186378150

Cód. del pedido: 819

Id pago: 2647

Ticket: 1517800819

Fecha de pago: 10/01/2025 04:50:44.0

---

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-80809643

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-80809643
	<b>Hash documento:</b>	c31b336f23
	<b>Fecha creación:</b>	2025-01-13 18:30:44

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS Documento: 37278980 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 949484	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: maritzavera4@gmail.com Celular: 3123428982 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.84.88.153   2025-01-13 11:13:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

