



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-74084990

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HILDE ALFONSO ROJAS SILVA
NIT / C.C CLIENTE	74084990
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 14 # 2 SUR -46 APTO 302 BL 10
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	EL UNIVERSITARIO
CIUDAD	Sogamoso
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
IDENTIFICACIÓN	37278980

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/03/2025
FECHA INFORME	26/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	WILLIAN GERMAN CASTRO GONZALEZ				
NUM.	1595 Escritura De	NOTARIA	TERCERA	FECHA	11/07/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Sogamoso		DEPTO	Boyaca	
ESCRITURA					
CEDULA	010103940265901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA PH: 1744 del 17/10/1998 not 3 Sogamoso				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	SANTA BARBARA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.455%				

M. INMOB.	N°
095-96469	APTO

OBSERVACIONES GENERALES

CARRERA 12 NO 2-33 CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA BARBARA 4ETAPA APTO 302 BLOQUE B-10, TIENE OTRA ENTRADA CARRERA 14 2 SUR 46. EN EL BARRIO UNIVERSITARIO

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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,326,380

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,326,380

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 14 # 2 SUR -46 APTO 302 BL 10, se recomienda protocolizar para así, actualizar el certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS


CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
Perito Actuante
C.C: 37278980 RAA: AVAL-37278980
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-21 19:54:00


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: 029 DE 2016
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	S/I	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	65.82	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	64069000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.82	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 14 # 2 SUR -46 APTO 302 BL 10 | EL UNIVERSITARIO | Sogamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1744, fecha: 17/10/1998, Notaría: 3 y ciudad: Sogamoso.

SECTOR

Uso predominante		Residencial
Demanda / interés		Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial		mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	
Vida Remanente	73	Año de Construcción	1998
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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.	
Fecha de Remodelación			
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	65.82	M2	\$2,359,866.00	100.00%	\$155,326,380.12
TOTALES					100%	\$155,326,380
Valor en letras			Ciento cincuenta y cinco millones trescientos veintiséis mil trescientos ochenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$155,326,380

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:	LA CONSTRUCCIÓN ESTÁ, A 300 METROS CUADRADOS DEL CONJUNTO.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 12, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

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, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. Hay parte escolar bueno y centros comerciales regulares, sus áreas verdes muy buenas en el sector.

Propiedad horizontal: Escritura: 1744, Fecha escritura: 17/10/1998, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Sogamoso, Administración: S/I, Total unidades: S/I, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Biciclétero: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

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

EXPLICACIÓN 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	SAN BARBARA	3	\$138,192,143	0.97	\$134,046,379		\$		\$	\$2,234,106.31	573174330722
2	CHAPINERO	1	\$142,000,000	0.97	\$137,740,000	0	\$		\$	\$2,295,666.67	3005663249
3	LOS ALISOS	1	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$		\$	\$2,522,000.00	3133487876
4	SANTA BARBARA	5	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$		\$	\$2,387,692.31	3213726161
Del inmueble		302				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	27	65.82	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,234,106.31
2	8	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,295,666.67
3	8	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,522,000.00
4	27	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,387,692.31
	27 años									
									PROMEDIO	\$2,359,866.32
									DESV. STANDAR	\$125,164.95
									COEF. VARIACION	5.30%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,485,031.27	TOTAL	\$163,564,758.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,234,701.38	TOTAL	\$147,088,044.60
VALOR TOTAL	\$155,326,380.12			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://maxconterasmendoza.inmo.co/apartamento-venta-socamoso/6797239>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191350581>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191483477>

