



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053607292

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	SAULO RENE SOSA BRAVO	FECHA VISITA	16/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	1053607292	FECHA INFORME	20/10/2025
DIRECCIÓN	KR 6 3 - 22 BR RINCON DEL CARGUA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	13
BARRIO	EL RINCON DEL CARGUA	REMODELADO	
CIUDAD	Duitama	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Boyaca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS		
IDENTIFICACIÓN	37278980		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GAITAN PINTO JOSE SALVADOR				
NUM.	232 EscrituraDe	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	14/02/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Duitama	DEPTO	Boyaca		
ESCRITURA					
CEDULA	01-00-00-00163-0013-0-00-00-0000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA RESOLUCI6N No. CU2-RE-280-2025				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACI6N					

M. INMOB.	N°
074-125226	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

CRA6 # 3- 22 BARRIO RINCÓN DEL CARGUA - DUITAMA

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 147,200,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,200,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
Perito Actuante
C.C: 37278980 RAA: AVAL-37278980

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL	Área Lote	117.20 M2	Frente	6.5
Uso Compatible Según Norma	URBANO	Forma	RECTANGULAR	Fondo	18
Uso Condicionado Según Norma	URBANO	Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	117
Uso Prohibido Según Norma	NO	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA RESOLUCIÓN No. CU2-RE-280-2025	Decreto / Acuerdo	029 DEL 2016		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA RESOLUCIÓN No. CU2-RE-280-2025	Antejardín	LICENCIA RESOLUCIÓN No. CU2-RE-280-2025		
Suelos De Proteccion	LICENCIA RESOLUCIÓN No. CU2-RE-280-2025	Uso principal	RESIDENCIAL		
Patrimonio	LICENCIA RESOLUCIÓN No. CU2-RE-280-2025	Altura permitida pisos	LICENCIA RESOLUCIÓN No. CU2-RE-280-2025		
		Aislamiento posterior			
		Indice de ocupación	LICENCIA RESOLUCIÓN No. CU2-RE-280-2025		
		Indice de construcción:	LICENCIA RESOLUCIÓN No. CU2-RE-280-2025		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	117	AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	70	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	117	AREA DE TERRENO	M2	117
AREA 1 PISO CONSTRUCCION	M2	35	AREA PISO 1	M2	35
AREA 2 PISO CONSTRUCCION	M2	35	AREA PISO 2	M2	35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Otro	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Aislada
Vida Remanente	87	Año de Construcción	2012
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	KR 6 # 3 - 22 BR RINCON DEL CARGUA		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	117	M2	\$600,000.00	47.69%	\$70,200,000.00
Area Construida	CASA DOS PISOS	70	M2	\$1,100,000.00	52.31%	\$77,000,000.00
TOTALES					100%	\$147,200,000
Valor en letras			Ciento cuarenta y siete millones doscientos mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$147,200,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS LOTE 4 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 232, 2023/02/14, NOTARIA SEGUNDA DUITAMA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.- LINDEROS PARTICULARES.- POR EL ORIENTE, DEL PUNTO P AL PUNTO J, EN EXTENSIÓN DE 18 METROS, CON LOTE NO.3 DE JOSÉ SALVADOR GAITÁN PINTO; POR EL NORTE, DEL PUNTO J AL PUNTO I, EN EXTENSION DE 6 METROS, CON CESION DE VÍA; POR EL OCCIDENTE, DEL PUNTO I AL PUNTO B, EN EXTENSION DE 18 METROS, COLINDA CON PREDIO DE OLIVERIO PARADA Y JUAN ROBAYO; POR EL SUR, DEL PUNTO B AL PUNTO P, EN EXTENSION DE 7 METROS, CON LA CARRERA 6, A DAR AL PRIMER LINDERO Y ENCIERRA.-POSEE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS

Garaje: LA CASA TIENE UNA RAMADA EL TECHO EN SIN, DE GARAJE PARA UN CARRO.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, terreno adelante con su garaje como una ramada capacidad para un carro.

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BELLA VISTA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3138229956	68	150	\$1,100,000	\$165,000,000
2	LA GRUTA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3004655601	100	100	\$1,100,000	\$110,000,000
3	LOTE EN ZONA	\$48,000,000	0.97	\$46,560,000	3004655601	72		\$	\$0
4	LOTE EN ZONA	\$58,000,000	0.97	\$56,260,000	3004655601	82		\$	\$0
Del inmueble						117.20	70		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,000,000	\$647,059	1.0	1.0	1.00	\$647,058.82
2	\$61,000,000	\$610,000	1.0	1.0	1.00	\$610,000.00
3	\$46,560,000	\$646,667	1.0	1.0	1.00	\$646,666.67
4	\$56,260,000	\$686,098	1.0	1.0	1.00	\$686,097.56
					PROMEDIO	\$647,456
					DESV. STANDAR	\$31,074.66
					COEF. VARIACION	4.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$647,456.00	AREA	117.20	TOTAL	\$75,881,843.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	70	TOTAL	\$77,000,000.00
VALOR TOTAL	\$152,881,843.20					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-gruta-duitama/192643346> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-divino-nino-duitama/192659616> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/ote-en-venta-en-la-parroquia-duitama/192659672> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/ote-en-venta-en-la-parroquia-duitama/192659672>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70
Area construida vendible	70
Valor M2 construido	\$2,057,459
Valor reposición M2	\$144,022,130
Valor reposición presupuesto M2	\$2,057,459
Fuente	CONSTRUDATA 215
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,057,459
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	18.10 %
Valor reposición depreciado	\$1,685,059
Valor adoptado depreciado	\$
Valor total	\$0

