



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	26/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CARRERA 17 NO. 1-50 SUR AP 603 TO 2 PQ 32 DP 3		
Barrio	UNIVERSITARIO		
Ciudad	Sogamoso		
Departamento	Boyaca		
Propietario	BARCAB S.A.S.		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: RICARDO JAMIR CRUZ DIAZ

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 **BARCAB S.A.S.** ubicado en la CARRERA 17 NO. 1-50 SUR AP 603 TO 2 | PQ 32 | DP 3 UNIVERSITARIO, 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 \$273,063,471 pesos m/cte (Doscientos setenta y tres millones sesenta y tres mil cuatrocientos setenta y uno).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

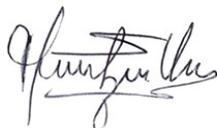
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	64.16	M2	\$3,391,996.00	79.70%	\$217,630,463.36
Area Privada	PARQUEADERO 32	24.02	M2	\$2,081,600.00	18.31%	\$50,000,032.00
Area Privada	DEPOSITO	2.61	M2	\$2,081,600.00	1.99%	\$5,432,976.00
TOTALES					100%	\$273,063,471

Valor en letras

Doscientos setenta y tres millones sesenta y tres mil cuatrocientos setenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante



CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
 RAANro: AVAL-37278980 C.C: 37278980
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-11-27 15:25:00



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

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	4,255,977	Valor del avalúo en UVR	359.7374
Proporcional	0	273,063,471	Valor asegurable	759,063.34
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	273,063,471

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

Garaje: EL APARTAMENTO TIENE GARAJE CON CAPACIDAD DE DOS AUTOMÓVILES Y DEPÓSITO PRIVADO.

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 ARCILLA PIEDRA, EN REGULAR ESTADO, SIN IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO EVIDENTE EN EL MOMENTO DE LA VISITA.

Propiedad horizontal: Escritura: 1862 , Fecha escritura: 11/09/2023, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: 0, Total unidades: 24, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Golfito: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Local: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

Código	LRCAJA-1019050139	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	RICARDO JAMIR CRUZ DIAZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1019050139	Teléfono	3102059413
Email	pao1482@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BARCAB S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9003852454	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CARRERA 17 NO. 1-50 SUR AP 603 TO 2 PQ 32 DP 3				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RINCÓN DE LA FLORESTA P.H				
Ciudad	Sogamoso	Departamento	Boyaca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	UNIVERSITARIO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	CARRERA, 17 NO. 1-44 SUR "CONJUNTO RESIDENCIAL EL RINCÓN DE LA FLORESTA P.H"				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	603																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>64.16</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	64.16	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>PESOS</td> <td>S/I</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I						
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA	M2	64.16																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>64.16</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.16	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>64.16</td> </tr> <tr> <td>GARAJE 32</td> <td>M2</td> <td>24.02</td> </tr> <tr> <td>DEPOSITO 3</td> <td>M2</td> <td>2.61</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.16	GARAJE 32	M2	24.02	DEPOSITO 3	M2	2.61
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.16																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.16																					
GARAJE 32	M2	24.02																					
DEPOSITO 3	M2	2.61																					
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
1862	EscrituraPH	11/09/2023	PRIMERA	Sogamoso

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
095-164874	22/10/2025	1.97%	0101000007830021 000000000.	APTO 603 TO 2

Observación

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
32	Privado	095-164810	24.02	Mt2	Doble	Lineal	Si	0	2

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
03	Privado	095-164814	2.61

Observación

EL APARTAMENTO TIENE GARAJE CON CAPACIDAD DE DOS AUTOMÓVILES Y DEPÓSITO PRIVADO.

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO
-----	----	----	-------------	----

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	EN ARCILLA PIEDRA	
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 ARCILLA PIEDRA, EN REGULAR ESTADO, SIN IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO EVIDENTE EN EL MOMENTO DE LA VISITA.

