



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 10 A1 # 42 - 14 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56 BLQUE 2 APTO 102	
Barrio	PINARES DE SAN LUIS	
Ciudad	Sogamoso	
Departamento	Boyaca	
Propietario	ROSA EDILMA PINTO MORALES	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MAURICIO SARMIENTO HUERTAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ROSA EDILMA PINTO MORALES** ubicado en la KR 10 A1 # 42 - 14 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56 BLQUE 2 APTO 102 PINARES DE SAN LUIS , de la ciudad de Sogamoso.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$146,750,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y seis millones setecientos cincuenta mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$146,750,000

Valor en letras

Ciento cuarenta y seis millones setecientos cincuenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
RAANro: AVAL-37278980 C.C: 37278980
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-17 13:06:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	2,500,000	Valor del avalúo en UVR	407,936.46
Proporcional	0	146,750,000	Valor asegurable	146,750,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Favorable****Observación calificación**

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

Observación

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.

Código	LRCAJA-80809 643-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MAURICIO SARMIENTO HUERTAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80809643	Teléfono	3215862347
Email	cecyñieto57@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ROSA EDILMA PINTO MORALES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	23769662	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 10 A1 # 42 - 14 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56 BLQUE 2 APTO 102				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL PINARES DE SAN LUIS				
Ciudad	Sogamoso	Departamento	Boyaca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	PINARES DE SAN LUIS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 10 A1 # 42 - 14 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56 BLQUE 2 APTO 102</p> <p>Al inmueble se llega así: CARRERA 10 A</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	102		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
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 VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.70
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. 029 DE 2016 APARTAMENTOS P.H</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3113	EscrituraDePropiedad	20/12/2023	TERCERA	Sogamoso

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
095-121365	02/01/2025	1.079%	1575901020000048 0090029000000008	BLOQUE 2 APTO 102

Observación

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

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	EN CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1900		Fecha escritura	30/12/2006	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	SOGAMOSO	
Valor administración	0	Total unidades	6	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	NO APLICA
Año construcción	2006	Edad Inmueble	19 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción					
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

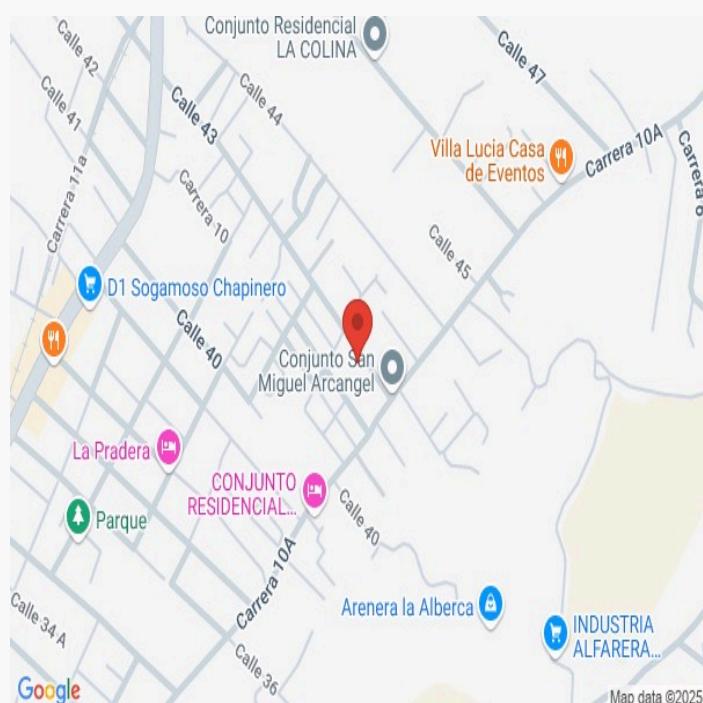
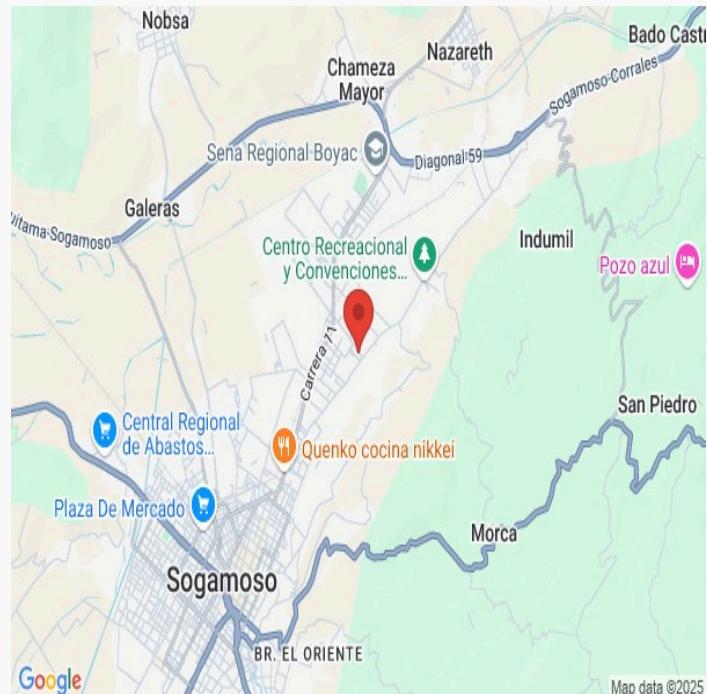
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	1
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	EL APARTAMENTO CUENTA CON BUENA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN, UNA BUENA DISTRIBUCIÓN.
-------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.7382853
GEOGRAFICAS : 5° 44' 17.826''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.9109417
GEOGRAFICAS : 72° 54' 39.3912''