Observaciones: CONSTRUDATA 215

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 6 # 3 - 22 BR RINCON DEL CARGUA | EL RINCON DEL CARGUA | Duitama | Boyaca

COORDENADAS (DD)

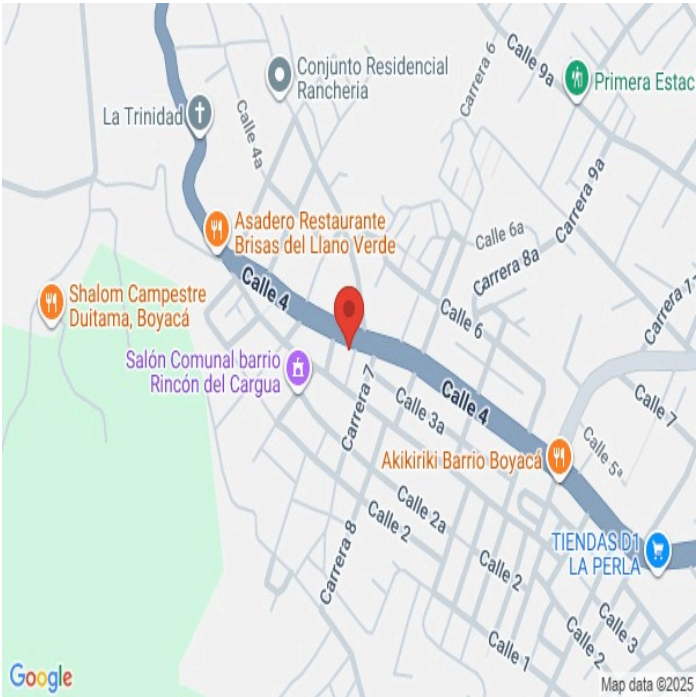
Latitud: 5.826867201632814

Longitud: -73.04775909226106

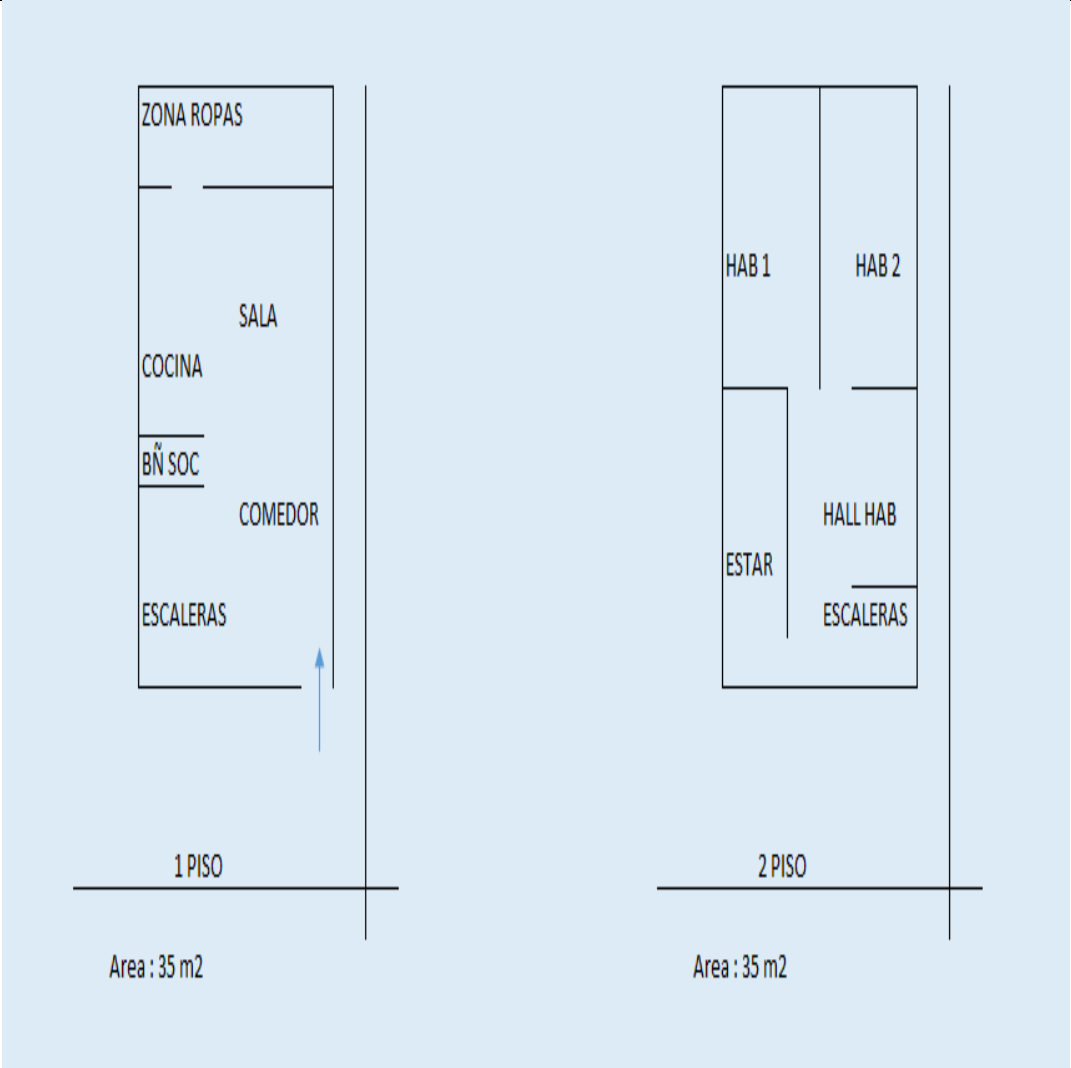
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 49´ 36.7212´´

