



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098616291

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE DANIEL BUSTAMANTE RINCON
NIT / C.C CLIENTE	1098616291
DIRECCIÓN	CL 34 # 10 A BIS - 49 EDIFICIO VERAMONTE PH APARTAMENTO 505
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	06/03/2025
FECHA INFORME	07/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE DANIEL BUSTAMANTE RINCON				
NUM.	2346 EscrituraDe	NOTARIA	PRIMERA	FECHA	30/12/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Sogamoso	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	15759 0102 00000246 0004				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO VERAMONTE PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.13790%				

M. INMOB.	N°
095-166777	APARTAMENTO 505

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 34 NUMERO 10A BIS 49 EDIFICIO VERAMONTE APARTAMENTO 505

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	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	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 111,446,640

VALOR ASEGURABLE \$ COP 111,446,640

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de disponibilidad de servicios.

NOMBRES Y FIRMAS


CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
Perito Actuante
C.C: 37278980 RAA: AVAL-37278980
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-06 21:37:00


Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	48	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	40	CATASTRAL 2025		

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 505 | 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		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI	Malo
			Sardineles	SI	Regular
			Vías Pavimentadas	SI	Regular
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	400-500	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	mas de 500			
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500			

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Placa FÁcil
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	9	Irregularidad Planta	
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	40	M2	\$2,786,166.00	100.00%	\$111,446,640.00
TOTALES					100%	\$111,446,640
Valor en letras			Ciento once millones cuatrocientos cuarenta y seis mil seiscientos cuarenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$111,446,640

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

Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

Garaje: EL APARTAMENTO NO TIENE GARAJE.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. Vecindario con buen amuebla miento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, pero al frente hay un poco con piedra y arcilla en regular estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. Hay parte escolar bueno y centros comerciales buenos, sus áreas verdes muy buenas en el sector, los estacionamiento si hay.

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: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

-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	6	\$106,000,000	1	\$106,000,000	0	\$	0	\$	\$2,650,000.00	3118250359
2	VERAMONTE	1	\$100,000,000	1	\$100,000,000	0	\$	0	\$	\$2,500,000.00	3118250359
3	EL CENTRO	1	\$142,000,000	0.95	\$134,900,000	0	\$		\$	\$2,698,000.00	3133487876
4	valdes tabera	5	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,036,764.71	3209101022
Del inmueble		505				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,650,000.00
2		40	40	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,625,000.00
3		50	50	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,832,900.00
4		34	34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,036,764.71
	1 a 4 años									
									PROMEDIO	\$2,786,166.18
									DESV. STANDAR	\$191,049.24
									COEF. VARIACION	6.86%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,977,215.42	TOTAL	\$119,088,616.80
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,595,116.93	TOTAL	\$103,804,677.40
VALOR TOTAL	\$111,446,640.00			

Observaciones:

Enlaces:

3.-<https://www.fincanraiz.com.co/apartamento-en-venta/10926509>

4.-<https://www.cincoquedras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-valdes-tabera-somamoso-3226493>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

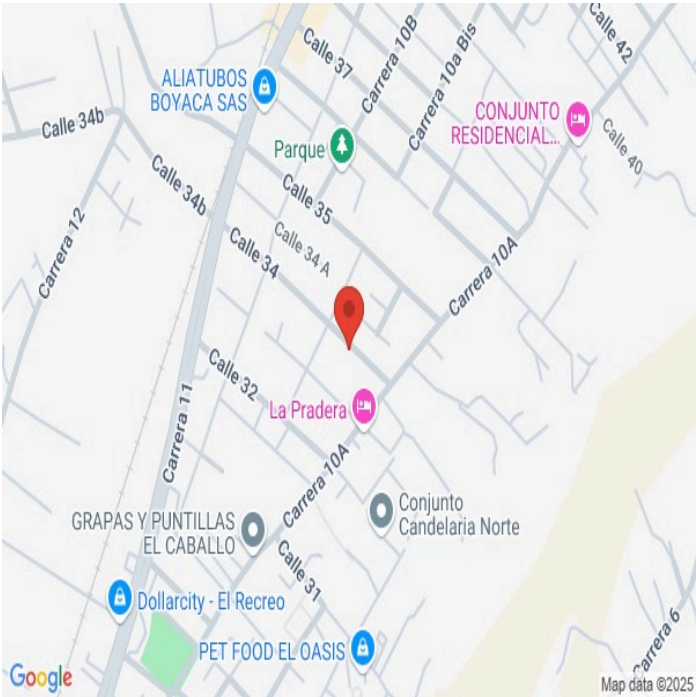
CL 34 # 10 A BIS - 49 EDIFICIO VERAMONTE PH
APARTAMENTO 505 | SAN CRISTOBAL | Sogamoso | Boyaca

