



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/04/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 2 # 6 A - 21 ED MULTIFAMILIAR BECERRA APARTAMENTO 302		
Barrio	EL BOYACA		
Ciudad	Duitama		
Departamento	Boyaca		
Propietario	PARRA PEÑA HENRY EDILSON		

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 - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LUIS ANGEL PICO HURTADO

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 **PARRA PEÑA HENRY EDILSON** ubicado en la CL 2 # 6 A - 21 ED MULTIFAMILIAR BECERRA APARTAMENTO 302 EL BOYACA , de la ciudad de Duitama.

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 \$94,835,144 pesos m/cte (Noventa y cuatro millones ochocientos treinta y cinco mil ciento cuarenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	37	M2	\$2,563,112.00	100.00%	\$94,835,144.00
TOTALES					100%	\$94,835,144

Valor en letras
Noventa y cuatro millones ochocientos treinta y cinco mil ciento cuarenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
RAANro: AVAL-37278980 C.C: 37278980
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-21 19:03:00

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	1
Integral	0	2,510,265	Valor del avalúo en UVR	94,835,144.00
Proporcional	0	94,835,144	Valor asegurable	94,835,144
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. EL ÁREA MEDIDA aproximada es de 50.90 m², el área registrada es de 37 m², PARA SUBSANAR: debe aclarar áreas, linderos y coeficientes.

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: 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, sus áreas verdes muy buenas en el sector y estacionamientos cercas.

Propiedad horizontal: Escritura: 569, Fecha escritura: 13/04/2024, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: CHIQUINQUIRA, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, 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.

Código	LRCAJA-41147 04-2	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	LUIS ANGEL PICO HURTADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4114704	Teléfono	3133900852
Email	ss.rodriagu00022@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	PARRA PEÑA HENRY EDILSON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7316815	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 2 # 6 A - 21 ED MULTIFAMILIAR BECERRA APARTAMENTO 302				
Conjunto	EDIFICIO MULTIFAMILIAR BECERRA				
Ciudad	Duitama	Departamento	Boyaca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	EL BOYACA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: CL 2 # 6 A - 21 ED MULTIFAMILIAR BECERRA APARTAMENTO 302,BARRIO EL BOYACA Distribución del inmueble: COCINA, SALA Y COMEDOR, DOS HABITACIONES, ZONA DE ROPAS. Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	302														
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO												
Justificación de 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 ; 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.																
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>37</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	37	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA PRIVADA	M2	37															
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I															
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>37</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>37</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37															
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR															
AREA PRIVADA VALORADA	M2	37															
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:	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 029 DE 2016																

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2296	EscrituraDePropiedad	30/12/2024	PRIMERA	Chiquinquirá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
074-129669	22/02/2025	15.08%	01 00 00 00 0609 0049 0 00 00 0000	APARTAMENTO 302

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	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	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:	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. Hay parte escolar bueno y centros comerciales, sus áreas verdes muy buenas en el sector y estacionamientos cercas.				

Escritura de Propiedad Horizontal	569		Fecha escritura	13/04/2024	
Notaria escritura	PRIMERA		Ciudad escritura	CHIQUEQUIRA	
Valor administración	0	Total unidades	4	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	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
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 569, Fecha escritura: 13/04/2024, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: CHIQUINQUIRA, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

