



QR validez del avalúo

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



Fecha del avalúo	Fecha de visita	27/08/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 11 D # 54 A - 24 APTO 201 MULTIFAMILIAR ALARCON P H	
Barrio	CIUDAD VERDE	
Ciudad	Sogamoso	
Departamento	Boyaca	
Propietario	ANGEL RAMIRO NIÑO GOYENECHE	

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: DANIEL LUZBERTO ILVIRA CHAVEZ

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 **ANGEL RAMIRO NIÑO GOYENECHE** ubicado en la KR 11 D # 54 A - 24 APTO 201 MULTIFAMILIAR ALARCON P H CIUDAD VERDE , de la ciudad de Sogamoso.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$172,694,339 pesos m/cte (Ciento setenta y dos millones seiscientos noventa y cuatro mil trescientos treinta y nueve).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201 Y TERRAZA	65.30	M2	\$2,644,630.00	100.00%	\$172,694,339.00
TOTALES					100%	\$172,694,339

Valor en letras

Ciento setenta y dos millones seiscientos noventa y cuatro mil trescientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
RAANro: AVAL-37278980 C.C: 37278980
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-08 07:53:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,100,000	Valor del avalúo en UVR	480,056.67
Proporcional	0	172,694,339	Valor asegurable	172,694,339
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

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

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

Observación

El área registrada en catastro es mayor que al registrada en documentos jurídicos, se recomienda sea unificada.

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 6.**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 amueblamiento urbano, vías están con arcilla piedra, 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: 007, Fecha escritura: 10/01/2020, Notaría escritura: UNICA , Ciudad escritura: NOBSA , Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0, terraza común uso exclusivo cubierta**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Código	LRCAJA-11233 05047	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	DANIEL LUZBERTO ILVIRA CHAVEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1123305047	Teléfono	3112685018
Email	daniel.ilvira1992@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ANGEL RAMIRO NIÑO GOYENECHE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4209050	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 11 D # 54 A - 24 APTO 201 MULTIFAMILIAR ALARCON P H				
Conjunto	MULTIFAMILIAR ALARCON				
Ciudad	Sogamoso	Departamento	Boyaca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD VERDE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: KR 11 D # 54 A - 24 APTO 201 MULTIFAMILIAR ALARCÓN P H</p> <p>Distribución del inmueble: SALA COMEDOR COCINA TRES ALCOBAS BAÑO ZONA DE ROPAS TERRAZA CON USO EXCLUSIVO CUBIERTA</p> <p>Características adicionales: CUENTA CON CONTADORES AGUA ENERGÍA Y GAS.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	201		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	65.30	AREA	M2	90
TERRAZA COMUN EXCLUSIVO	M2	63	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	85.337.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.30
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 029 de 2016</p>				

Areas o Documentos



República de Colombia



TERRAZA COMUN DE USO EXCLUSIVO: (Cubierta-Nivel=5.70 mts). Con un área de 63.00 M² y los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, con muro común lateral que lo separa de LOTE No. 7 y de área común escalera en poligonal quebrada en distancia de 7.25 ml., 1.11 ml., 3.65 ml., 1.10 ml., 0.87 ml.; **POR EL OCCIDENTE**, con muro común de fachada principal que da hacia la Carrera 11 D, en distancia de 5.70 ml.; **POR EL SUR**, con muro común lateral que lo separa de Lote 9, en distancia de 10.20 ml.; **POR EL ORIENTE**, con muro común de fachada que da hacia la zona verde que lo separa de la Carrera 9 A, en distancia de 5.70 ml.; **POR EL NADIR**, con placa de entrepiso común que lo separa del segundo piso. **Y POR EL CENIT**, el aire libre que lo separa del infinito y encierra en toda su extensión.

Inmueble registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 095 – 155842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, identificado con el código catastral (global) número 1575901020000032401220000000000.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida y linderos del bien objeto de este instrumento la venta se hace como cuerpo cierto.