Escritura de Propiedad Horizontal	1862	Fecha escritura	11/09/2023		
Notaria escritura	PRIMERA	Ciudad escritura	SOGAMOSO		
Valor	0	Total unidades	24	Terraza	Si

administración				comunal	
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	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: 1862 , Fecha escritura: 11/09/2023, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: SOGAMOSO, Administración: 0, Total unidades: 24, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citéfono: Si, Golfito: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	NO APLICA
Año construcción	2023	Edad Inmueble	2	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia const.	15759-2-22-0667				
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	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	3

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Local: 3, 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 aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.
--------------------	--

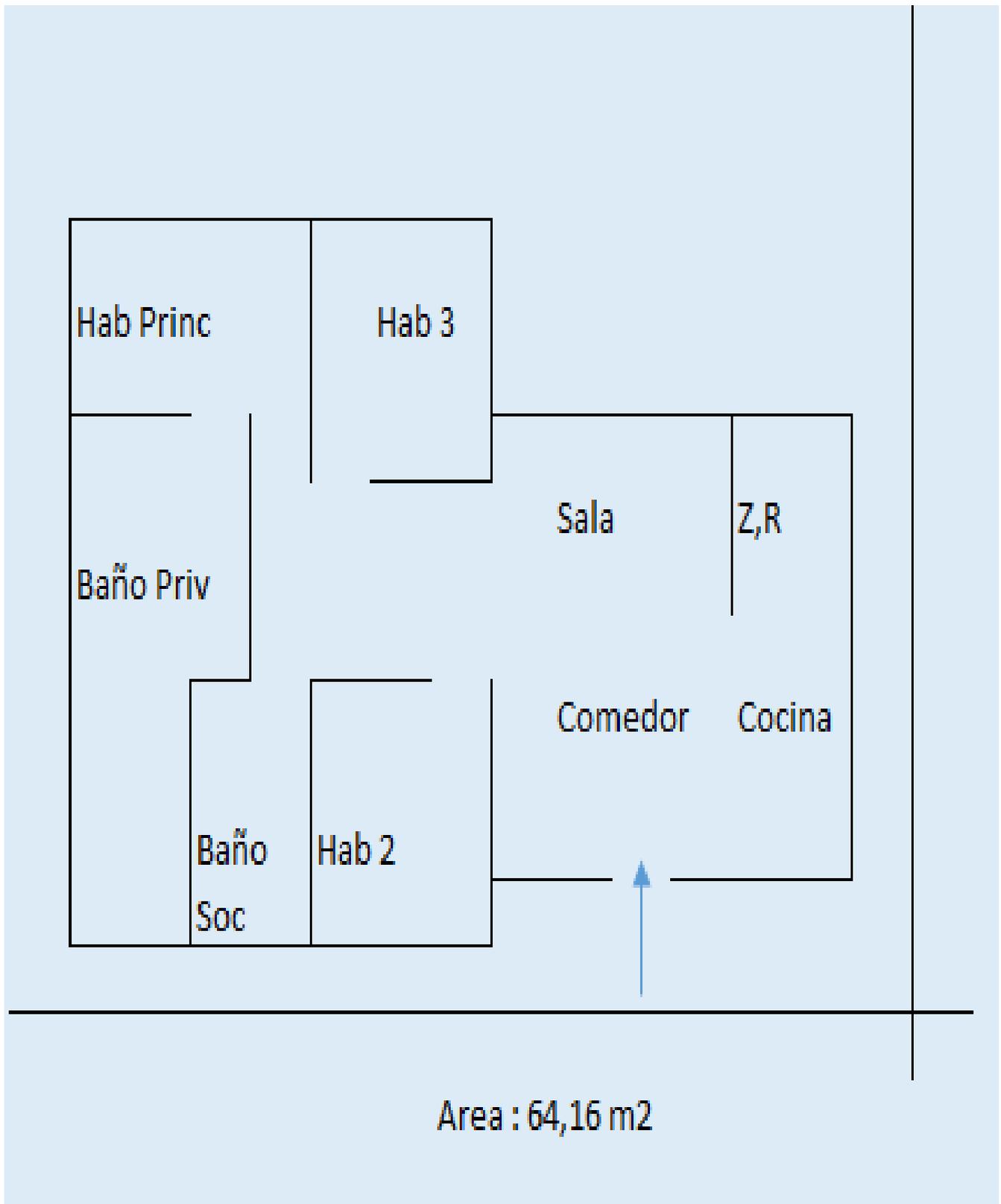
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LA FLORESTA	6	\$270,000,000	1	\$270,000,000	2	\$25,000,000	1	\$5,432,976	\$3,469,712.55	3046584181
2	LA FLORESTA	6	\$270,000,000	1	\$270,000,000	2	\$25,000,000	1	\$5,432,976	\$3,341,124.63	3046584181
3	LA FLORESTA	2	\$208,000,000	1	\$208,000,000	0	\$	0	\$	\$3,365,151.27	3046584181
Del inmueble		603		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	61.84	61.84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,469,712.55
2	2	64.22	64.22	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,341,124.63
3	2	61.81	61.81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,365,151.27
									2	
									PROMEDIO	\$3,391,996.15
									DESV. STANDAR	\$68,368.11
									COEF. VARIACION	2.02%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,460,364.26	TOTAL	\$222,016,971.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,323,628.04	TOTAL	\$213,243,974.81
VALOR TOTAL	\$217,630,463.36			