Longitud: 73° 2´ 51.9318´´

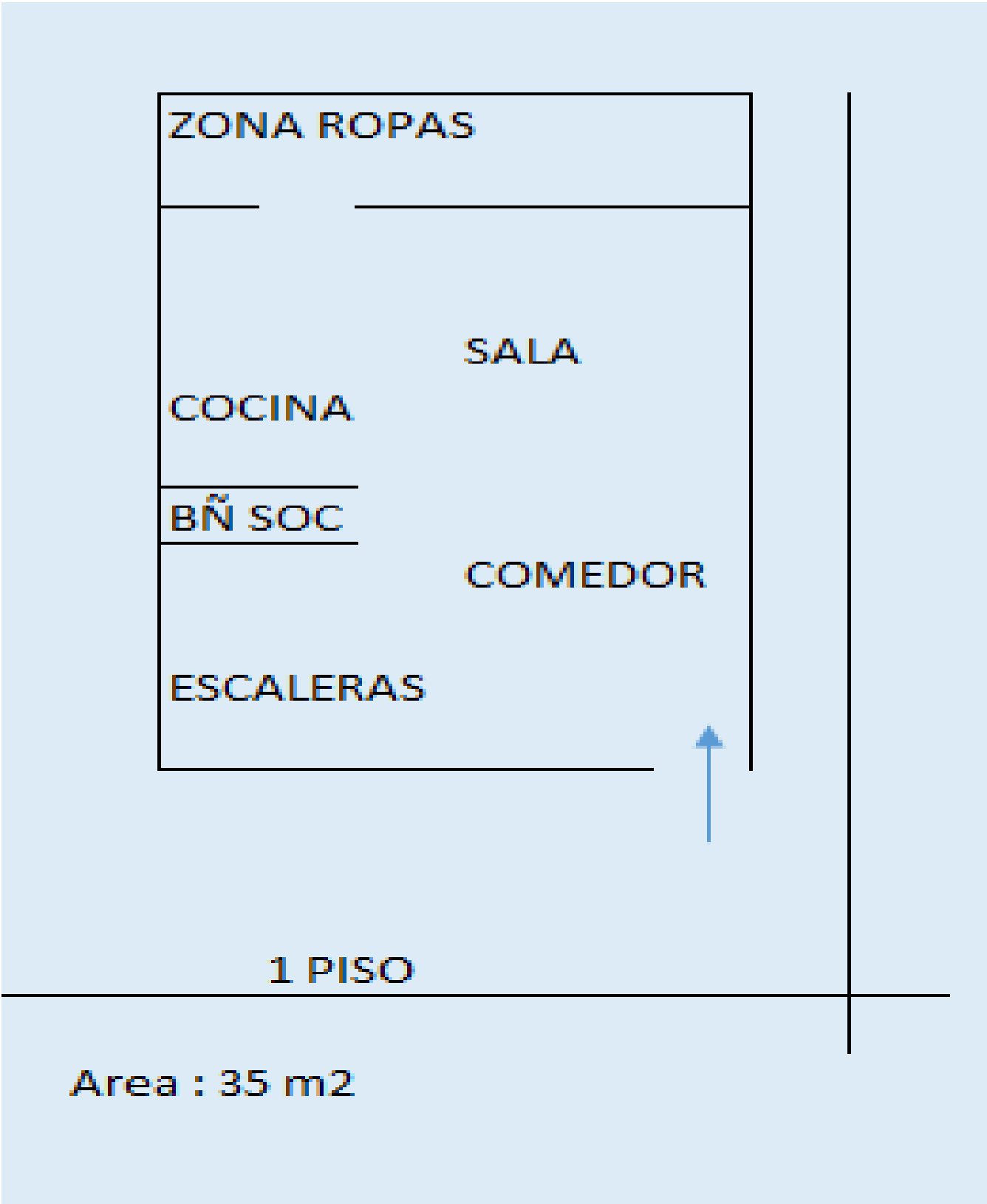


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

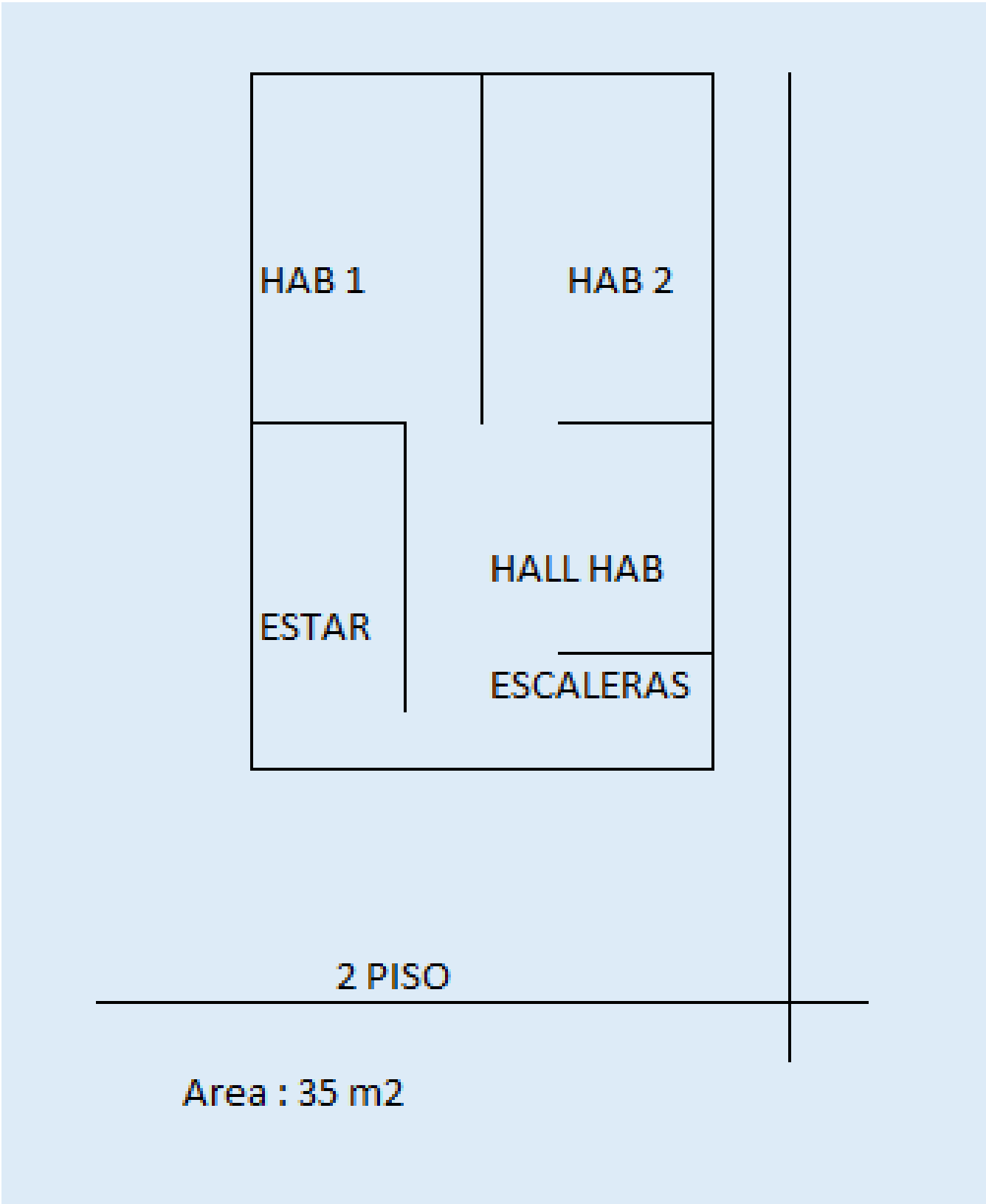


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



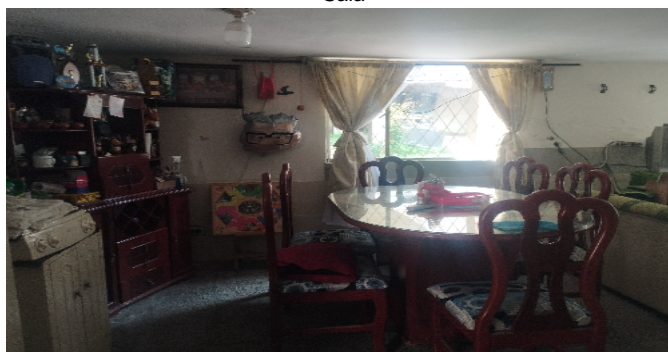
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Sala



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1053607292



PIN de Validación: b51d0aa6



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

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: b51d0aa6



<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



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: b51d0aa6



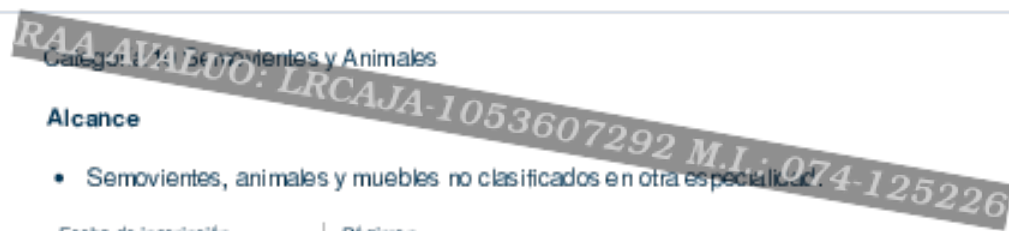
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