Areas o Documentos

UNIDAD 02.- APARTAMENTO 201.- Ubicado en el nivel N ± 0.00/+2.65, tiene una altura libre de 2.40 mts y consta de: Sala comedor, cocina, tres alcobas, baño, zona de ropa y un área común de uso exclusivo de 63.00 M² (terraza), con su puerta de acceso principal que da a la Carrera 11 D No. 54 A – 24 del Municipio de Sogamoso, Departamento de Boyacá, tiene un área privada total de 65.30 M² y un coeficiente de copropiedad de 54.59% y los linderos son los siguientes:
PRIMER NIVEL: N±0.00, **POR EL NORTE**, con muro común lateral que lo separa del Lote No. 7, en distancia de 2.31 ml.; **POR EL OCCIDENTE**, con muro común de fachada principal que da hacia la carrera 11 D, en distancia de 1.00 ml.; **POR EL SUR**, con muro común al medio que lo separa de la UNIDAD 01, en distancia de 2.31 ml.; **POR EL ORIENTE**, con muro común al medio que lo separa de la unidad 01, en distancia de 1.00 ml.; **POR EL NADIR**, con placa de contrapiso común que lo separa del piso natural. **Y POR EL CENIT**, con cubierta común de fibrocemento que lo separa del segundo nivel de esta unidad.
SEGUNDO NIVEL: N+2.65, **POR EL NORTE**, con muro común lateral que lo separa del Lote No. 7, en poligonal quebrada en distancia de 10.20 ml.; **POR EL OCCIDENTE**, con muro común de fachada principal que da hacia la Carrera 11 D, en distancia de 5.70 ml.; **POR EL SUR**, con muro común lateral que lo separa de Lote 9, en distancia de 10.20 ml.; **POR EL ORIENTE**, con muro común de fachada que da hacia la zona verde que lo separa de la Carrera 9 A, en distancia de 5.70 ml. **POR EL NADIR**, con placa de entrepiso común que lo separa del primer piso **Y POR EL CENIT**, con cubierta común de uso exclusivo de esta unidad que lo separa del infinito y encierra en toda su

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
690	EscrituraPH	10/06/2020	TERCERA	Sogamoso

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
095-155842	08/08/2025	54,59%	1575901020000032	APARTAMENTO 40122000000000 201

Observación

NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:
Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 6.

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	
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	Regular
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	EN ARCILLA PIEDRA	
Escolar	Bueno	400-500			
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 están con arcilla piedra, 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.				

Escríptura de Propiedad Horizontal	007		Fecha escritura	10/01/2020	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	NOBSA	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Portería	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 007, Fecha escritura: 10/01/2020, Notaría escritura: UNICA , Ciudad escritura: NOBSA , Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0, terraza común uso exclusivo cubierta				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	NO APLICA
Año construcción	2020	Edad Inmueble	5	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	Sin información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

