



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1051473373

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILSON HERNANDO RODRIGUEZ RINCON
NIT / C.C CLIENTE	1051473373
DIRECCIÓN	KR 11 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302 TORRE 1 Garaje 9
SECTOR	Urbano
BARRIO	LA VILLITA
CIUDAD	Sogamoso
DEPARTAMENTO	Boyaca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
IDENTIFICACIÓN	37278980

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/09/2025
FECHA INFORME	09/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ENTERPRISE CONSTRUCTORES S.A.S				
NUM. ESCRITURA	701 Escritura PH	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	16/05/2025
CIUDAD ESCRITURA	Sogamoso	DEPTO	Boyaca		
CEDULA CATASTRAL	1575901010000394004500000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN : ESCRITURA 701 DEL 16-05-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO VERONA ETAPA I				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPiedad	1.7494%				

M. INMOB.	N°
095-168961	APARTAMENTO 302 TORRE 1
MATRICULA	NRO. GARAJE
095-168903	GARAJE 09

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: KR 11 # 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302

TORRE 1

Distribución del inmueble: SALA, COMEDOR, BALCÓN, COCINA, ZONA DE ROPAS, TRES, ALCOBAS, LA PRINCIPAL CON BAÑO PRIVADO, UN BAÑO SOCIAL.

## 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.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 270,085,283

VALOR ASEGURABLE \$ COP 270,085,283

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS  
Perito Actuante  
C.C: 37278980 RAA: AVAL-37278980  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-09 14:28:00

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	30
Garajes	Sí tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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:  
**DECRETO 029 DE 2016**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	80	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	80	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	80

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 11 # 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302 TORRE 1 | Garaje #9 | LA VILLITA | Sogamoso | Boyaca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 701, fecha: 16/05/225, Notaría: SEGUNDA y ciudad: SOGAMOSO.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa Fácil
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	8	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, EN LA VISITA NO SE EVIDENCIAN DAÑOS QUE AFECTEN ACTIVAMENTE LA PROPIEDAD.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 302 TORRE 1	80	M2	\$3,101,066.00	91.85%	\$248,085,280.00
Area Privada	GR 9	10.70	M2	\$2,056,075.00	8.15%	\$22,000,002.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$270,085,283</b>

Valor en letras Doscientos setenta millones ochenta y cinco mil doscientos ochenta y tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$270,085,283**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Entorno:** IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, NO SE OBSERVAN AFECTACIONES AMBIENTALES, DE ORDEN PÚBLICO O DE SEGURIDAD NEGATIVAS, MÁS QUE LAS NORMALES DEL MUNICIPIO VECINDARIO CON BUEN AMUEBLAMIENTO, URBANO, VÍAS PAVIMENTADAS EN CONCRETO FLEXIBLE, EN BUEN ESTADO, SIN IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO EVIDENTE EN EL MOMENTO DE LA VISITA.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 701, Fecha escritura: 16/05/225, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Total unidades: 30, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. pisos: 8, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Golfito: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

**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	EL UNIVERSITARIO	2	\$240,000,000	1	\$240,000,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$2,906,666.67	3137183487
2	SANTA HELENA	5	\$290,000,000	1	\$290,000,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$3,152,941.18	3153580434
3	UNIVERSITARIO	4	\$275,000,000	1	\$275,000,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$3,243,589.74	3116092255
<b>Del inmueble</b>		<b>302</b>		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	80	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,906,666.67
2	3	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,152,941.18
3	5	78	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,243,589.74
	<b>0</b>									
									PROMEDIO	\$3,101,065.86
									DESV. STANDAR	\$174,349.00
									COEF. VARIACION	5.62%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,275,414.87	<b>TOTAL</b>	\$262,033,189.37
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,926,716.86	<b>TOTAL</b>	\$234,137,348.76
VALOR TOTAL	\$248,085,280.00			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-universitario-sogamoso/10877046>

2-  
[https://www.metrocuadrado.com/apartamentos/venta/sogamoso/?qad\\_source=1&qad\\_campaignid=18600602625&qbraid=0AAAAAo7L2oC7rfoGmRWiw2oh7DCBbX7&qclid=Cj0KCQjwoP\\_FBhDFARisANPG24OD1gllMO\\_5pxmid9gice\\_VqBWemnnWBozG\\_4srk1wclRGHE-kF6gaAonVEAI.w\\_wB](https://www.metrocuadrado.com/apartamentos/venta/sogamoso/?qad_source=1&qad_campaignid=18600602625&qbraid=0AAAAAo7L2oC7rfoGmRWiw2oh7DCBbX7&qclid=Cj0KCQjwoP_FBhDFARisANPG24OD1gllMO_5pxmid9gice_VqBWemnnWBozG_4srk1wclRGHE-kF6gaAonVEAI.w_wB)