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: b51d0aa6



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

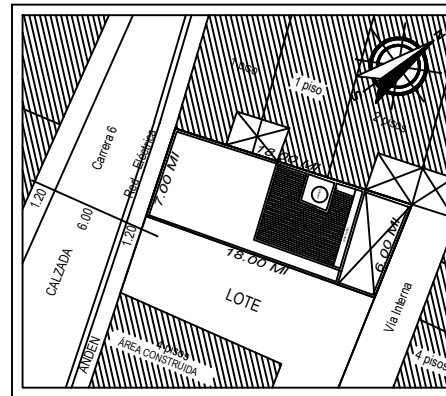
b51d0aa6

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 catorce (14) días del mes de Octubre de 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

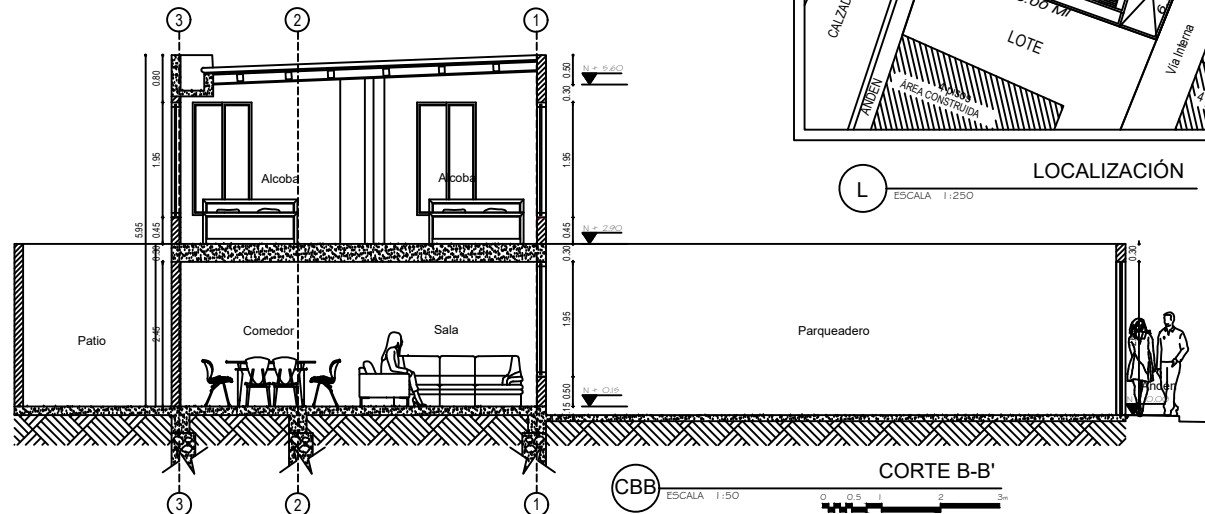


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

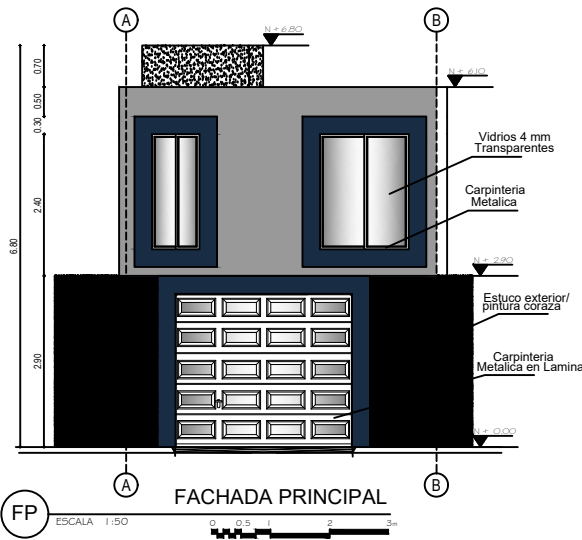
CUADRO DE AREAS			
Descripción	Área Lote	Descripción	Total Construida
Predio 15238-01-00-0163-0013-000	117.20 M2	Área 1° piso	82.20 M2
Matrícula inmobiliaria 074-125226		Área 2° piso	35.00 M2
Índice de Ocupación	0.29 %	Cerramiento	41.62
Índice de Ocupación	0.59 %	Área Total	82.20 M2
Cerramiento MI	42.50 MI		70.00 M2