4.-NO APLICA

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

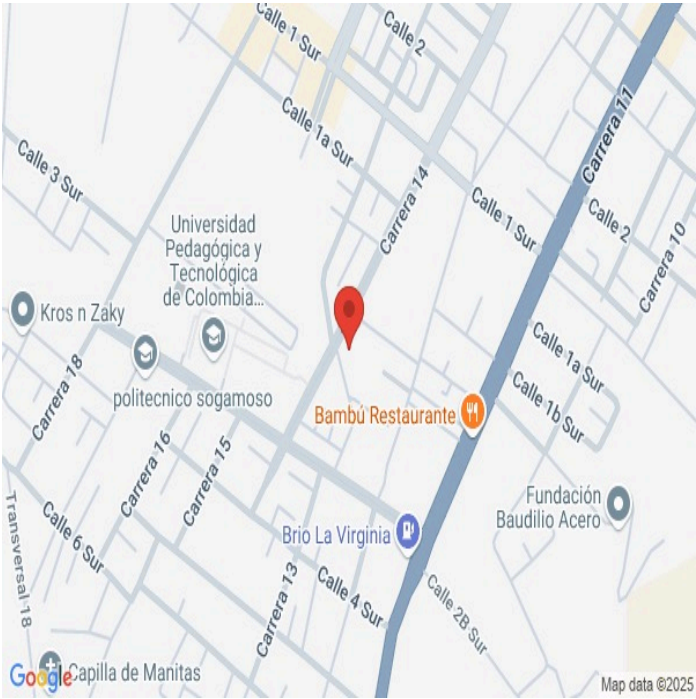
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 14 # 2 SUR
-46 APTO 302 BL 10 | EL UNIVERSITARIO | Sogamoso | Boyaca

COORDENADAS (DD)

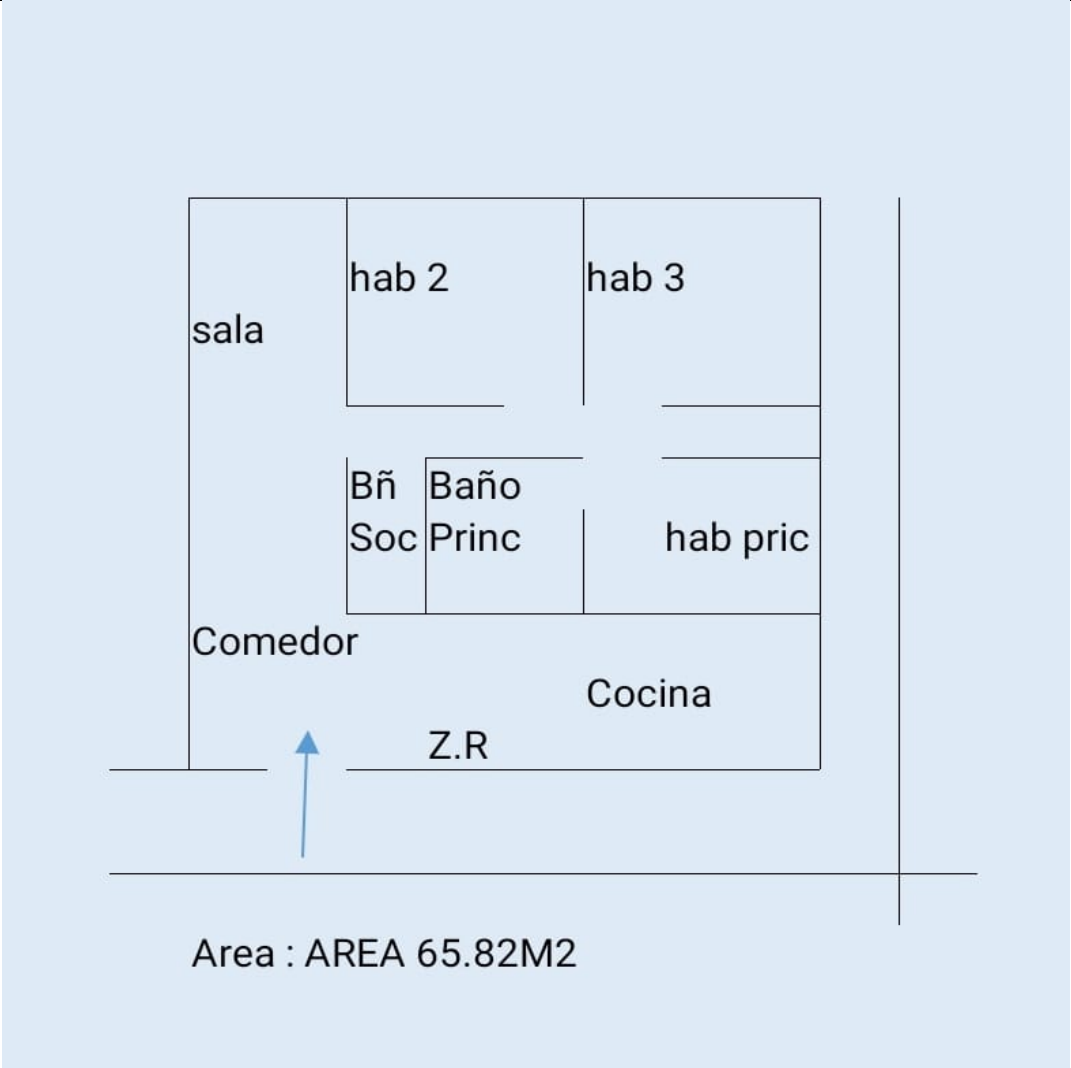
Latitud: 5.7044068
Longitud:-72.9394790

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 42´ 15.8646´´
Longitud:72° 56´ 22.1244´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