Observaciones:
 "CONJUNTO RESIDENCIAL EL RINCÓN DE LA FLORESTA"
 Enlaces:

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



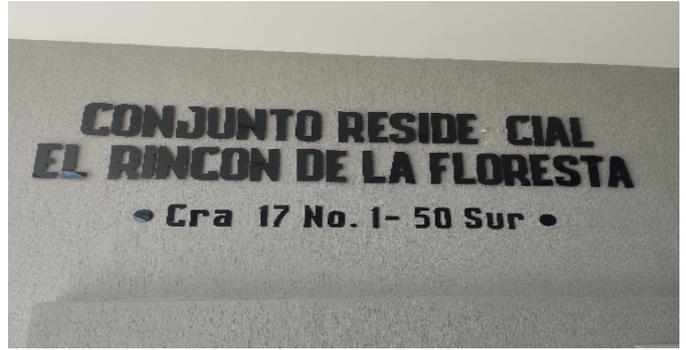
Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



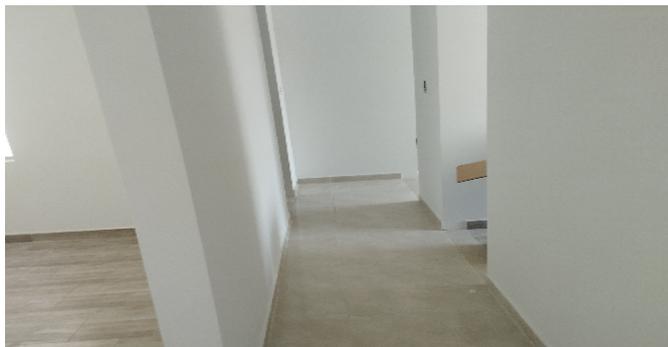
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



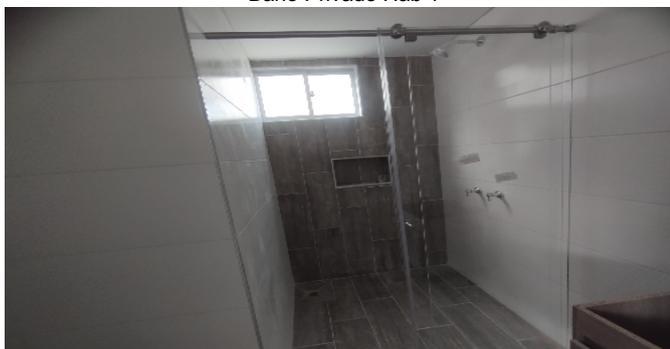
Habitación 1



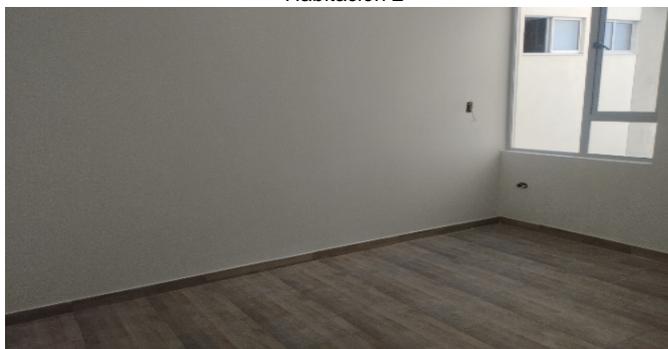
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