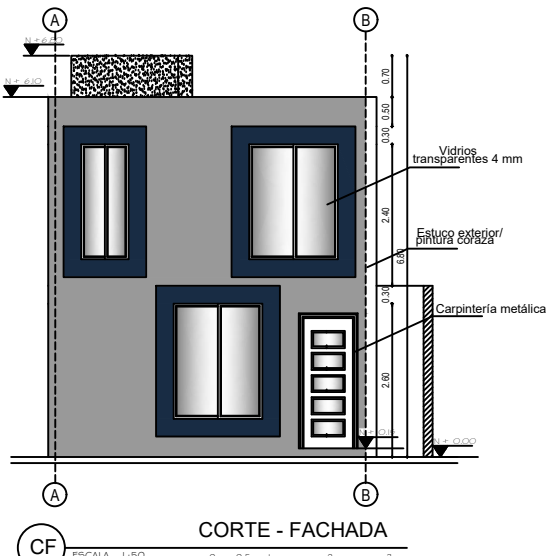
LOCALIZACIÓN
L ESCALA 1:250



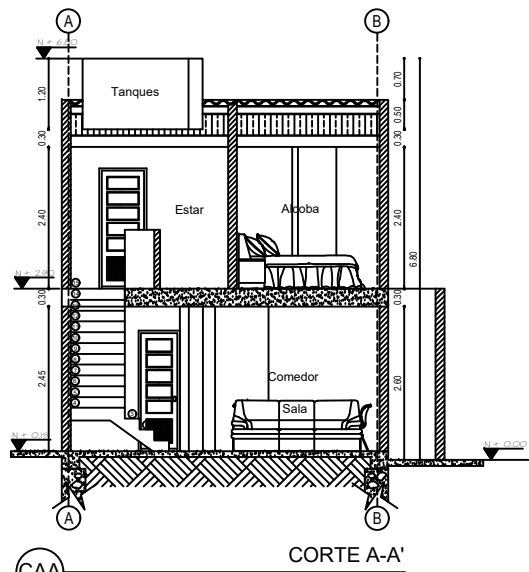
CORTE B-B'
CBB ESCALA 1:50




FACHADA PRINCIPAL
FP ESCALA 1:50

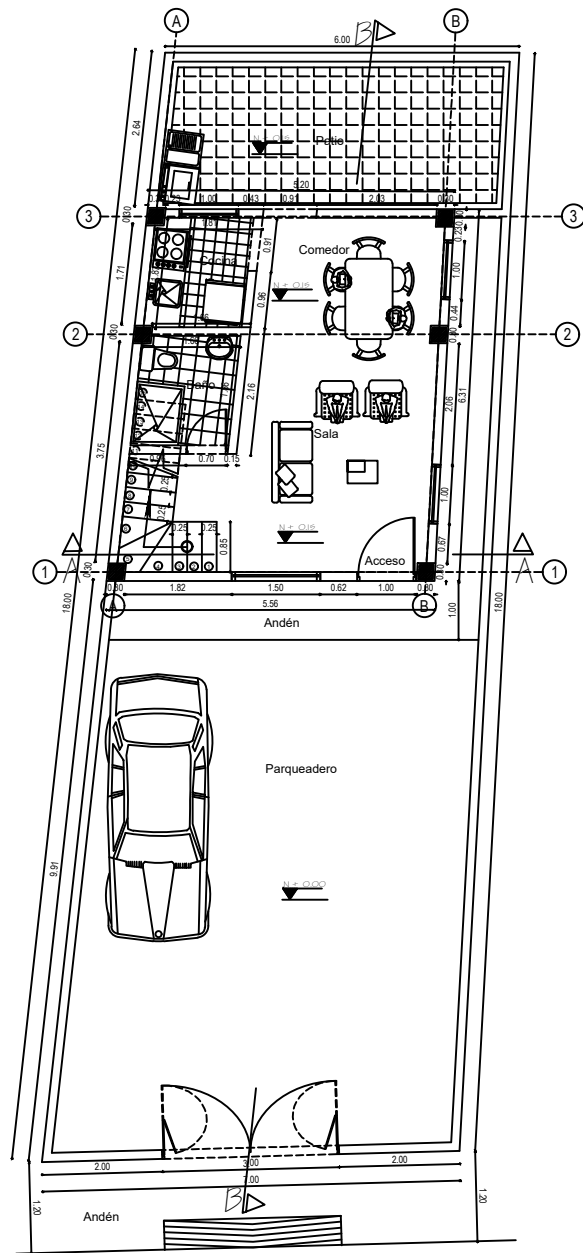


CORTE - FACHADA
CF ESCALA 1:50

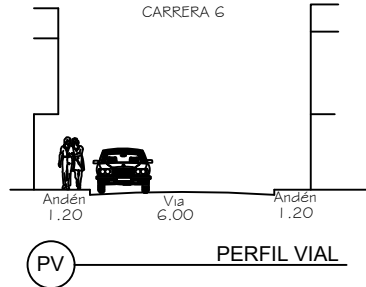


CORTE A-A'
CAA ESCALA 1:50

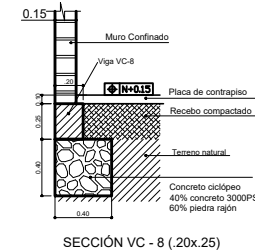
<div>Yelipaz Santamaría González ARQUITECTA R.P. A25041999-46667643</div>		PROYECTO RECONOCIMIENTO Calle 3 N° 6 - 17 Rincón del Cargua Duitama - Boyacá Propietario: Salvador Gaitán Pinto CC. 19.293.340 de Bogotá Apoderada: Arq. Yelipaz Santamaría González Mat. A25041999-46667643	
Arq. Yelipaz Santamaría González Mat. A25041999-46667643		Arq. Yelipaz Santamaría González Mat. A25041999-46667643	
<div>Ingeniero Lizeth Carolina Garena Camargo Mat. 15202-37290-BVC</div> <div><div>Escala</div><div>La Indicada</div></div> <div><div>Fecha</div><div>Junio/2025</div></div>		<div><div>Digito</div><div>Yelipaz Santamaría Cui 313-4788064</div></div> <div><div>Plano N°</div><div>A2/2</div></div> <div><div>Codigo</div><div>25.06.25 04.08.25 12.08.25</div></div>	
Cédula Catastral:15238-01-00-0163-0013-000		Folio Matrícula Inmobiliaria: 074-125226	
ESPECIFICACIONES (NSR-10)			
Cargas: Muertas: Acabados 100 Kg/m ² 1 KN/m ² Mampostería 300 Kg/m ² 3 KN/m ² Vivas: Residencial 180 Kg/m ² 1.8 KN/m ² Escaleras 300 Kg/m ² 3.0 KN/m ²			
Grupo de Uso: GRUPO DE USO: I I = 1.00			
Estudio de Suelos: Tipo de Suelo: Suelo caracterizado como Tipo D			
ESPECIFICACIONES (NSR-10)			
GRUPO DE USO: I I = 1.00 Elementos NO Estructurales: Grado de desempeño: Bajo			
Materiales: Tipo de Cementación: Zapatas, vigas de Amarre Pica de Entrepiso: Aligerada Elementos NO Estructurales: Grado de desempeño: Bajo Sistema Estructural: Pórticos en Concreto-DES			