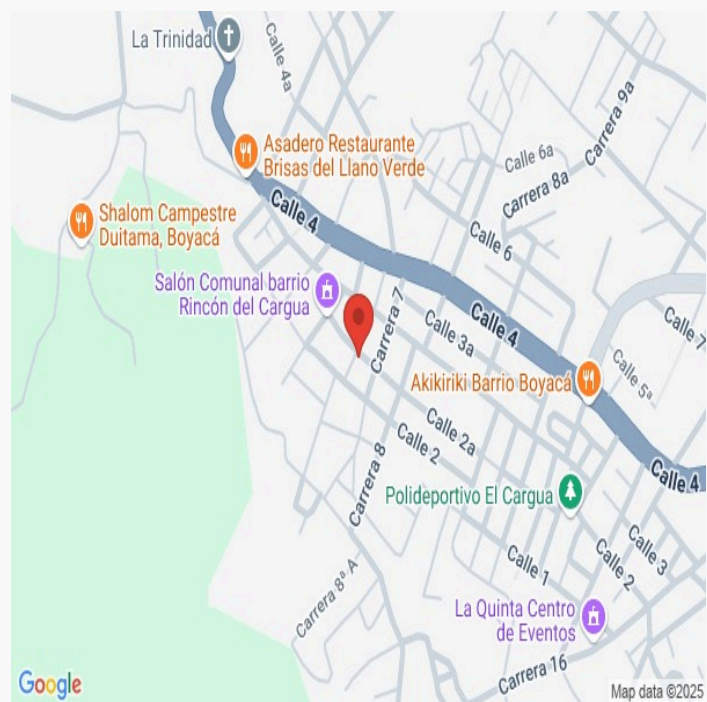
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa Fñcil
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	NO APLICA
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción					
Observación	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	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 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	ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.							

Dirección: CL 2 # 6 A - 21 ED MULTIFAMILIAR BECERRA APARTAMENTO 302 | EL BOYACA | Duitama | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.8258910
GEOGRAFICAS : 5° 49' 33.2076''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.0477937
GEOGRAFICAS : 73° 2' 52.0578''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LOS ALPES	1	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$		\$	\$2,716,000.00	3227049657
2	RINCON	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$		\$	\$2,552,631.58	3157602968
3	DUITAMA	3	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	0	\$		\$	\$2,420,705.20	3214515832
Del inmueble		302		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,716,000.00
2	9	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,552,631.58
3	9	62.11	62.11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,420,705.20
	1 años									
									PROMEDIO	\$2,563,112.26
									DESV. STANDAR	\$147,926.12
									COEF. VARIACION	5.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,711,038.38	TOTAL	\$100,308,420.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,415,186.14	TOTAL	\$89,361,887.03
VALOR TOTAL	\$94,835,144.00			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://casas.troyit.com.co/listing/dp.troyit-CO-79800017405159437712-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/1911093193-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192228014</div>

