



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 | 359.7374 |
| Integral | 0 | 4,255,977 | Valor del avalúo en UVR | 759,063.34 |
| Proporcional | 0 | 273,063,471 | Valor asegurable | 273,063,471 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. 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 | 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>64.16</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA | M2 | 64.16 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></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><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>64.16</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 64.16 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><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></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 | | | | |

| INFORMACI“N GARAJES | | | | | | | | | |
|---------------------|---------|-------------|-------------|--------|------------|--------|----------|--------------|---------------|
| N“mero | Tipo | Matr“cula | Area(mts 2) | Unidad | Capacida d | Forma | Cubierto | Servidum bre | Total Garajes |
| 32 | Privado | 095-1648 10 | 24.02 | Mt2 | Doble | Lineal | Si | 0 | 2 |

| INFORMACI“N DEPI“SITOS | | | |
|------------------------|--|------------|-------------|
| N“mero | Tipo | Matr“cula | Area(mts 2) |
| 03 | Privado | 095-164814 | 2.61 |
| Observaci“n | EL APARTAMENTO TIENE GARAJE CON CAPACIDAD DE DOS AUTOM“VILES Y DEP“SITO 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 | Topografia | 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 | Citófono | 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, Citófono: Si, Golfito: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 | | | | |

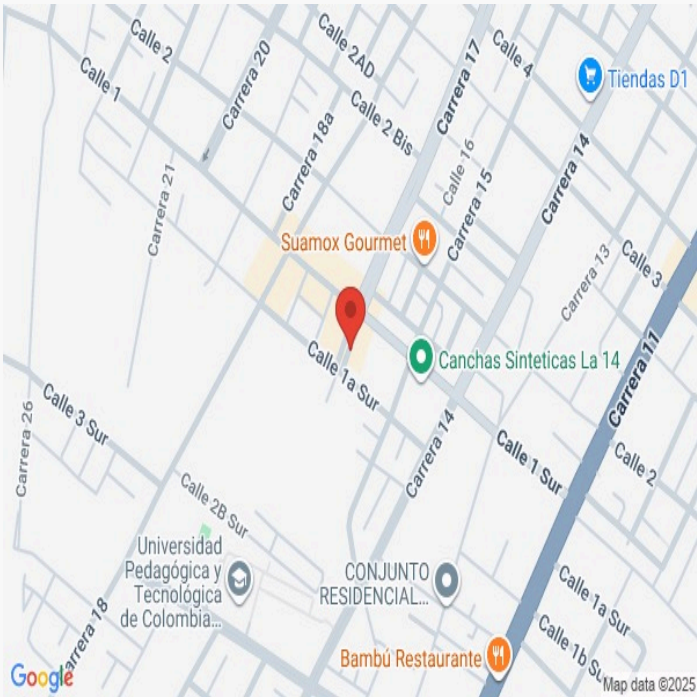
| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Mixto | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | 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. | | | | | | | |

Dirección: CARRERA 17 NO. 1-50 SUR AP 603 TO 2 | PQ 32 | DP 3 | UNIVERSITARIO | Sogamoso | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.7074033
GEOGRAFICAS : 5° 42' 26.6508''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.9399285
GEOGRAFICAS : 72° 56' 23.7402''