catrasto



NIT: 801.895.130-1

SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA DE COBRO

Fecha emisión: 17/02/2025

N° Factura: 202609302

Código Catastral		Nit. / C.C.		Recibo Anterior		Área Hectáreas		Área M2.		Área Construida	
01010000039409019000000265		74.187.454		202555872		0		37		66	
Propietario				Años a pagar		Dirección K 14 2 S 46 Ap 302 Bq 10					
WILLIAM GERMAN CASTRO GONZALEZ				2025 a 2025		Avaluo \$ 64,069,000					
Codigo Postal				Pague Antes De		Último Año Pago		Fecha Último Pago		Valor Pagado	
Matrícula Inmobiliaria		095-96469		31/03/2025		2024		05/07/2024		\$ 343,360	
Año	%M tar	Avaluo	Imp. Predial	Int Imp Predial	Descuento	S. Pred	Sob Bomberil	Alumbrado	Saldos/Dev.	Otros	Total
2025	0.0065	64,069,000	416,449	0	-62,467	0	8,329	0	0	0	362,311
TOTALES			416,449	0	-62,467	0	8,329	0	0	0	362,311

Pague Hasta: 31/03/2025

Descuento: Descuento 15%

\$ 362,311

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS ONCE PESOS MC.

LIQUIDADOR: ALEJANDRA_B

USUARIO

GRACIAS POR SU PAGO OPORTUNO

SYSMAN LTDA www.sysman.com.co

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina

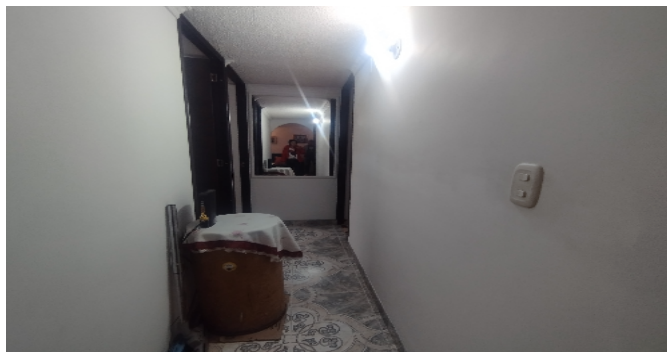


FOTOS General

Zona de Ropas



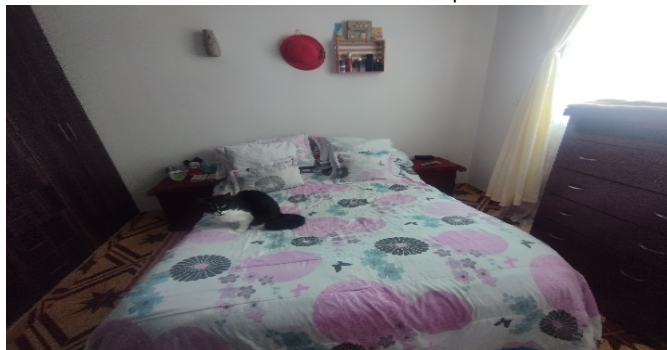
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



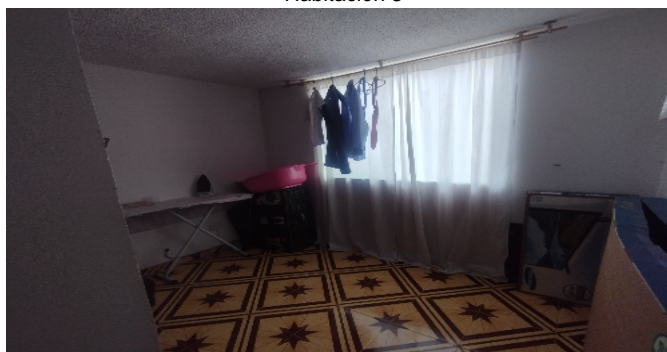
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Canchas-CJ