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-sogamoso-los-arrayanes-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC6013690>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

KR 11 # 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302 TORRE 1 | Garaje #9  
| LA VILLITA | Sogamoso | Boyaca

**COORDENADAS (DD)**

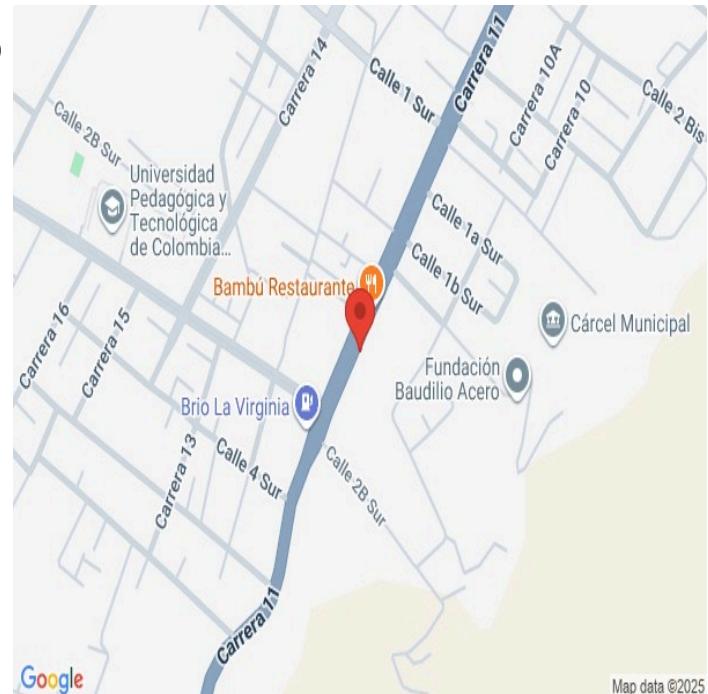
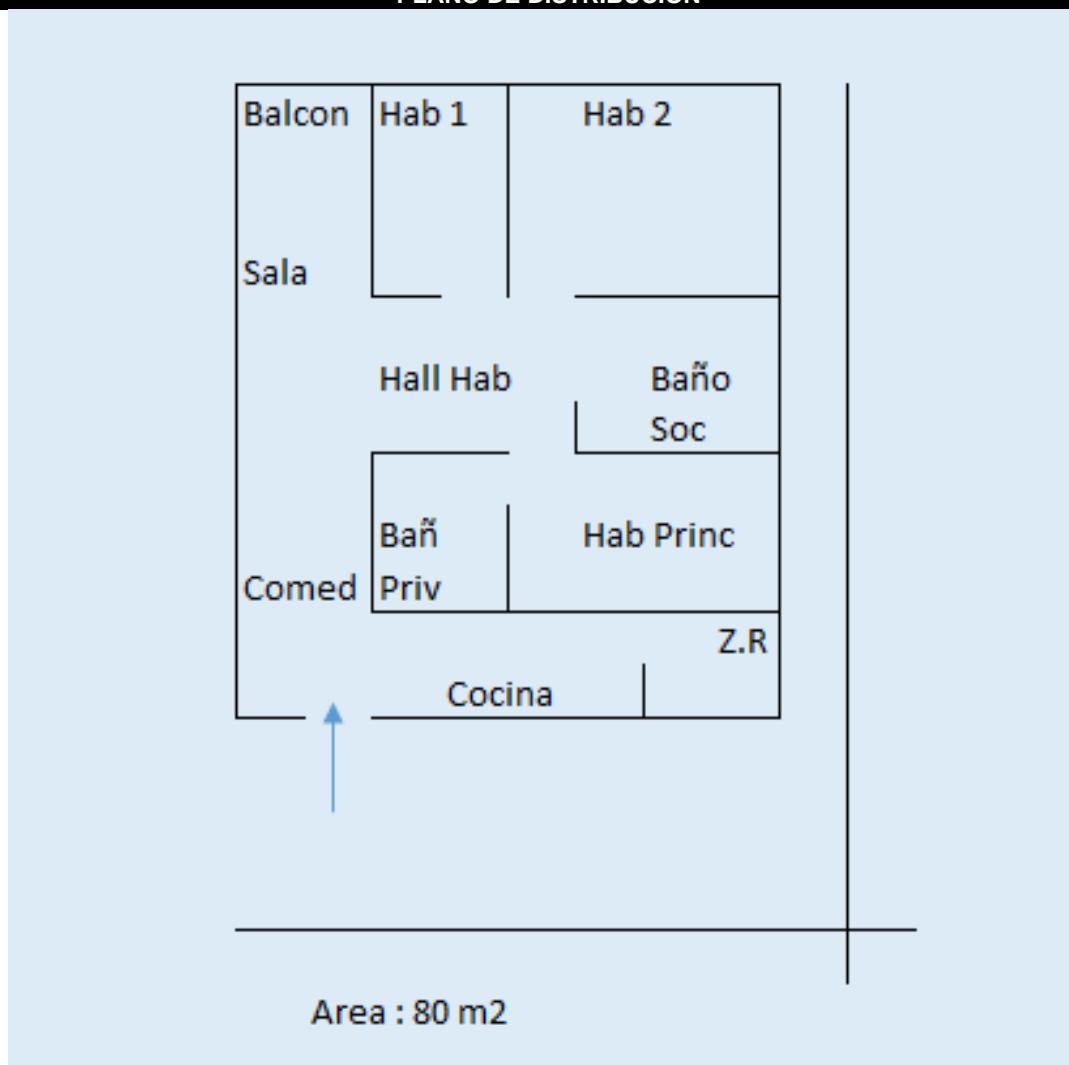
**Latitud:** 5.7028045