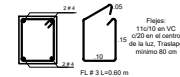
PP PLANTA PRIMER PISO
ESCALA 1:50



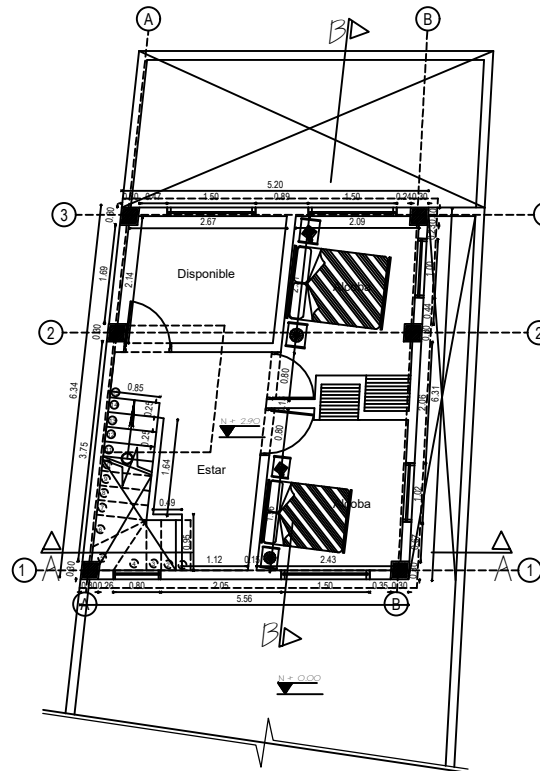
PV PERFIL VIAL



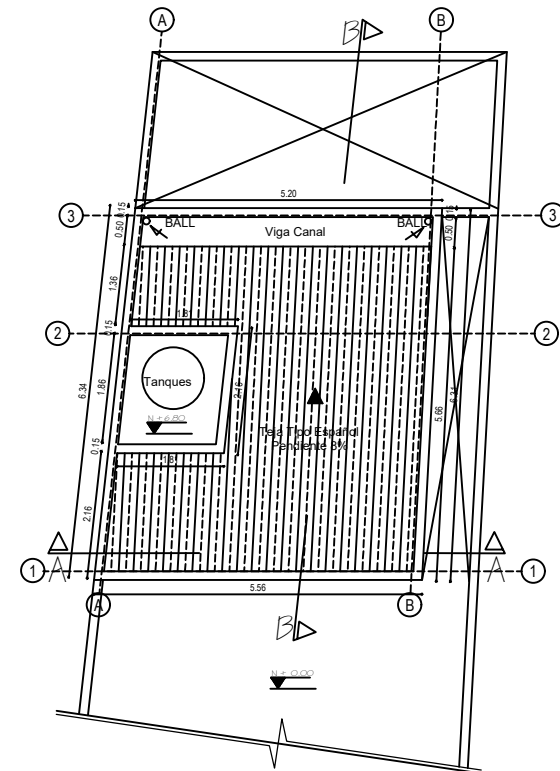
SECCIÓN VC - 8 (20x.25)



DETALLE CONSTRUCTIVO Y CIMENTACIÓN MURO INTERNO
Esc. 1:20



PSP PLANTA SEGUNDO PISO
ESCALA 1:50



PC PLANTA DE CUBIERTA
ESCALA 1:50

		PROYECTO RECONOCIMIENTO Calle 3 N° 6 - 17 Rincón del Cargua Duitama - Boyacá Propietario: Salvador Gaitan Pinto CC. 19.293.340 de Bogotá	
Arq. Yelipza Santamaría González Mat. A25041999-46667643		Apoderada: Arq. Yelipza Santamaría González Mat. A25041999-46667643	
Ingeniero Lizeth Carolina Garena Camargo Mat. 15202-372961-8YC		Plano N° A 1/2	
Escala La Indicada		Fecha Junio/2025	
Cédula Catastral/15238-01-00-0163-0013-000		Folio Matricula Inmobiliaria: 074-125226	



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

Certificado generado con el Pin No: 2510142419122845012

Nro Matrícula: 074-125226

Pagina 1 TURNO: 2025-074-1-47541

Impreso el 14 de Octubre de 2025 a las 12:13:48 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: 074 - DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: CENTRO