#	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
Del inmueble		102	.	.	.	0	.	0	.		

#	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
	19 años									
								PROMEDIO	\$3,097,693.01	
								DESV. STANDAR	\$203,515.44	
								COEF. VARIACION	6.57%	

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

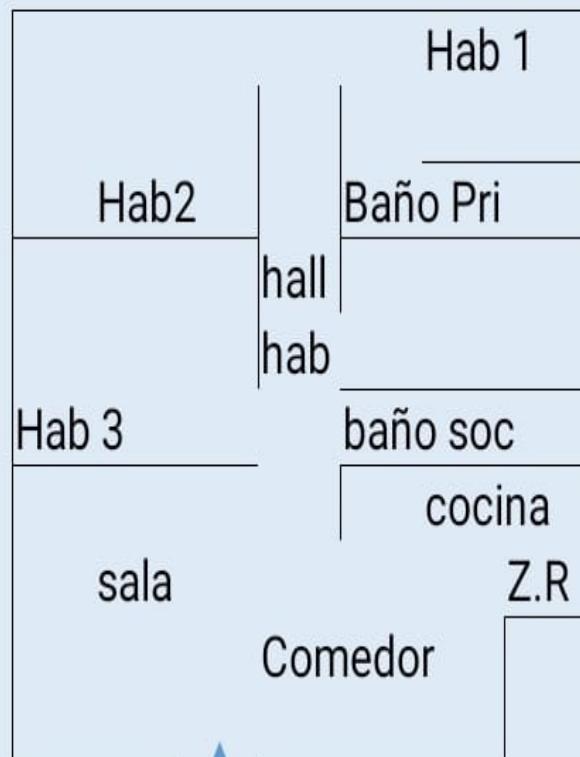
Observaciones:

Enlaces:

1.-NO APlica

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

Plano



Area : 58.70m²

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



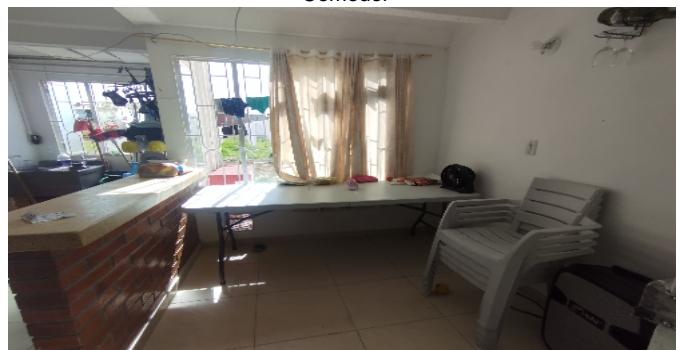
Puerta de entrada



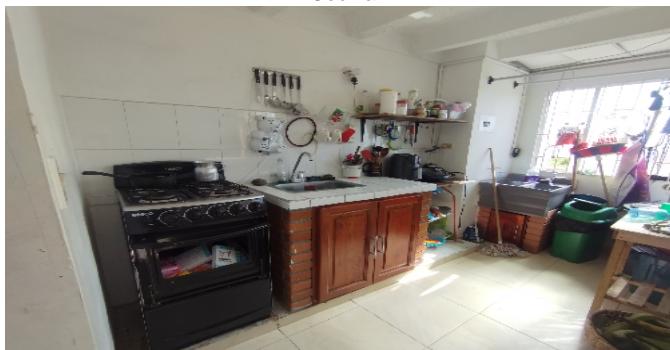
Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