**Longitud:** -72.9373863

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 5° 42' 10.0974''

**Longitud:** 72° 56' 14.5896''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



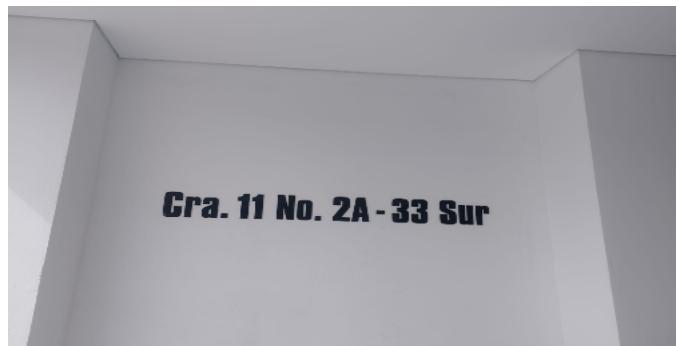
Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal



## FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro de la foto



Habitación 3



Centro de la foto



Baño Social 1



Garaje



## FOTOS: General



## 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 --- **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.

## 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 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 sufren 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 él 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-1051473373**



PIN de Validación: b0e40a59



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 evaluador AVAL-37278980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra Avaluador 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: b0e40a59



<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-1051473373 M.I.: 095-168961*  
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: b0e40a59



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



#### 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-1051473373 MI: 095-168961*  
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 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



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 ~~de 17 de Agosto de 2017~~ con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinte (20) días del mes de Agosto del año ~~2017~~ con una vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

<b>Coservicios S.A. E.S.P.</b> <small>Preservar la conciencia es la base de los</small> <small>NIT 891.000.031-4</small>	<b>CERTIFICADO DE VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO</b>	Código: R-10-32
	Versión: 01	

FECHA DE EXPEDICIÓN: 7 DE DICIEMBRE DE 2023

ACUEDUCTO	SI	ALCANTARILLADO	SI	USO	RESIDENCIAL	No. USUARIOS	DE	119

**PROYECTO, SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO:** ENTERPRISE CONSTRUCTORES SAS/  
ALEXANDER RIVEROS PEDRAZA  
**DIRECCION DEL PROYECTO:** CARRERA 11 # 2 A - 39 SUR  
**BARRIO: UNIVERSITARIO MUNICIPIO: SOGAMOSO**  
**CODIGO CATASTRAL:** 010103940045000

### DATOS TÉCNICOS, PUNTOS DE CONEXIÓN, REQUISITOS Y CONDICIONES

**Acueducto:** La red existente sobre la cual se autoriza el servicio, está en la Kra 11 costado occidental, tubo PVC de 3 pulgadas, desde el cual se deberán diseñar y extender las redes internas al proyecto de urbanismo. La presión disponible es de 25 psi. El estado de la red es bueno.

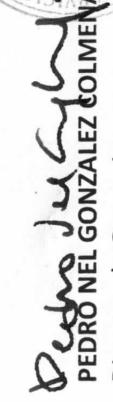
**Alcantarillado Sanitario:** El punto de conexión está en la Kra 11 calzada occidental en la esquina sur del predio tubería de concreto de 12 pulgadas, desde el cual deberá diseñar y construir las redes hasta el predio en referencia.