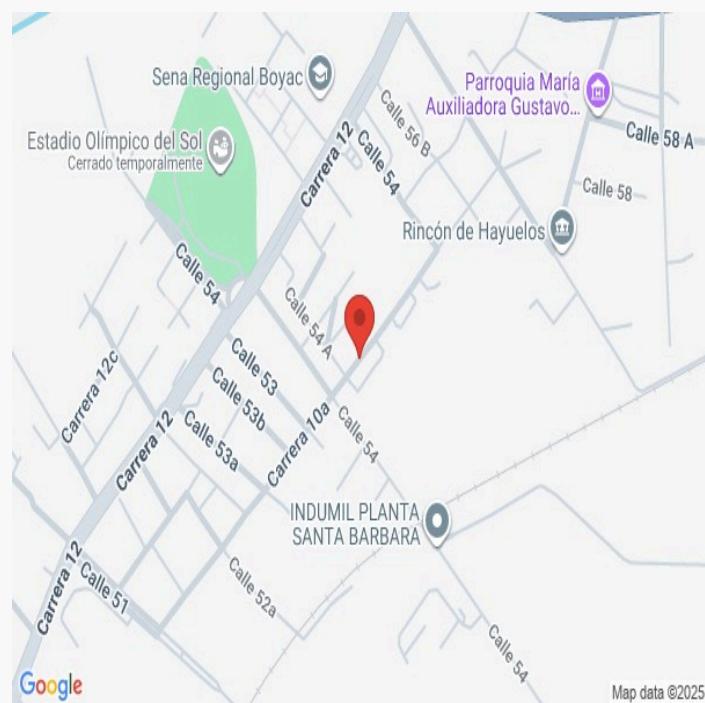
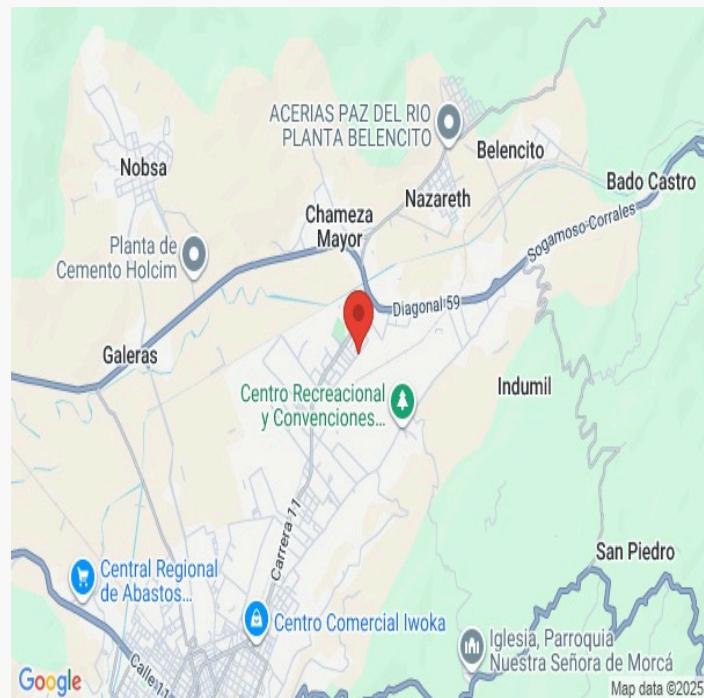
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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:

KR 11 D # 54 A - 24 APTO 201 MULTIFAMILIAR ALARCON P H | CIUDAD VERDE | Sogamoso | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.7527026
GEOGRAFICAS : 5° 45' 9.7308''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.9077019
GEOGRAFICAS : 72° 54' 27.7272''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SANTA CATALINA	1	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$2,552,238.81	3102628611
2	JORGE ELIECER	2	\$159,000,000	0.90	\$143,100,000	0	\$	0	\$	\$2,700,000.00	3112637085
3	CENTRO	1	\$130,000,000	0.90	\$117,000,000	0	\$	0	\$	\$2,340,000.00	3133487876
Del inmueble		201	.	.	.	0	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	67	67	0.95	1.0	1.0	1.10	1.0	1.05	\$2,667,089.56
2	8	53	53	0.95	1.0	1.0	1.10	1.0	1.05	\$2,821,500.00
3	8	50	50	0.95	1.0	1.0	1.10	1.0	1.05	\$2,445,300.00
5 años								PROMEDIO	\$2,644,629.85	
								DESV. STANDAR	\$189,102.98	
								COEF. VARIACION	7.15%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,833,732.84	TOTAL	\$185,042,754.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,455,526.87	TOTAL	\$160,345,904.52
VALOR TOTAL		\$172,694,339.00		

Observaciones:

Se le da factor por tamaño, para reconocer la terraza común de uso exclusiva.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-santa-catalina-sogamoso/10762312>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-jorge-eliecer-gaitan-sogamoso/102678591>