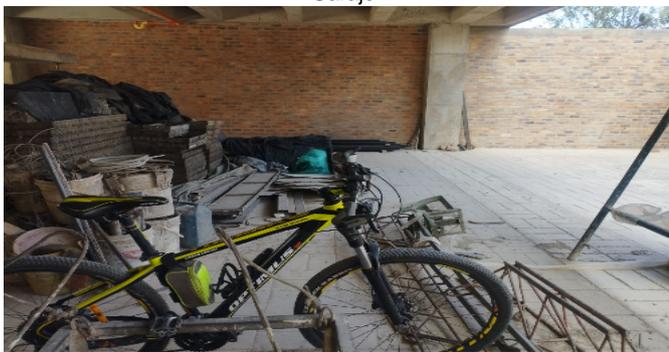
Deposito



Deposito



Garaje



Terrazas CJ



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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1019050139



PIN de Validación: b4290ac2



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4290ac2



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1019050139 M.I.: 095-164874

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: b4290ac2



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-1019050139 M.I.: 095-164874

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: b4290ac2



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

b4290ac2

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 veintidos (22) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

	CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIO DE ENERGIA ELÉCTRICA, REGULACION Y ESQUEMA DE RED	Código	FF ES 04
		Fecha	18/07/2024
		N.º de Hojas	2
		N.º de Páginas	2

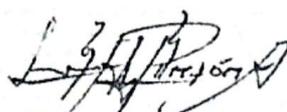
Número de la solicitud SIEC:	3573336	Ciudad y Fecha	SOGAMOSO 18/07/2024
------------------------------	----------------	----------------	----------------------------

INFORMACION DE LA SOLICITUD (Espacio Usuario)						
Nombre del solicitante *	BARCAB SAS.	Cédula o NIT solicitante *	9.003.852.454	Teléfono solicitante *	3185780981	
Nombre del propietario *	BARCAB SAS	Cédula o NIT propietario *	9.003.852.454	Teléfono Propietario *	3185780981	
Dirección	KR 17 # 1 - 50 SUR	Barrio / Villa predio *	BARRIO KR 17 # 1 - 50 SUR	Municipio predio *	SOGAMOSO	
Potencia Max. Requerida (KVA) *	Número de cuentas por clase de servicio *				¿Aumento de carga? *	
29.4	Residencial	Comercial	Industrial	Oficial	Alumbrado Público	N.º Cuenta Existente *
	44	8	0	0	0	Carga actual (KVA) *
Nombre del Proyecto:	VIVIENDA			¿Está interesado que EBSA le construya su proyecto? **	NO	

* Campos Obligatorios para la solicitud
 ** Solo para proyectos en MT, que contemplan la inclusión de más de una cuenta. EBSA construirá la red de MT e instalará el transformador