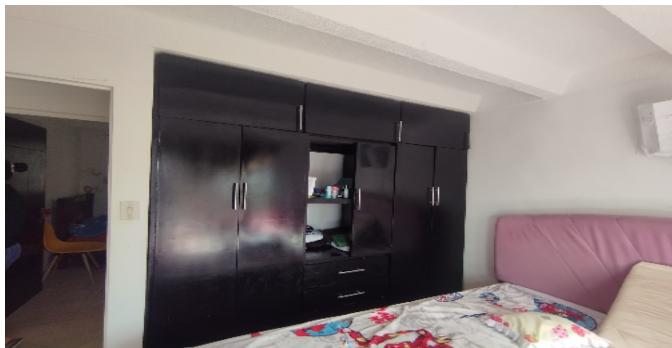
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



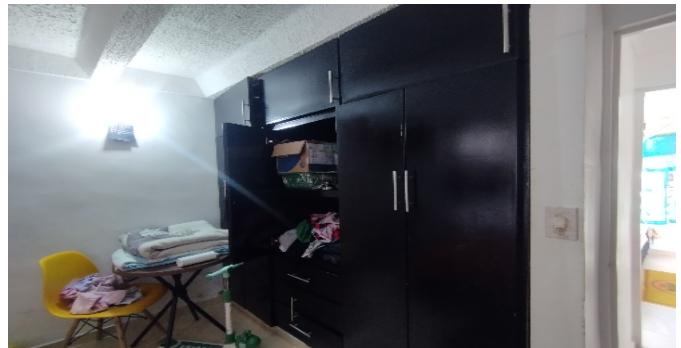
Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



Closest 3



Baño Social 1



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.

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.

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 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-80809643-V2



PIN de Validación: ab061a60



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación 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 Actualmente 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: ab061a60



<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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción

Régimen



PIN de Validación: ab061a60



<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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Materiales 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 Abierto 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



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 BLQUE 2 APTO 102 CL 42 NUM 10 A 56 BLQUE 2 APTO 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOGAMOSO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA 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 SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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: VALDERRAMA DE VALDERRAMA MARINA

CC# 23545287

A: PINTO MORALES ROSA EDILMA

CC# 23769662 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

© 2013 CIBERNEURONICA

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

TIJERO: 2025-095-1-48

EXFREDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCIMASO-DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCIMASO-DRP.

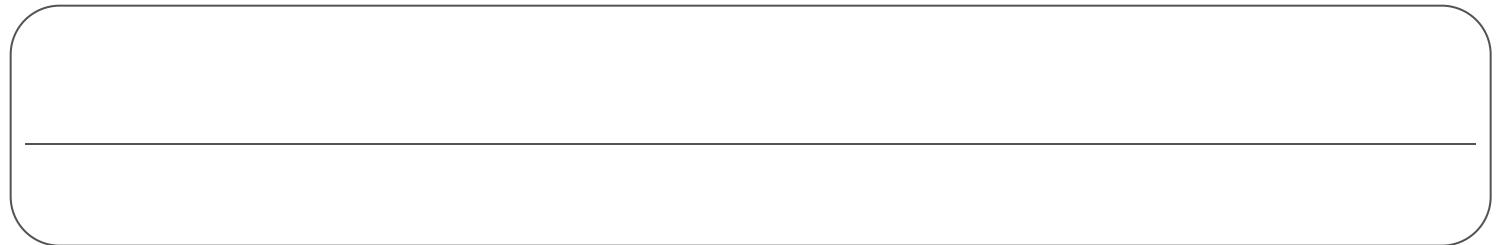
Craig & Brey S

CARLOS ARTURO BARRAGAN ACEVEDO

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>)



COMPRA CON QR EN COMERCIO

DaviPlata *****2347



Transacción exitosa

Fecha y hora: 15-01-2025 06:40 pm

Valor
\$ 100.000

Número de autorización
054908

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Banco Davivienda S.A.