Plano

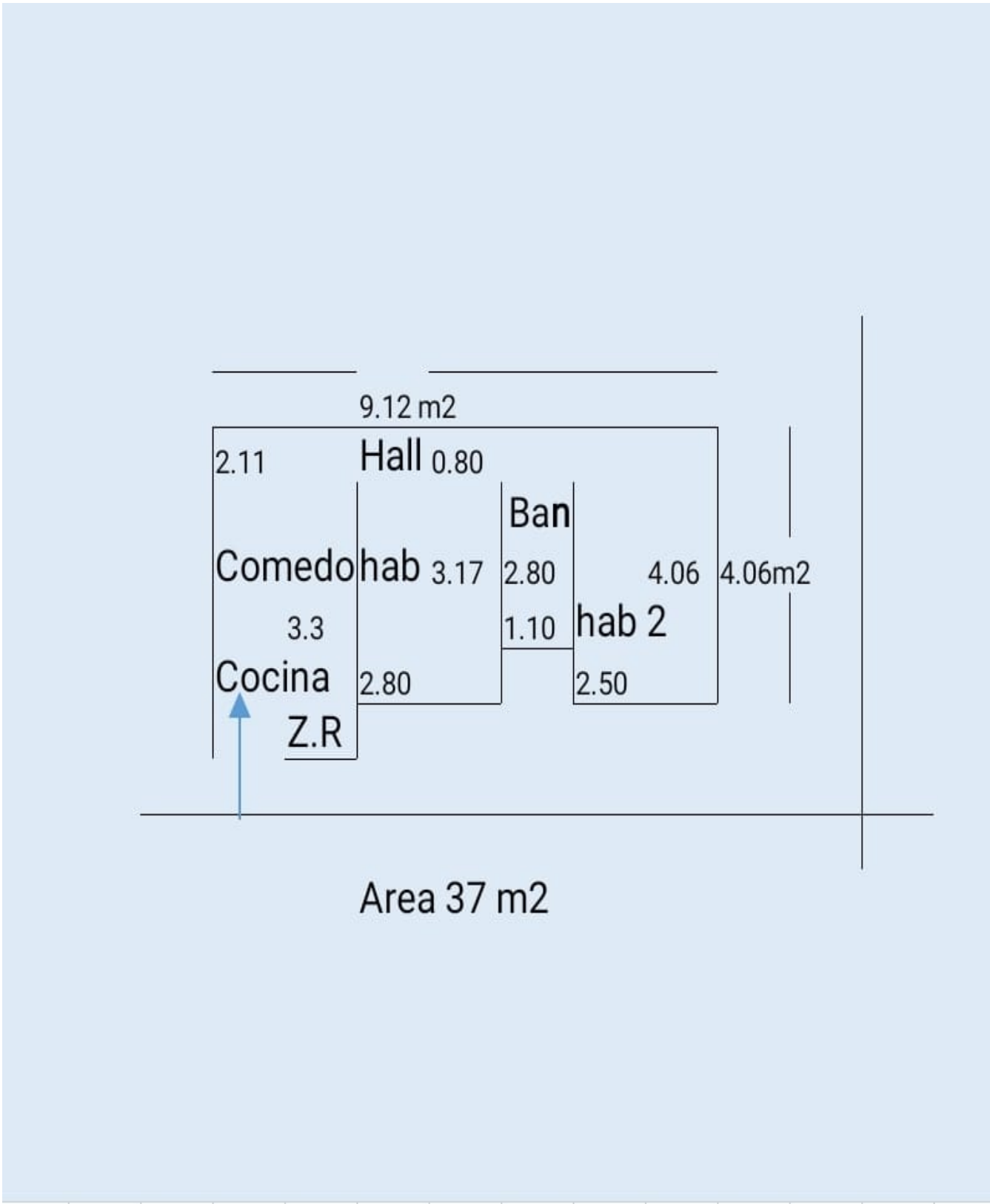


Foto Selfie



Foto Selfie



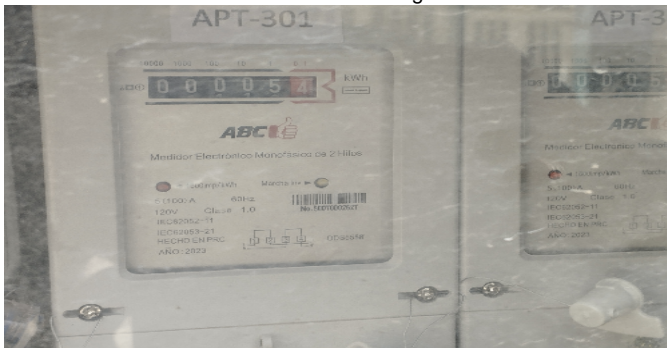
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



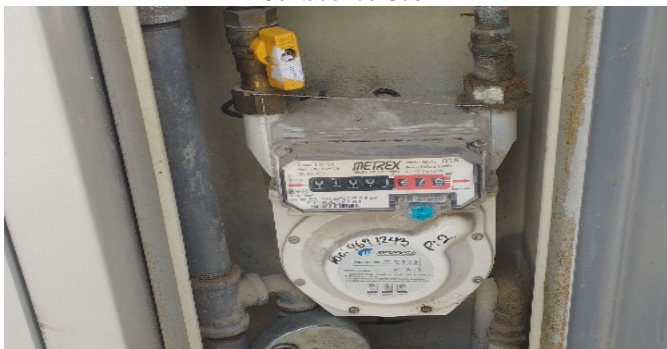
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