FECHA APERTURA: 23-02-2023 RADICACIÓN: 2023-074-6-1148 CON: ESCRITURA DE: 14-02-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 4 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 232, 2023/02/14, NOTARIA SEGUNDA DUITAMA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.- LINDEROS PARTICULARES.- POR EL ORIENTE, DEL PUNTO P AL PUNTO J, EN EXTENSIÓN DE 18 METROS, CON LOTE NO.3 DE JOSÉ SALVADOR GAITÁN PINTO; POR EL NORTE, DEL PUNTO J AL PUNTO I, EN EXTENSION DE 6 METROS, CON CESION DE VÍA; POR EL OCCIDENTE, DEL PUNTO I AL PUNTO B, EN EXTENSION DE 18 METROS, COLINDA CON PREDIO DE OLIVERIO PARADA Y JUAN ROBAYO; POR EL SUR, DEL PUNTO B AL PUNTO P, EN EXTENSION DE 7 METROS, CON LA CARRERA 6, A DAR AL PRIMER LINDERO Y ENCIERRA.-POSEE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 117 CENTIMETROS CUADRADOS: 2000

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PREDIO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSIÓN DE LA SIGUIENTE MANERA: 6. - ESCRITURA 2209 DEL 19/7/2011 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA 074 DE DUITAMA REGISTRADA EL 22/7/2011 POR COMPRAVENTA DE: JOSE ISMAEL GIL ROJAS, A: SALVADOR GAITAN PINTO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-573 .- 4. - ESCRITURA 2717 DEL 7/12/1998 NOTARIA 2 DE DUITAMA REGISTRADA EL 10/12/1998 POR COMPRAVENTA DE: RAFAEL ANTONIO NI/O GONZALEZ, A: JOSE ISMAEL GIL ROJAS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-573 .- 2. - ESCRITURA 1268 DEL 31/7/1995 NOTARIA 2. DE DUITAMA REGISTRADA EL 25/10/1995 POR COMPRAVENTA DE: MARIANA SOLER DE ARANGUREN, A: RAFAEL ANTONIO NI/O GONZALEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-573 .- 1. - ESCRITURA 626 DEL 14/6/1977 NOTARIA 1. DE DUITAMA REGISTRADA EL 18/8/1977 POR COMPRAVENTA DE: ISABEL FORERO V. DE SOLER, A: MARIANA SOLER DE ARANGUREN, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 074-573 .- FORERO VDA. DE SOLER. ISABEL ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE VICENTE SOLER MEDINA. REGISTRADA LA PARTICION EL 20-05-77 AL LB. 1. FL. 045. # 772.- VICENTE SOLER MEDINA. ADQUIRO TAMBIEN EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A A SARA MEDINA DE VIVAS. ESCRITURA # 228 DE 09-05-68 NOTARIA 2. DE DUITAMA EL 08-06-68 AL LB. 1. FL. 405. # 613.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 6 # 3 - 22 BR RINCON DEL CARGUA

DETERMINACION DEL INMUEBLE: LOTE

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2510142419122845012

Nro Matrícula: 074-125226

Pagina 2 TURNO: 2025-074-1-47541

Impreso el 14 de Octubre de 2025 a las 12:13:48 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

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

074 - 573

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-02-2023 Radicación: 2023-074-6-1148

Doc: ESCRITURA 232 DEL 14-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: GAITAN PINTO JOSE SALVADOR C.C. 19293340

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-09-2025 Radicación: 2025-074-6-7602

Doc: CERTIFICADO 25-0176 DEL 24-07-2025 CURADURIA URBANA NRO.2 DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: GAITAN PINTO JOSE SALVADOR - CC 19293340

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-09-2025 Radicación: 2025-074-6-7704

Doc: ESCRITURA 2841 DEL 18-09-2025 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RESOLUCIÓN N° CU2 RE-280-2025 DE 03-09-2025 DE LA CURADURÍA N° 2 DE DUITAMA. VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS

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

DE: GAITAN PINTO JOSE SALVADOR - CC 19293340

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2510142419122845012

Nro Matrícula: 074-125226

Pagina 3 TURNO: 2025-074-1-47541

Impreso el 14 de Octubre de 2025 a las 12:13:48 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-074-1-47541

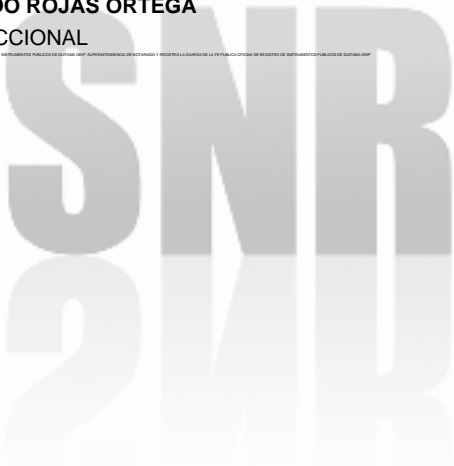
FECHA: 14-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA
REGISTRADOR SECCIONAL

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



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



¡Transferencia desde Bre-B EXITOSA!

2025/10/15

Descripción	La llave *****3820 acaba de recibir los \$ 390000,00 que le enviaste desde la cuenta *****0525 el 2025/10/15 11:11
Canal	BBVA BRE-B
Categoría	Movimientos de dinero
Tipo de Notificación	¡Transferenci a desde Bre-B EXITOSA!
Fecha	2025/10/15



Tipo de
Notificación



¡Transferenci
a desde