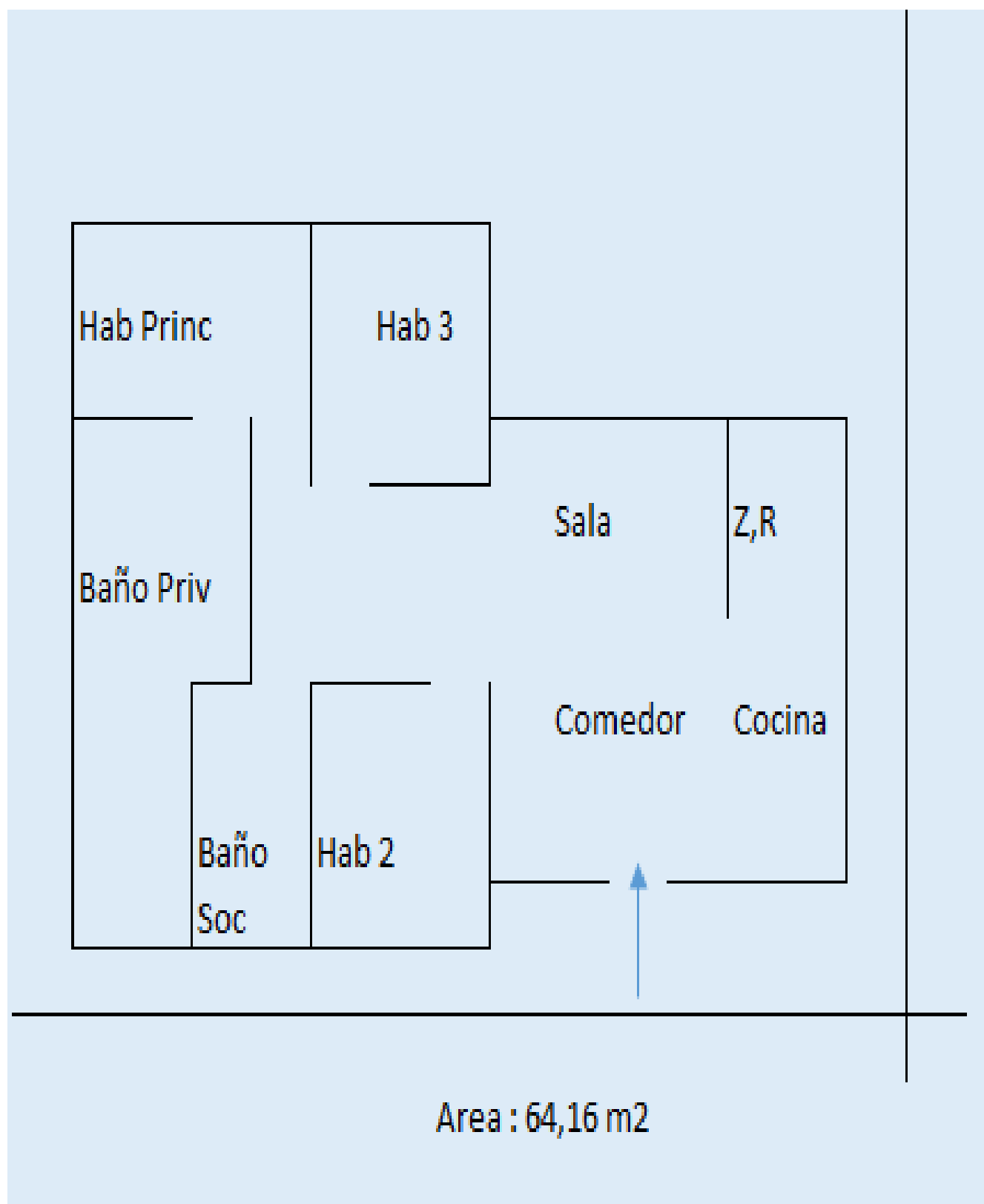
| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-------------|--------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 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