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

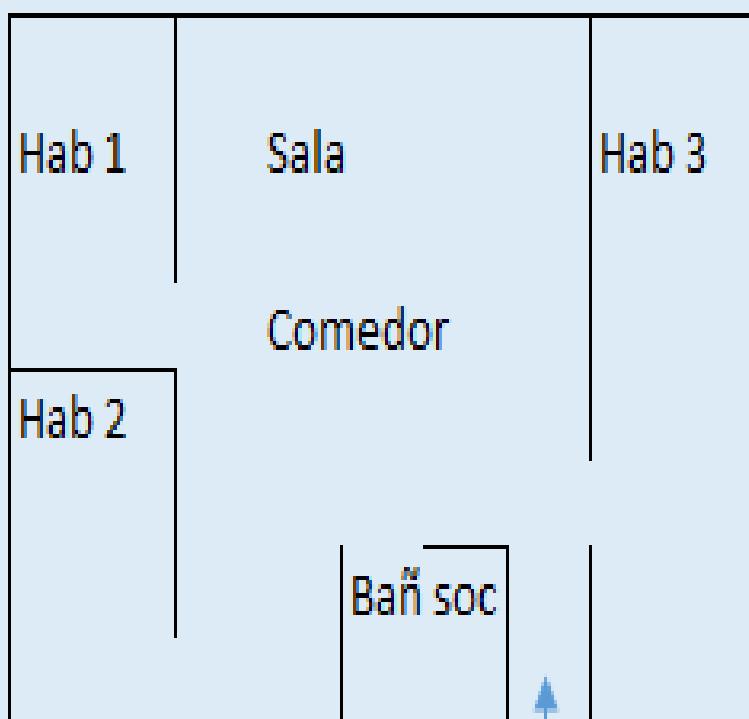
Plano

TERRAZA USO EXCLUSIVO

Z.R

Area : 63m²

Plano



Area : 65,30m²

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1123305047



PIN de Validación: b1e4fa59



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-37278980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

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: b1e4fa59



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1123305047 M.I.: 095-155842
Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1e4fa59



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1123305047 M.I.: 095-155842
Categoría 14 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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b0e40a59



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



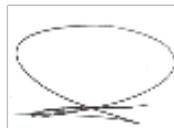
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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

b0e40a59

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinte (20) días del mes de Agosto del año 2022, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2508084222119066658

Nro Matrícula: 095-155842

Pagina 1 TURNO: 2025-095-1-35894

Impreso el 8 de Agosto de 2025 a las 11:51:02 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: 07-02-2020 RADICACIÓN: 2020-959 CON: ESCRITURA DE: 06-02-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201. "MULTIFAMILIAR ALARCON P.H.". CON AREA DE 65.30 M2. (TERRAZA COMUN DE USO EXCLUSIVO), CON COEFICIENTE DE 54.59 %. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 007. DE FECHA 10-01-2020 EN NOTARIA UNICA DE NOBSA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE · %