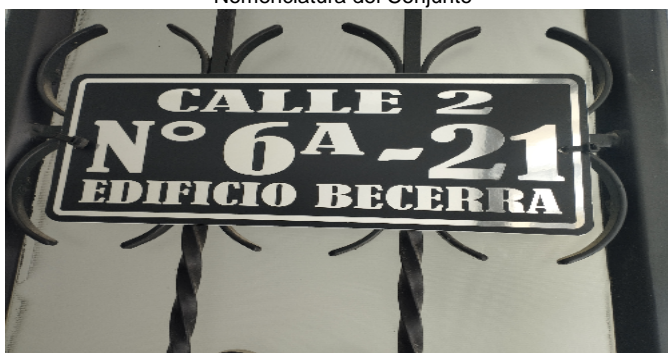
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Escalera común - CJ



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 valorar 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-4114704-2



PIN de Validación: b0fa0a89

**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 actualizado y cuenta 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

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



PIN de Validación: b0fa0a89



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, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b01a0a89



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

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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b0fa0a89



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

b0fa0a89

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 once (11) días del mes de Abril de 2024, 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 DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502222777109264196

Nro Matrícula: 074-129669

Pagina 1 TURNO: 2025-074-1-7892

Impreso el 22 de Febrero de 2025 a las 09:50:25 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: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 28-06-2024 RADICACIÓN: 2024-074-6-4187 CON: ESCRITURA DE: 13-04-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 CON coeficiente de propiedad 15.08% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 569, 2024/04/13, NOTARIA PRIMERA CHIQUINQUIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 37 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : 15.08%%

COMPLEMENTACION:

PREDIO ADQUIRIDOS ASI:5. - ESCRITURA 01343 DEL 29/8/2022 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CHIQUINQUIRA REGISTRADA EL 18/11/2022 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: MARIA EMILIA CHAPARRO DE BECERRA, A: LINA ROCIO BECERRA CHAPARRO, A: PAULO CESAR BECERRA CHAPARRO, A: JAVIER ENRIQUE BECERRA CHAPARRO, A: MARIA CRISTINA BECERRA CHAPARRO, A: CLAUDIA YAMILE BECERRA CHAPARRO A: JUAN CARLOS BECERRA CHAPARRO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-76827 .-- 4. - ESCRITURA 4601 DEL 24/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE DUITAMA REGISTRADA EL 10/1/2013 POR COMPRAVENTA DE: MARIA CRISTINA MARTINEZ BECERRA, DE: JACINTO SISA GARCIA, A: MARIA EMILIA CHAPARRO DE BECERRA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-76827.-- 3. - ESCRITURA 412 DEL 26/2/2008 NOTARIA 2 DE DUITAMA REGISTRADA EL 29/2/2008 POR COMPRAVENTA DE: MARIA INES AMEZQUITA RODRIGUEZ , A: MARIA CRISTINA MARTINEZ BECERRA, A: JACINTO SISA GARCIA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-76827 .-- 2. - ESCRITURA 2188 DEL 30/12/2004 NOTARIA 2 DE DUITAMA REGISTRADA EL 17/2/2005 POR DIVISION MATERIAL DE: MARIA INES AMEZQUITA RODRIGUEZ , DE: CLAUDIA MARCELA GONZALEZ AMEZQUITA, A: MARIA INES AMEZQUITA RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-76827.-- 1. - ESCRITURA 2188 DEL 30/12/2004 NOTARIA 2 DE DUITAMA REGISTRADA EL 17/2/2005 POR LOTEIO DE: MARIA INES AMEZQUITA RODRIGUEZ, DE: CLAUDIA MARCELA GONZALEZ AMEZQUITA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-76827 .-- AMEZQUITA RODRIGUEZ MARIA INES Y GONZALEZ AMEZQUITA, CLAUDIA MARCELA, ADQUIRIERON EL TERRENO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ADJUDICACION EN DIVISION MATERIAL DE BIENES SEGUN ESCRITURA 2188 DE 30-12-04 DE LA NOTARIA 2 DE DUITAMA, REGISTRADA EL 17-02-05 A LOS FOLIOS 76826 A LA 76833 Y DE LA 074-76837 A LA 76840. LUEGO POR LA MISMA ESCRITURA 2188 DE 30-12-04 NOTARIA 2 DUITAMA, HICIERON LOTEIO REGISTRADO A LAS MATRICULAS 074-76826 A LA 074-76841. Y POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE GONZALEZ VALDERRMA, ROGELIO FRANCISCO SEGUN SETENCIA DE FECHA 11-05-82 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE DUITAMA, REGISTRADA EL 08-09-82 AL FOLIO 074-576.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 2 # 6 A - 21 ED "MULTIFAMILIAR BECERRA" APARTAMENTO 302

