



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 11 # 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302 TORRE 1		
Barrio	LA VILLITA		
Ciudad	Sogamoso		
Departamento	Boyaca		
Propietario	ENTERPRISE CONSTRUCTORES S.A.S		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: WILSON HERNANDO RODRIGUEZ RINCON

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 **ENTERPRISE CONSTRUCTORES S.A.S** ubicado en la KR 11 # 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302 TORRE 1 LA VILLITA , 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 \$264,135,280 pesos m/cte (Doscientos sesenta y cuatro millones ciento treinta y cinco mil doscientos ochenta).

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	GR	10.70	M2	\$1,500,000.00	6.08%	\$16,050,000.00
Area Privada	APARTAMENTO 302 TORRE 1	80	M2	\$3,101,066.00	93.92%	\$248,085,280.00
TOTALES					100%	\$264,135,280

Valor en letras
Doscientos sesenta y cuatro millones ciento treinta y cinco mil doscientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
RAANro: AVAL-37278980 C.C: 37278980
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-23 18:48:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,101,066	Valor del avalúo en UVR	264,135,280.00
Proporcional	0	248,085,280	Valor asegurable	264,135,280
% 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. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. 2) Aportar documento donde registre el garaje que le corresponderá al apto y si es privado o común exclusivo o comuna signado.

Observación
Garaje: Aunque en visita informan que cuenta con garaje # 9, no aportan documentos legales donde registre dicho garaje.
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, Teléfono: 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 ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Código	LRCAJA-1051473373-V2	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	WILSON HERNANDO RODRIGUEZ RINCON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1051473373	Teléfono	3206366527
Email	wilsonhernando790@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ENTERPRISE CONSTRUCTORES S.A.S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9012443509	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 11 # 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302 TORRE 1				
Conjunto	EDIFICIO VERONA ETAPA I				
Ciudad	Sogamoso	Departamento	Boyaca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LA VILLITA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	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. 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>80</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	80	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA PRIVADA	M2	80															
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																
<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>80</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	80	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>80</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	80
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	80															
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR															
AREA PRIVADA VALORADA	M2	80															
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: DECRETO 029 DE 2016																

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
701	EscrituraPH	16/05/2025	SEGUNDA	Sogamoso
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
095-168961	26/08/2025	1.7494%	1575901010000039 40045000000000	APARTAMENTO 302 TORRE 1
Observación	ACORDE AL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD EL INMUEBLE NO CUENTA CON AFECTACIONES O LIMITACIONES AL DOMINIO.			

INFORMACIÓ“N GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
09	Común uso exclusivo	095-168903	10.70	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	
Observación	EL APARTAMENTO TIENE GARAJE CON USO EXCLUSIVO.								

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	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	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:	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.				
Escritura de Propiedad Horizontal	701		Fecha escritura	16/05/225	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	SOGAMOSO	
Valor		Total unidades	30	Terraza	No

administración				comunal	
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	8	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	Si
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	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				

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	Placa Fácil
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA EN : ESCRITURA 701 DEL 16-05-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO				
Observación	ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, EN LA VISITA NO SE EVIDENCIAN DAÑOS QUE AFECTEN ACTIVAMENTE LA PROPIEDAD.				