COORDENADAS (DD)

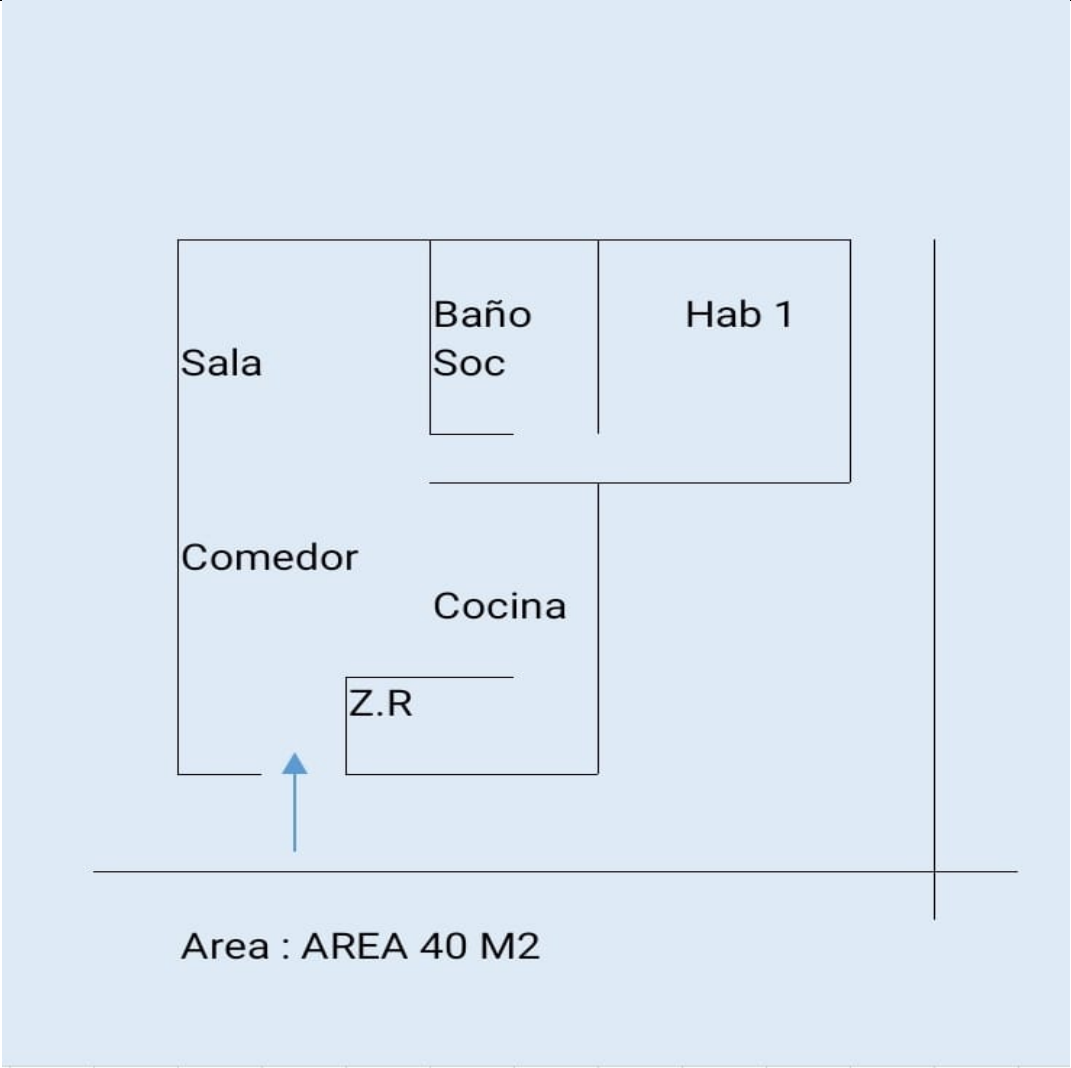
Latitud: 5.7339027
Longitud:-72.9159833

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 44´ 2.0502´´
Longitud:72° 54´ 57.5382´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