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

074 - 76827



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

Certificado generado con el Pin No: 2502222777109264196 Nro Matrícula: 074-129669
Pagina 2 TURNO: 2025-074-1-7892

Impreso el 22 de Febrero de 2025 a las 09:50:25 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 001 Fecha: 13-06-2024 Radicación: 2024-074-6-4187
Doc: ESCRITURA 569 DEL 13-04-2024 NOTARIA PRIMERA DE CHIQUINQUIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: BECERRA CHAPARRO CLAUDIA YAMILE	CC# 46666413	X
A: BECERRA CHAPARRO JAVIER ENRIQUE	CC# 7222804	X
A: BECERRA CHAPARRO JUAN CARLOS	CC# 74369488	X
A: BECERRA CHAPARRO LINA ROCIO	CC# 46674268	X
A: BECERRA CHAPARRO MARIA CRISTINA	CC# 46665372	X
A: BECERRA CHAPARRO PAULO CESAR	CC# 74371447	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2024 Radicación: 2024-074-6-4187
Doc: ESCRITURA 569 DEL 13-04-2024 NOTARIA PRIMERA DE CHIQUINQUIRA VALOR ACTO: \$60,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ESTE Y OTROS.

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

DE: BECERRA CHAPARRO CLAUDIA YAMILE	CC# 46666413	
DE: BECERRA CHAPARRO JAVIER ENRIQUE	CC# 7222804	
DE: BECERRA CHAPARRO JUAN CARLOS	CC# 74369488	
DE: BECERRA CHAPARRO LINA ROCIO	CC# 46674268	
DE: BECERRA CHAPARRO MARIA CRISTINA	CC# 46665372	
A: MURILLO ESPINOSA WILLIAM RODRIGO	CC# 80083404	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-02-2025 Radicación: 2025-074-6-780
Doc: ESCRITURA 2296 DEL 30-12-2024 NOTARIA PRIMERA DE CHIQUINQUIRA VALOR ACTO: \$25,000,000
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: MURILLO ESPINOSA WILLIAM RODRIGO	CC# 80083404	
A: PARRA PEÑA HENRY EDILSON	CC# 7316815	X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2502222777109264196

Nro Matrícula: 074-129669

Pagina 3 TURNO: 2025-074-1-7892

Impreso el 22 de Febrero de 2025 a las 09:50:25 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: 2025-074-1-7892

FECHA: 22-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA (SNR)

BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA (SNR)



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

5:12



98 %

Comprar



Compra exitosa

Destino de la compra

LOS ROSALES CONST IN

Motivo de la compra

4114704 LUIS PICO H.

Valor de la compra

\$ 300.000

Producto origen

DaviPlata / 3103594848

Fecha y hora de la transacción

10/04/2025 - 05:12 pm

Número de autorización

17195773759098747822243785399410401



Compartir

Finalizar

**¿Necesita
Ayuda?**

Pago PSE



**Transacción
aprobada**

Resultado de la transacción

Código único CUS

1403989824

Destino Pago

Portal Zona Pagos BBVA

Motivo

Excedente-AvalúoCasaDuitama

Fecha

11-04-2025

Número de aprobación

03989824

Dirección IP

186.84.90.175

Número de factura

1675501037

Valor transacción

\$ 82.000,00

Costo de la transacción

\$ 0,00 IVA incluido

Valor impuestos

\$ 0,00

Referencia 1

02

Referencia 2

900441334

Referencia 3

4290