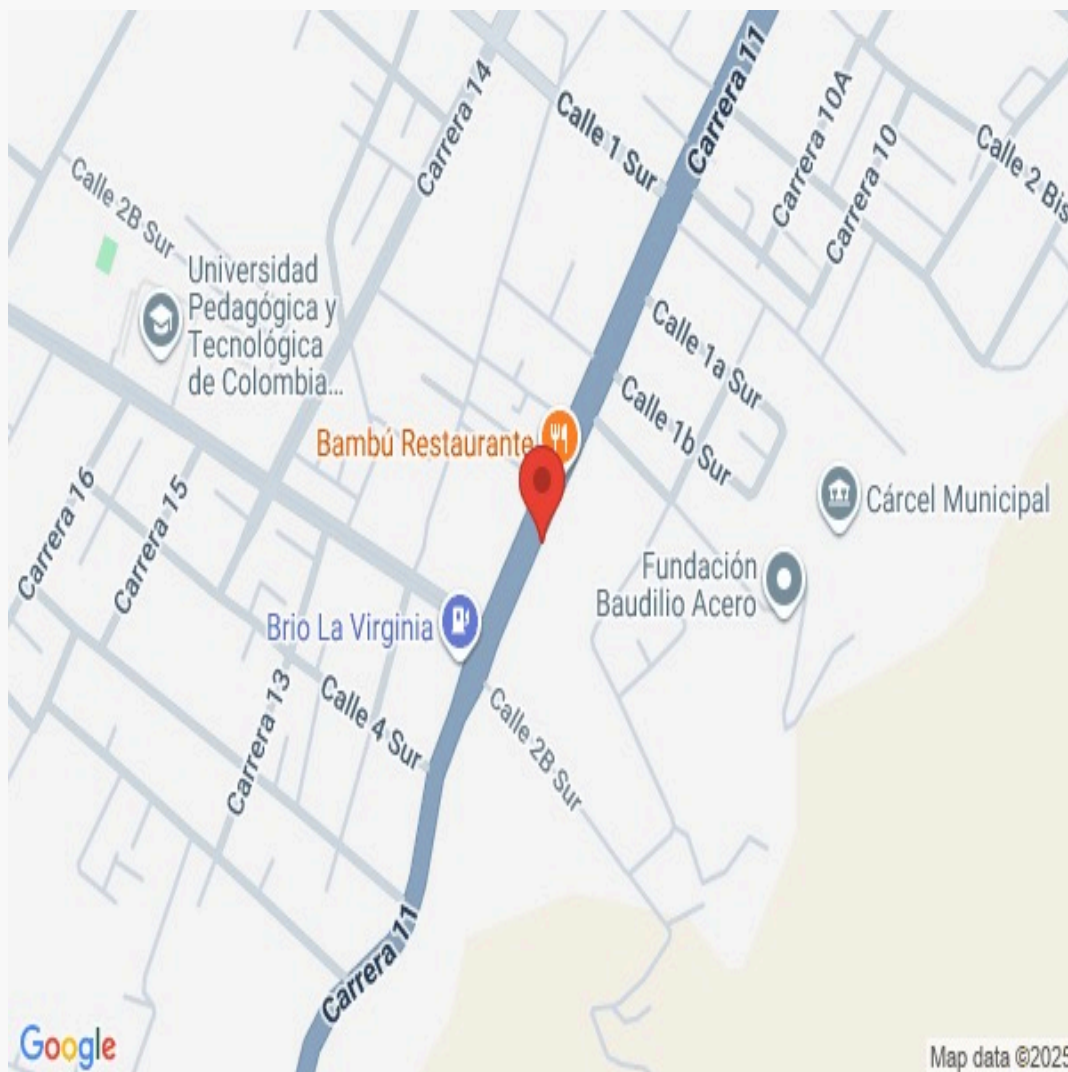
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	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: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 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 # 2 A - 33 SUR APARTAMENTO 302 TORRE 1 | LA VILLITA | Sogamoso | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.7028045
GEOGRAFICAS : 5° 42' 10.0974''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.9373863
GEOGRAFICAS : 72° 56' 14.5896''

#	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
Del inmueble		302		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	0									
									PROMEDIO	\$3,101,065.86
									DESV. STANDAR	\$174,349.00
									COEF. VARIACION	5.62%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,275,414.87	TOTAL	\$262,033,189.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,926,716.86	TOTAL	\$234,137,348.76
VALOR TOTAL	\$248,085,280.00			

Observaciones:		
Enlaces:		
1- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-universitario-sogamoso/10877046	2- https://www.metrocuadrado.com/apartamentos/venta/sogamoso/?gad_source=1&gad_campaignid=18600602625&gbraid=0AAAAA7L2oC7rfaGbfRWw2oh7DC8bX7&gclid=Ci0KCQIwoP_FBhDFARisANPG24OD1otIlMO_5rxmID9qice_VaBWemnnWBozG_4srk1wcJRGHF_KF6aaAnnVEAlw_wcB	3- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-sogamoso-los-arrayanes-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC6013690