Garajes para motos-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-74084990



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: b5830ab4



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



Categoría3 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-74084990 M.I.: 095-96469

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría6 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: b6830ab4



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 que afecte al(los) señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 37278980

El(los) 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



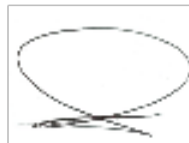
PIN de Validación: b5830ab4



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

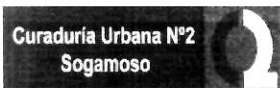


El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-74084990 M.I.: 095-96469



CURADURÍA URBANA N° 2

NIT. 74.337.072-7

MUNICIPIO DE SOGAMOSO

PASAJE PLAZA 6 DE SEPTIEMBRE OFICINA 106, TELEFONO (608)7753987 CEL 3046686478

archivocuraduria2sogamoso@gmail.com / www.curaduriaurbana2sogamoso.com

Sogamoso, 28/03/2025

BOLETIN OFICIAL DE NOMENCLATURA N° 15759-2-25-0272

PROPIETARIOS:

WILLIAM GERMAN CASTRO GONZALEZ

FOLIO DE MATRICULA:

095 - 96469

CODIGO CATASTRAL:

0101000003940901900000265

DIRECCIÓN OFICIAL

CARRERA 14 No. 2 SUR - 46 APTO 302 BLOQUE 10

OBSERVACIONES:

CURADURIA URBANA No. 2
Sogamoso

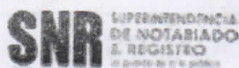


Arq. RAFAEL H. PINTO PINTO
Curador Urbano N° 2

ESTA NOMENCLATURA QUEDA SUJETA A CAMBIOS SEGÚN DESARROLLO VIAL DEL MUNICIPIO

NOTA La presente nomenclatura tiene vigencia de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

Lorena



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

Certificado generado con el Pin No: 2502175627108710640

Nro Matrícula: 095-96469

Página 1 TURNO: 2025-095-1-6629

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 11:08:02 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-10-1998 RADICACIÓN: 98-9015 CON: ESCRITURA DE: 27-10-1998

CODIGO CATASTRAL: 157590101000003940901900000265COD CATASTRAL ANT: 15759010103940265901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1744 de fecha 17-10-98 en NOTARIA 3 de SOGAMOSO APARTAMENTO 302 BLOQUE B-10 con area de 65.82 M2 con coeficiente de 0.455% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 65 CENTIMETROS CUADRADOS: 8200

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.455%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA SANTA BARBARA LTDA: EFECTUO ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA N. 1413 DEL 20-11-97 DE LA NOTARIA 1. DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 01-12-97 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0092024.- CONSTRUCTORA SANTA BARBARA LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION 44 LOTES, POR COMPRA AL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, MEDIANTE ESCRITURA 1413 DEL 20-11-97, DE LA NOTARIA 1. DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 01-12-97, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0076485 A LA MATRICULA 095-0076527 Y 095-0091917.- EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO:: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR DACION EN PAGO DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, POR ESCRITURA 1227 DEL 12-10-94, NOTARIA 3 DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 03-11-94, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0058215.- ACLARADA POR ESCRITURA 1326 DEL 02-11-94, NOTARIA 3 DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 03-11-94 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0058215.-EL MUNICIPIO DE SOGAMOSO:: ADQUIRIO POR COMPRA A CHAPARRO CHAPARRO CAYETANO, POR ESCRITURA 1899 DEL 29-06-89, NOTARIA 2 DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 11-10-90, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0058215.-CHAPARRO CHAPARRO CAYETANO: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE CAYETANO CHAPARRO HERNANDEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 23-01-78, DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 18-03-78, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0005335.-CHAPARRO HERNANDEZ CAYETANO:: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FRANCISCO SALCEDO, POR ESCRITURA 120 DEL 15-02-43, NOTARIA 1 DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 20-02-43 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. PAGINA 134 VUELTO PARTIDA N.373.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

095 - 92024

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-10-1998 Radicación: 1998-095-6-9015

Doc: ESCRITURA 1744 DEL 17-10-1998 NOTARIA 3 DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2502175627108710640

Nro Matrícula: 095-96469

Pagina 2 TURNO: 2025-095-1-6629

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 11:08:02 AM

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

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

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

DE: "CONSTRUCTORA SANTA BARBARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LTDA"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-2001 Radicación: 2001-095-6-6245

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 043 DEL 19-09-2001 FONVISOG. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL (PROCESO EJECUTIVO ADMINISTRATIVO DE JURISDICCION COACTIVA).
"MEDIDA CAUTELAR".