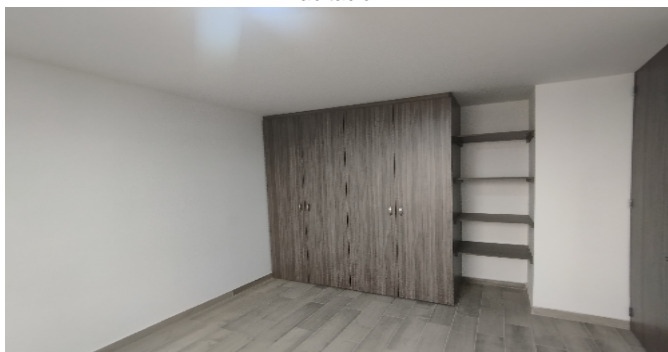
Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Terrazas CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

se protocoliza con esta escritura, de todo lo cual doy fe; y manifestó: =====

PRIMERO.- Que por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta a favor de **JOSE DANIEL BUSTAMANTE RINCON**, EL DERECHO DE PROPIEDAD, POSESION Y DOMINIO que tiene sobre el siguiente bien inmueble: **UNIDAD 73.- APARTAMENTO No. 505.-** Que hace parte del EDIFICIO VERAMONTE P.H., localizado en el nivel +15.90m, con acceso por puerta de entrada por la CALLE 34 # 10A BIS-49 de la nomenclatura urbana de Sogamoso Boyacá. 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 504. **POR EL SUR:** En línea recta en distancia de: 6.83m, muro y ventanas común al medio con vacío común

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-1098616291



PIN de Validación: b6830ab4



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



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 avaluador AVAL-37278980.

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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6830ab4



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



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1098616291 M.I.: 095-166777

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



PIN de Validación: b5830ab4



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 autos, motos, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motoniveladoras, motobombas, 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
18 Feb 2020

Régimen
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 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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6830ab4



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1098616291

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. 37278087.

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



PIN DE VALIDACIÓN

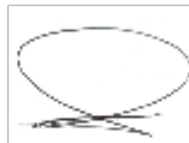
b6830ab4



PIN de Validación: b6830ab4




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 cuatro (04) días del mes de Marzo del 2025 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-1098616291 M.I.: 095-166777

	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 Icontec 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: 2502245922109368967

Nro Matrícula: 095-166777

Pagina 1 TURNO: 2025-095-1-8321

Impreso el 24 de Febrero de 2025 a las 08:05:41 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 505 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 505

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

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2502245922109368967

Nro Matrícula: 095-166777

Pagina 3 TURNO: 2025-095-1-8321

Impreso el 24 de Febrero de 2025 a las 08:05:41 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

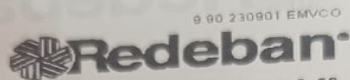
TURNO: 2025-095-1-8321

FECHA: 24-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS ALBERTO LEON MEJIA
REGISTRADOR SECCIONAL

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



9 90 230901 EMVCO

MAR 04 2025 10:38:06 REMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
SOGAMOSO II
CARRERA 11 14-55 CENT
C. UNICO: 3007069781 TER: NN001068
RECIBO: 119003

RRN: 122757
APRO: 693349

RECAUDO
CONVENIO: 84409
LOS ROSALES CONSTRUC
REF: 00000000000001098616291

VALOR \$ 380.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.


*** COMERCIO ***



ARCHIVO: LRCAJA-1098616291
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1098616291
	Hash documento:	8f4c22b3a4
	Fecha creación:	2025-03-07 09:38:40

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS Documento: 37278980 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 275063	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: maritzavera4@gmail.com Celular: 3123428982 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.84.90.76 2025-03-06 21:37:00	



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>