Plano

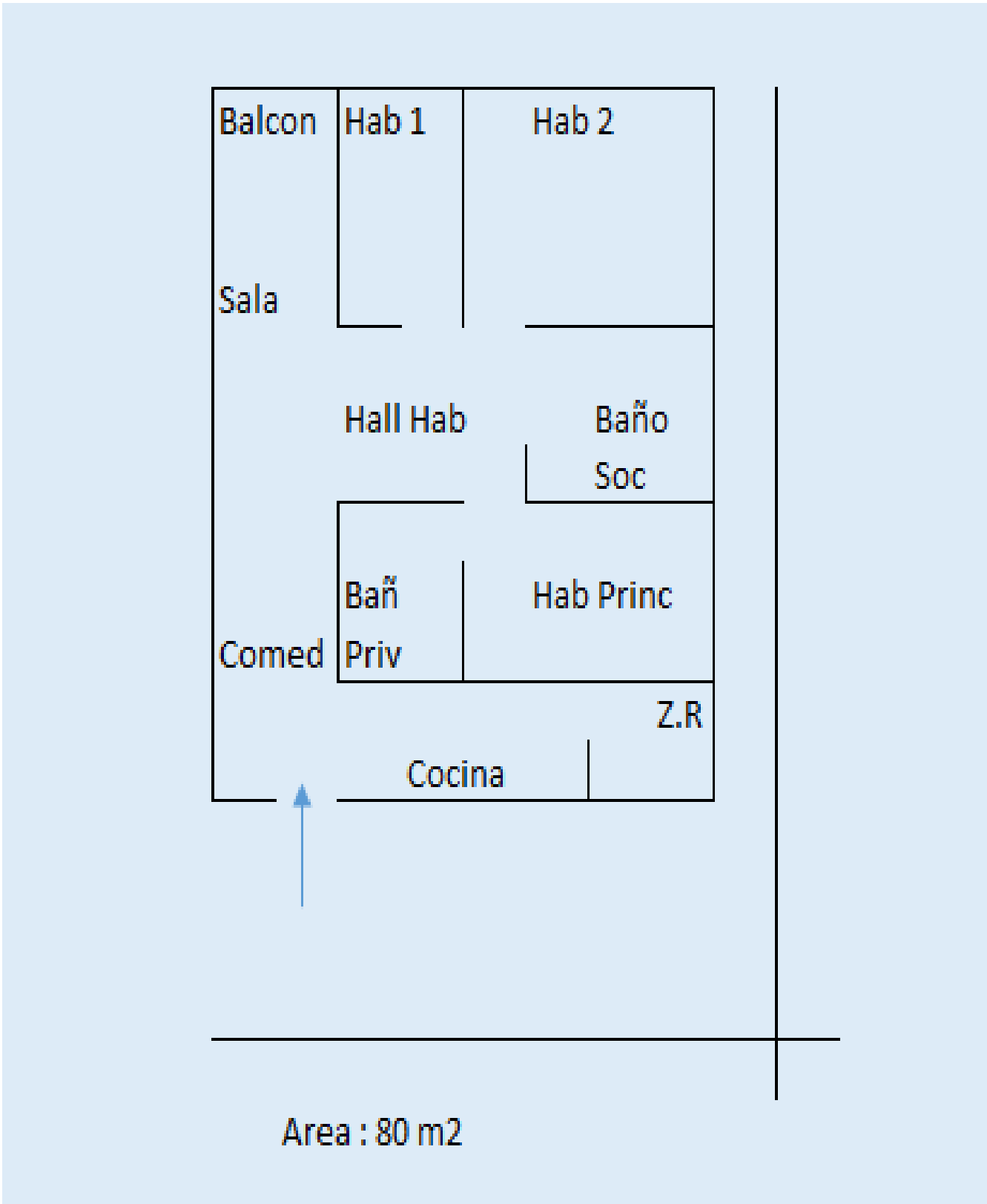


Foto Selfie



Foto Selfie



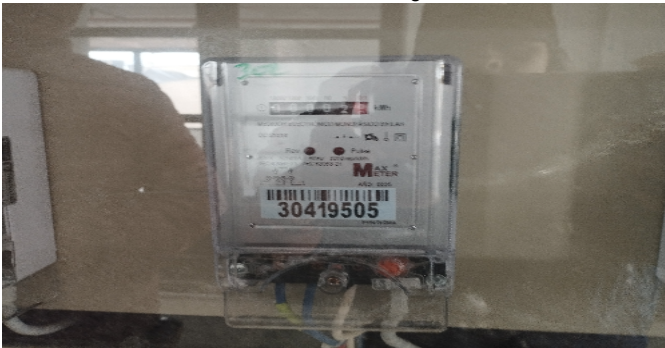
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