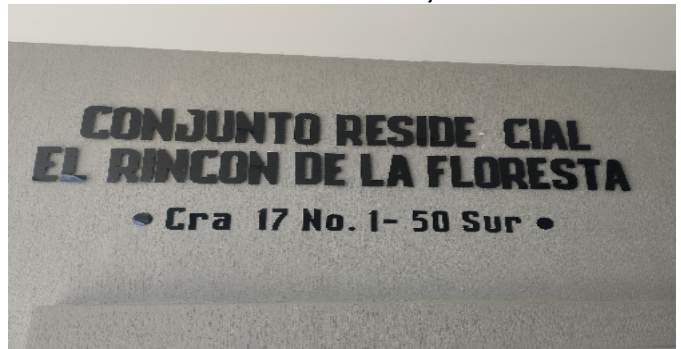
Fachada del Conjunto



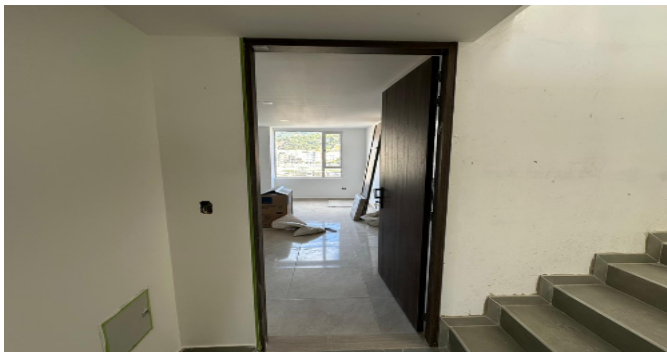
Fachada posterior



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 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-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

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

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 | FFES 08 |
| | | | Subsección | 6 |
| | | | Proyecto | 24.12.2020 |
| | | | N° Páginas | 2 |

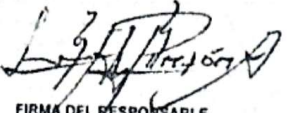
| | | | | | |
|---|---------------------------|----------------|---|--|----------------------------|
| Número de la solicitud SIEC: | | 3573336 | | Ciudad y Fecha | SOGAMOSO 18/07/2024 |
| INFORMACION DE LA SOLICITUD (Espacio Usuario) | | | | | |
| Nombre del solicitante * | BARCAB SAS. | | Cédula o NIT solicitante * | 9.003.852.454 | |
| Nombre del propietario * | BARCAB SAS | | Cédula o NIT propietario * | 9 003 852 454 | |
| Dirección | KR 17 # 1 - 50 SUR | | Barrio / Villa predio * | BARRIO KR 17 # 1 - 50 SUR | |
| Potencia Max. Requerida (KVA) * | 29.4 | | Número de cuentas por clase de servicio * | ¿Aumento de carga? * NO N° Cuenta Existente * 0 Carga actual (KVA) * NA | |
| | Residencial | Comercial | Industrial | Oficial | Alumbrado Público |
| | 44 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| Nombre del Proyecto: | VIVIENDA | | ¿Está interesado que EBSA le construya su proyecto? * | | |
| | | | NO | | |

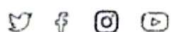
* Campos Obligatorios para la solicitud

** Solo para proyectos en MT, que contemplen 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 | <input checked="" type="checkbox"/> | II | <input type="checkbox"/> |
| | 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 638613 | A | Observación | | | |
| | | | | | | NODO ELECTRICO: SOLICITUD WEB: ENT-TUN-0025955-2024 | | | |
| Proyecto en | | BT | | Instalación Especial | | NO | | | |
| Requiere cambio de Medida en BT | | NO | | Minas o Centros de Acopio de | Estaciones de Servicio (Gasolina y/o Gas) | Instituciones de Asistencia Médica | | Otras | |
| Tipo de Medida Requerida en BT | | DIRECTA | | 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 | | | |