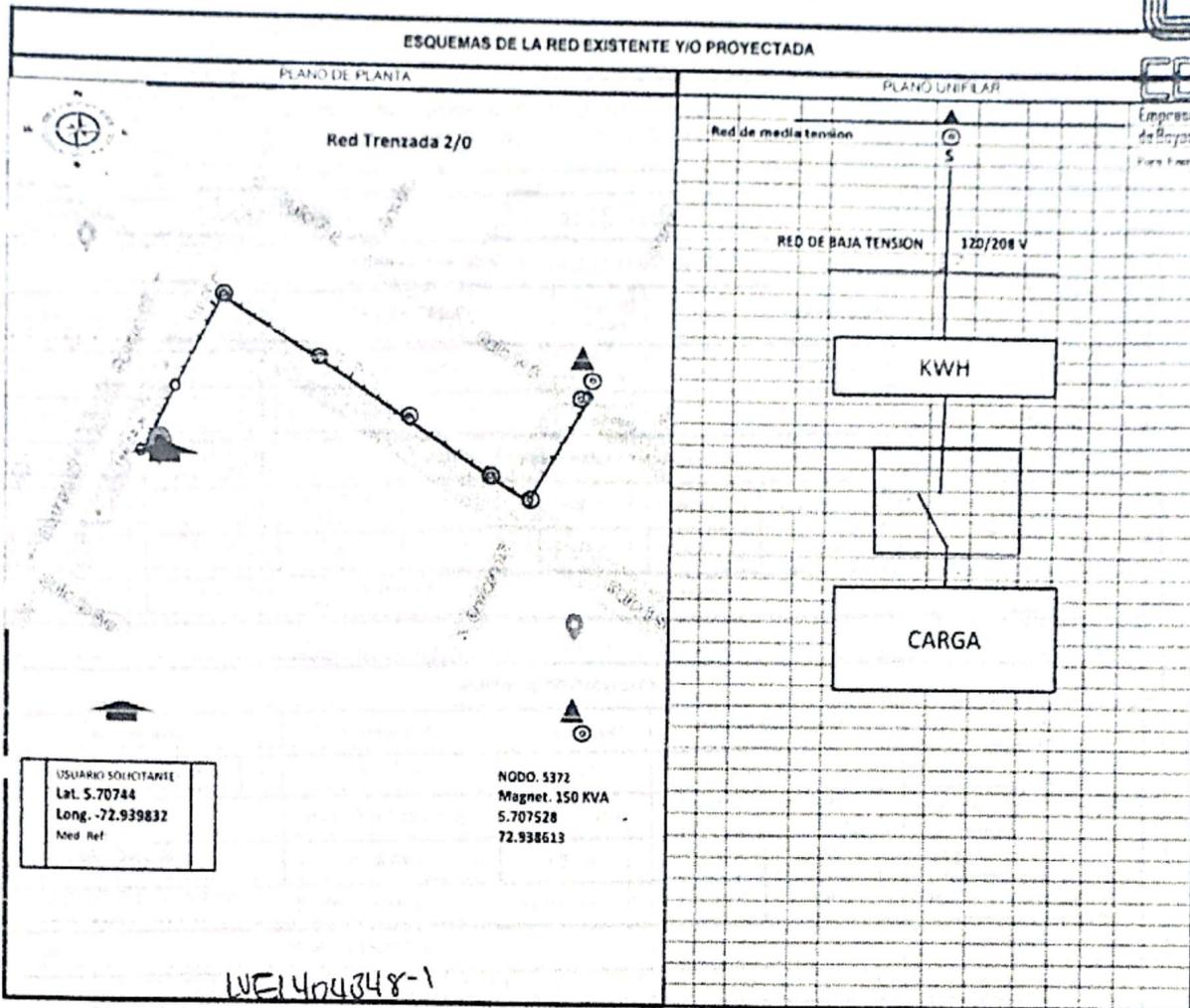
FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN														
PUNTO DE CONEXIÓN	Código de subestación	Nombre Subestación			Código Alimentador	Nombre alimentador	Nivel de Tensión							
	14841	SIRATA			14844	BOSQUE	I	X	II	0	III	0	IV	0
	Nodo Transformador	Capacidad KVA	Número de Usuarios		Regulación de Voltaje	Potencia Máxima Aprobada	Tipo de Instalación							
5372	150	126		4,98	29.4	MONOFASICA								
Geo posición	N	5.707528	W	72.938613	A	Observación		NODO ELECTRICO: SOLICITUD WEB: EHT-TUN-0025955-2024						
Proyecto en	BT			Instalación Especial			NO							
Requiere cambio de Medida en BT	NO			Minas o Centros de Aceptación de	Estaciones de Servicio (Gasolina y/o Gas)	Instalaciones de Asistencia Médica	Otras							
Tipo de Medida Requerida en BT	DIRECTA			NO	NO	NO								