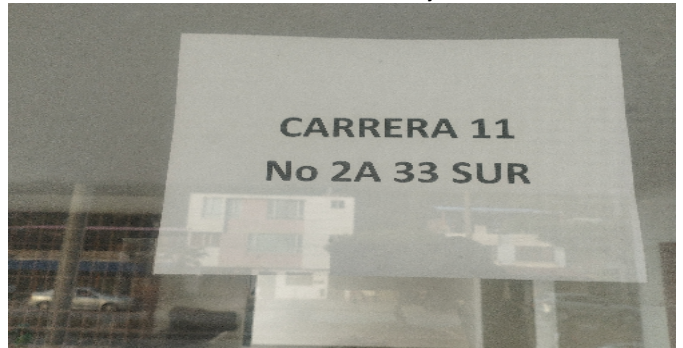
Fachada del Conjunto



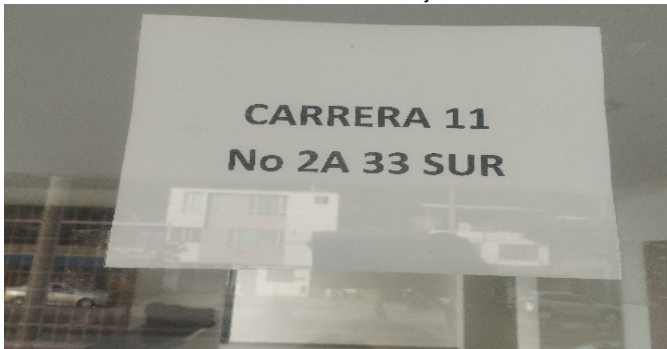
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



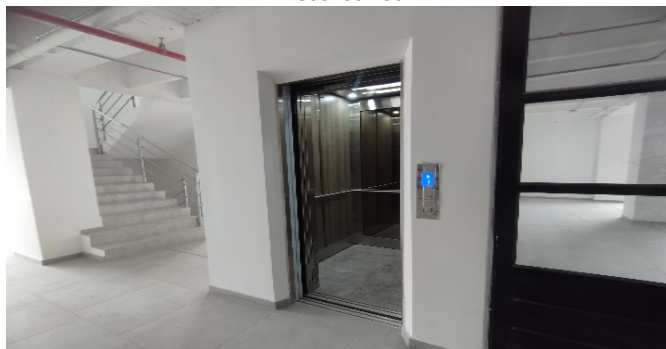
Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



RECEPCIÓN



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-1051473373-V2



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 avaluador AVAL-37278980.

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



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: b0e40a59



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: 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 conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinte (20) días del mes de Agosto del 2025, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

	CERTIFICADO DE VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO			Código: R-10-32
				Versión: 01

FECHA DE EXPEDICION: 7 DE DICIEMBRE DE 2023

ACUEDUCTO	SI	ALCANTARILLADO	SI	USO	RESIDENCIAL	Nº. DE USUARIOS	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 SOLICITUD: 308

DATOS TECNICOS, 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 matriculas 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

Pagina 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 demas especificaciones obran en ESCRITURA 701, 2025/05/16, NOTARIA SEGUNDA SOGAMOSO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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)

=====

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

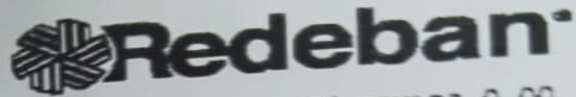
Costo del pago
\$ 0,00

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN

Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45

9 90 230901 EMVCO



SEP 19 2025 13:24:36 REMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
DISTRICOL AUTOSERVICIO
CL 5 1E 16

C. UNICO: 3007055757 TER: 9CHZZ697

RECIBO: 046064

RRN: 069592

Producto: 94402097845

TITULAR: LR S.A.S

DEPOSITO

APRO: 236335

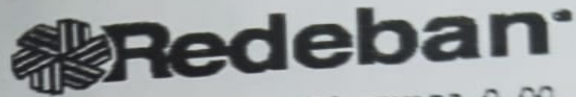
VALOR \$ 100.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

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

*** CLIENTE ***

9 90 230901 EMVCO



SEP 19 2025 13:24:36 REMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
DISTRICOL AUTOSERVICIO
CL 5 1E 16

C. UNICO: 3007055757 TER: 9CHZZ697

RECIBO: 046064

RRN: 069592

Producto: 94402097845

TITULAR: LR S.A.S

DEPOSITO

APRO: 236335

VALOR \$ 100.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

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

*** CLIENTE ***