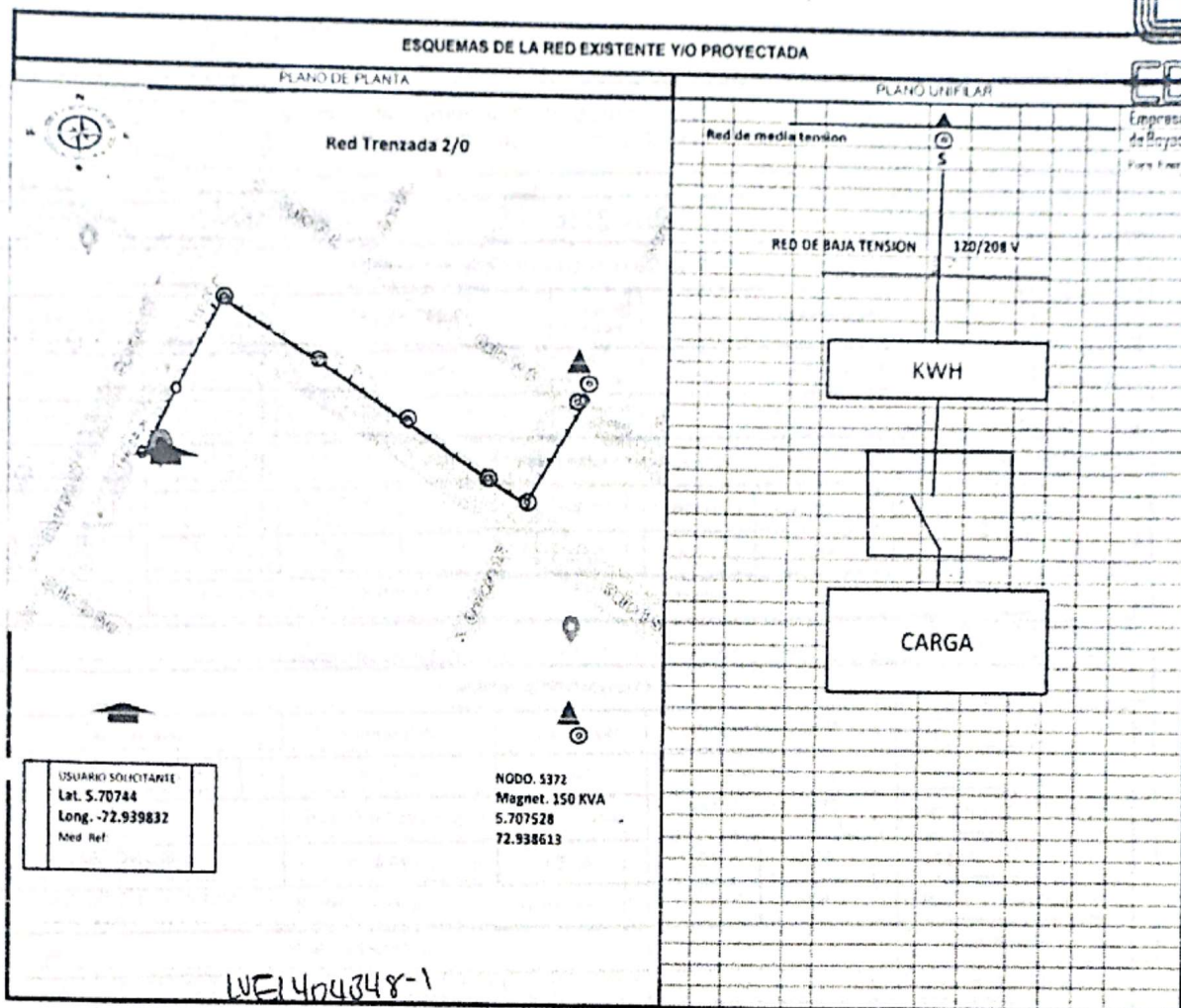


www.ebsa.com.co

NIT: 891.800.219 - 1
 Sede Principal Carrera 10 No. 15 - 87 Tunja, Boyacá
 PBX: + (57) 608 740 5000
 Línea de atención al cliente: 01 8000 999 115 | WhatsApp 310 283 1747
 Línea ética: 01 800 518 9190



EBSA
Empresa de Energía
de Boyacá S.A. ESP
Pura Energía. Totalmente
Boyacense



| | |
|---|---|
| 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 Serrumbres 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 FACTIBILIDAD DE SERVICIO RESIDENCIAL (44 MONOFASICOS) Y COMERCIAL (2 TRIFASICOS Y 6 MONOFASICOS) DEBE CUMPLIR CON LAS DISTANCIAS MINIMAS 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 Revisor Terreno | ✓ CELSO E. CHAPARRO Coordinador |
| 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 1268 de 2008 y 1581 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. | |



www.ebsa.com.co

NIT: 891.800.219 - 1
Sede Principal Carrera 10 No. 15 - 87 Tunja, Boyacá
PBX: (57) 608 740 5000
Línea de atención al cliente: 01 8000 999 115 | WhatsApp 310 283 1747
Línea ética: 01 800 518 9190