CALCULO DE REGULACION (Aplica solo para Nivel 1)								
TRAMO	LONGITUD MTS	CALIBRE	NUMERO DE USUARIOS		DEMANDA EN (KVA)	MOMENTO (KVA X MTS)	% REGULACION	
			Propios	De Cálculo			Parcial	Total
A-B	25	2/0	27	111	43,36265455	1084,066364	0,99	0,99
B-C	30	2/0	8	84	34,54690909	1036,407273	0,95	1,94
C-D	30	2/0	7	76	31,692	950,76	0,87	2,81
D-E	30	2/0	3	69	29,187	875,61	0,80	3,62
E-F	25	2/0	5	66	28,116	702,9	0,64	4,26
F-G	30	2/0	61	61	26,291	788,73	0,72	4,98
G-H	0	0	0	0	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
H-I	0	0	0	0	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D

CALCULO DE REGULACION (Aplica solo para Nivel >1)			
HERRAMIENTA UTILIZADA	SPARD <input checked="" type="checkbox"/>	ETAP <input type="checkbox"/>	
NOMBRE DEL RESPONSABLE	LUIS HERNANDO PINZON		
CARGO	AUXILIAR COMERCIAL		
 FIRMA DEL RESPONSABLE			



EBSA
 Empresa de Energía de Boyacá S.A. ESP
 Power Energy Solutions



Si es pertinente utilizar esquema, utilizando convenciones establecidas por EBSA para diseño de infraestructura eléctrica
 Vigencia: Dos (2) años a partir de la fecha de expedición

Consideraciones de la solicitud (Especificar condiciones de Sombras y/o ambientales, Distancias Mínimas de Seguridad, Espacio Público, Cruce de Vías u otras condiciones que deban ser consideradas para el desarrollo del proyecto)

SE OTORGA FACILIDAD DE SERVICIO RESIDENCIAL (44 MONOFÁSICOS) Y COMERCIAL (2 TRIFÁSICOS Y 6 MONOFÁSICOS) DEBE CUMPLIR CON LAS DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD PARA BAJA Y MEDIA TENSION // LA INSTALACION INTERNA DEBE CUMPLIR CON LAS NORMAS RETIE Y RETILAP

FECHA DE EXPEDICIÓN	martes, 23 de julio de 2024
WILMER GÓMEZ <small>Revisor Terreno</small>	CELIO E. CHAPARRO <small>Coordinador</small>

Señor propietario y/o diseñador con la presentación de este formato y/o solicitud, usted confirma que:

- Declaran que la información presentada en este documento y sus anexos es veraz y corresponde a la realidad.
- El diseño eléctrico simplificado o detallado debe cumplir los requisitos dictados por los reglamentos técnicos RETIE y RETILAP y normas de la EBSA.
- El proyecto debe incluir la gestión de las licencias, permisos de acceso y de servidumbre que requiera para su desarrollo.
- Autorizan a EBSA S.A. ESP, consultar con las distintas bases de datos, entidades del estado y entidades competentes la existencia y veracidad de la información por ustedes aportada, de acuerdo con lo previsto en las Leyes 1266 de 2008 y 1561 de 2012

Este documento y su contenido es propiedad intelectual de la Empresa de Energía de Boyacá S.A. ESP - EBSA, se prohíbe su reproducción total o parcial sin autorización escrita, de acuerdo con el proceso establecido para el caso.

PSE - Transacción Aprobada

< US 1946141233



serviciopse 4:09 p.m.



para mí



¡Hola, Johana Rodríguez !

Estado de la Transacción: **Aprobada**

Los siguientes son los datos de tu transacción:

Valor: \$ 302.000
Empresa: Portal Zona Pagos BBVA
Descripción: Avalúocajahonorv14
Fecha de la transacción: 21/11/2025
CUS: 1946141233
Gracias por utilizar nuestro servicio.



Ten en cuenta estos tips de seguridad:

- Usa dispositivos personales o de confianza para realizar tus pagos.
- No abras enlaces sospechosos.
- Cambia tus contraseñas con regularidad.
- Digita manualmente la URL del portal de tu entidad financiera.
- Recuerda que PSE nunca te contactará para solicitarte información personal.



Para mayor información comunícate con nosotros:

En Bogotá: +57 (601) 3808890 Opción 5
Contáctanos: <https://www.pse.com.co/persona-centro-de-ayuda>



Responder

Reenviar