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

DE: MUNICIPIO DE SOGAMOSO. (FONVISOG).

A: CONSTRUCTORA SANTA BARBARA LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-07-2010 Radicación: 2010-095-6-5116

Doc: OFICIO 229. DEL 02-06-2010 FONVISOG. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA (EMBARGO EN PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO
NUMERO 001-2001).

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

DE: INSTITUTO FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SOGAMOSO "FONVISOG".

A: CONSTRUCTORA SANTA BARBARA LTDA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-07-2010 Radicación: 2010-095-6-5116

Doc: OFICIO 229. DEL 02-06-2010 FONVISOG. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (PROCESO EJECUTIVO NUMERO 2009-461 DEL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO).

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

DE: GOMEZ LARROTA JULIO ENRIQUE

A: CONSTRUCTORA SANTA BARBARA LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-10-2010 Radicación: 2010-095-6-8033

Doc: OFICIO 1626 DEL 11-10-2010 JUZGADO 2 CIVIL MPAL DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO (EJECUTIVO 2009-461)

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

DE: GOMEZ LARROTA JULIO ENRIQUE

A: CONSTRUCTORA SANTA BARBARA LTDA.



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

Certificado generado con el Pin No: 2502175627108710640

Nro Matrícula: 095-96469

Pagina 3 TURNO: 2025-095-1-6629

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 11:08:02 AM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-11-2011 Radicación: 2011-095-6-9270

Doc: ESCRITURA 2499 DEL 03-11-2011 NOTARIA 3 DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$53,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

DE: CONSTRUCTORA SANTA BARBARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

NIT# 8260009018

A: HOLGUIN BASTIDAS IMELDA DEL CARMEN

CC# 46354825 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-11-2011 Radicación: 2011-095-6-9270

Doc: ESCRITURA 2499 DEL 03-11-2011 NOTARIA 3 DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA

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

DE: HOLGUIN BASTIDAS IMELDA DEL CARMEN

CC# 46354825

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-11-2011 Radicación: 2011-095-6-9270

Doc: ESCRITURA 2499 DEL 03-11-2011 NOTARIA 3 DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: HOLGUIN BASTIDAS IMELDA DEL CARMEN

CC# 46354825

A: LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-06-2019 Radicación: 2019-095-6-5501

Doc: CERTIFICADO 079. DEL 18-06-2019 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$38,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA).

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

A: HOLGUIN BASTIDAS IMELDA DEL CARMEN

CC# 46354825

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-06-2019 Radicación: 2019-095-6-5502

Doc: ESCRITURA 1.391 DEL 19-06-2019 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (PATRIMONIO DE FAMILIA).

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

A: HOLGUIN BASTIDAS IMELDA DEL CARMEN

CC# 46354825

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2502175627108710640

Nro Matrícula: 095-96469

Pagina 5 TURNO: 2025-095-1-6629

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 11:08:02 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech


TURNO: 2025-095-1-6629

FECHA: 17-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS ALBERTO LEON MEJIA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Redeban.

MAR 18 2023
RESPONSAL

PAGAFACIL MELGAR TOL
7 26 17

PAGAFACIL MELGAR TOL
7 26 17 MELGAR

CLL 7 26 I / MILE 1111R288
7 26 I / MILE 1111R288

CELL / 3007031923 TER:

RECIBO: 081827

RRN: 118199

APRO: 275857

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUCCIONES

REF: 000000000000074084990

VALOR	\$	300.000
-------	----	---------

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 información en este documento este

que la información en este documento este

correcta. Para reclamos comuníquese al

018000912345. Conserve esta tirilla como

soposte.

CLIENTE


CLIENTE



ARCHIVO: LRCAJA-74084990
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-74084990
	Hash documento:	0cd89b0346
	Fecha creación:	2025-03-26 14:44:42

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS Documento: 37278980 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 710851	
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 2025-03-21 19:54:00	



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>