**Alcantarillado Pluvial:** Punto de conexión kra 11 calle 3 sur colector pluvial 39 pulgadas a 100 metros del predio

Notas:

1. El urbanizador y/o constructor deberá realizar la investigación de campo (Topografía), para la elaboración de los diseños del sistema interno de suministro de agua y de alcantarillado.
2. El urbanizador y/o constructor debe presentar los diseños hidráulicos de las redes y sistemas de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para su aprobación por parte de Coservicios SA ESP, antes de tramitar la licencia de construcción o de urbanismo
3. El urbanizador y/o constructor debe construir las redes públicas internas y externas al proyecto las cuales deben ser aprobadas por Coservicios SA ESP y entregadas a la empresa para su administración y operación, previo a la aprobación de las matrículas de servicios
4. El urbanizador junto con la Oficina Asesora de Planeación del Municipio, deberá definir las cotas de relleno necesarias, a fin de que se garantice el cumplimiento de las normas técnicas de recubrimiento sobre tuberías, del RAS 2000

Atentamente,

  
**PEDRO NEL GONZALEZ COLMENARES**  
 Director de Operaciones





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508263495119979713**

**Nro Matrícula: 095-168961**

Página 1 TURNO: 2025-095-1-38755

Impreso el 26 de Agosto de 2025 a las 03:10:31 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 095 - SOGAMOSO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SOGAMOSO VEREDA: VILLITA Y MALPASO

FECHA APERTURA: 17-07-2025 RADICACIÓN: 2025-095-6-6674 CON: ESCRITURA DE: 16-05-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 TORRE 1 CON coeficiente de propiedad 1.7494% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 701, 2025/05/16, NOTARIA SEGUNDA SOGAMOSO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 80 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 1.7494%

#### COMPLEMENTACION:

2. -ESCRITURA 1515 DEL 13/9/2022 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 21/9/2022 POR ACLARACION DE: ARMANDO CHAPARRO CHAPARRO , DE: ENTERPRISE CONSTRUCTORES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-162354 .-- 1. -ESCRITURA 1225 DEL 1/8/2022 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 21/9/2022 POR COMPROVENTA DE: ARMANDO CHAPARRO CHAPARRO , A: ENTERPRISE CONSTRUCTORES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-162354 .--

--ESCRITURA 1225 DEL 1/8/2022 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 21/9/2022 POR DECLARACION PARTE RESTANTE DE: ARMANDO CHAPARRO CHAPARRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-5337 .-CHAPARRO CHAPARRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-5337 .-- 1. -SENTENCIA SN DEL 23/1/1978 JZG.2.CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO REGISTRADA EL 16/3/1978 POR ADJUDICAC.SUCESION DE: CAYETANO CHAPARRO HERNANDEZ , A: ARMANDO CHAPARRO CHAPARRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 095-5337 .--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 11 # 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302 TORRE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

095 - 162354

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-07-2025 Radicación: 2025-095-6-6674**

Doc: ESCRITURA 701 DEL 16-05-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS) - COMERCIO EDIFICIO VERONA PRIMERA ETAPA"

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508263495119979713**

**Nro Matrícula: 095-168961**

Página 2 TURNO: 2025-095-1-38755

Impreso el 26 de Agosto de 2025 a las 03:10:31 PM

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

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

A: ENTERPRISE CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9012443509X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-07-2025 Radicación: 2025-095-6-6675**

Doc: ESCRITURA 1037 DEL 15-07-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA PUBLICA N° 701 DEL 16/5/2025 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO, RESPECTO DEL NUMERO DE UNIDADES GENERADAS, RESPECTO DE LOS LINDEROS DE LAS ETAPAS.

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

DE: ENTERPRISE CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9012443509

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

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

## FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-095-1-38755      FECHA: 26-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**CARLOS ARTURO BARRAGAN ACEVEDO**

REGISTRADOR SECCIONAL (E)



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRGpWrc5vzEC  
05 Sept 2025 - 10:19 a. m.

### Datos del pago



Valor pagado  
**\$ 300.000**

Referencia  
**PERITAJE**

Costo del pago  
**\$ 0,00**

### Producto destino



#### **LOS ROSALES CONST IN**

Corriente - Bancolombia  
**944 - 020978 - 45**



ARCHIVO: LRCAJA-1051473373

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1051473373
	<b>Hash documento:</b>	90f1f156c9
	<b>Fecha creación:</b>	2025-09-09 21:51:43

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS Documento: 37278980 Firmado en AvalSign. Token: 964226	
<p><b>Puntos:</b> Email: maritzavera4@gmail.com Celular: 3123428982 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.84.88.34   2025-09-09 14:28:00</p>	

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>