COMPLEMENTACIONES

ALARCON CAMARGO JUAN CARLOS: ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN REMATE QUE LE HIZO TAPIAS ALVAREZ LILIANA PATRICIA Y SOLANO PEREZ WILLIAM ENRIQUE MEDIANTE AUTO DEL 20-09-2-018 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO. REGISTRADO EL 06-02-2.019 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-63757.ACLARADO EN SU TRADICION Y AREA MEDIANTE OFICIO DEL 17-01-2.019 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO Y REGISTRADO EL 06-02-2.019 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-63757.TAPIAS ALVAREZ LILIANA PATRICIA Y SANDOVAL VARGAS WILSON: ADQUIRIERON POR COMPRA A AMAYA PAEZ ALBA YADIRA Y SANDOVAL VARGAS WILSON Y DECLARARON LA CONSTRUCCION MEDIANTE LA ESC. N. 279 DEL 04-03-2.013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 02-04-2.014 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-63757.AMAYA PAEZ ALBA YADIRA Y SANDOVAL VARGAS WILSON: ADQUIRIERON POR COMPR A SANDOVAL ALVARADO ALVARO MEDIANTE LA ESC. N. 2013 DEL 04-09-2.009 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 08-09-2.009 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-63757.SANDOVAL ALVARADO ALVARO: ADQUIRIO POR COMPRA A MEDINA LIBRADA MEDIANTE LA ESC. N. 1013 DEL 05-09-2.003 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 09-09-2.003 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-63757.MEDINA LIBRADA: ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA REMATE A CRUZ FARFAN CARMEN JULIA SEGUN AUTO DEL 11-07-2.003 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 22-08-2.003 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-63757.ACLARADO EN EL VALOR DE LA ADJUDICACION MEDIANTE OFICIO N. 940 DEL 01-08-2.003 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO. REGISTRADO EL 22-08-2.003 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-63757.CRUZ FARFAN CARMEN JULIA: ADQUIRIO POR COMPRA A LA ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR Y LOS SERVICION A. P. V. MEDIANTE LA ESC. N. 1216 DEL 08-04-1.992 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO. REGISTRADA EL 02-06-1.992 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 095-63757.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KB 11 D # 54 A - 24 APTO 201 MUJ TIEAMILIAB AI ARCON PH

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

005-63353



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508084222119066658

Nro Matrícula: 095-155842

Página 2 TURNO: 2025-095-1-35894

Impreso el 8 de Agosto de 2025 a las 11:51:02 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 001 Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-095-6-3278

Doc: ESCRITURA 853 DEL 25-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: SOLANO PEREZ WILLIAM ENRIQUE CC# 74337514

DE: TAPIAS ALVAREZ LILIANA PATRICIA CC# 23765167

A: NINO NINO JOAQUIN CC# 4258415

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-02-2020 Radicación: 2020-095-6-959

Doc: ESCRITURA 007. DEL 10-01-2020 NOTARIA UNICA DE NOBSA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "MULTIFAMILIAR ALARCON".

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

A: ALARCON CAMARGO JUAN CARLOS CC# 74189640 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-02-2020 Radicación: 2020-095-6-960

Doc: ESCRITURA 063. DEL 05-02-2020 NOTARIA UNICA DE NOBSA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y ADICION A LA ESCRITURA NUMERO 007 DEL 10-01-2020, DE LA NOTARIA UNICA DE NOBSA.

(CORRIGEN LA NOMENCLATURA DE LOS APARTAMENTOS EN EL BOLETIN EXPEDIDO POR LA CURADURIA URBANA NUMERO DOS DE SOGAMOSO).

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

A: ALARCON CAMARGO JUAN CARLOS CC# 74189640

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-03-2020 Radicación: 2020-095-6-1935

Doc: CERTIFICADO 25 DEL 06-03-2020 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -HIOTECA (TRES PREDIOS)

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

DE: NINO NINO JOAQUIN CC# 4258415

A: SOLANO PEREZ WILLIAM ENRIQUE CC# 74337514

A: TAPIAS ALVAREZ LILIANA PATRICIA CC# 23765167

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-06-2020 Radicación: 2020-095-6-2896

Doc: ESCRITURA 690 DEL 10-06-2020 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$73,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA)

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

TU PAGO FUE EXITOSO**Estado de tu transacción: Aprobada****ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**Razón social ó recaudador: **LOS ROSALES****CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS**Concepto: **Evaluo**Nombre del pagador: **Daniel Iuzberto Ilvira****Chávez**Identificación: **1123305047**Valor cancelado: **302,000.00**Medio de pago: **PSE VIP**Banco: **NEQUI**Transacción CUS: **1724443941**Cód. del pedido: **1286**Id pago: **3458**Ticket: **3185201286**Fecha de pago: **25/08/2025 09:05:46.0****Imprimir**