



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102815709

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	OLGA LUCIA BARRIOS CAMPO			FECHA VISITA	24/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	1102815709			FECHA INFORME	29/01/2025
DIRECCIÓN	KR 16 # 7 - 167 BARR VERSALLES APTO 101			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Versalles			REMODELADO	
CIUDAD	Sincelejo			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Sucre			TIPO DE INMUEBLE	Arrendatario
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Apartamento
TIPO AVALUO	valor comercial				Vivienda
VALUADOR	MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO				
IDENTIFICACIÓN	1067934208				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MEJIA BAQUERO JULIO NADITH			
NUM.	1145 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			15/07/2016
CIUDAD	Sincelejo		DEPTO	Sucre
ESCRITURA				
CEDULA	700010102000000440044901010001			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	Edificio Trifamiliar Baquero			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	30.88%			

M. INMOB.	N°
340-125019	Apto 101

## OBSERVACIONES GENERALES

Las principales vías internas del sector son la Carrera 15C (vía pavimentada en buen estado) y 15D (vía sin pavimentar). La dirección del inmueble es la Kra 16 # 7-167, el cual cuenta con todos los servicios públicos básicos instalados, cuyos contadores son independientes (con excepción del agua que posee un macromedidor) y funcionales para cada uno de los pisos de la PH.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Malo
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 101,237,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 101,237,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. NOTA 2 : debe instalar el contador de agua independiente, ya que cuenta es con el macro medidor. NOTA 3: no cuenta con nomenclatura instalada, en el momento de la visita era un papel pegado, debe instalarla como se registra en el certificado de tradición ( KR 16 # 7 - 167 APTO 101), y en material metálico o acrílico, no papel, no pintada, bien instalada. Nuevas visitas tienen un valor, por lo que debe programarla al 3002283135.

## NOMBRES Y FIRMAS



MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO  
Perito Actuante  
C.C: 1067934208 RAA: AVAL-1067934208  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-28 21:51:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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: Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	67	AREA	M2	67
AREA LIBRE PATIO	M2	EXCLUSIVO	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 47.004.400

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	67
AREA LIBRE PATIO	m2	EXCLUSIVO			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 16 # 7 - 167 BARR VERSALLES APTO 101 | Versalles | Sincelejo | Sucre está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 931, fecha: 10/06/2016, Notaría: Segunda y ciudad: Sincelejo.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	No hay	0-100
Areas verdes	Regular	
Zonas recreativas	Bueno	0-100

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

## Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Presenta una vestitez de 9 años, aproximadamente.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 101	67	M2	\$1,511,000.00	100.00%	\$101,237,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$101,237,000</b>
Valor en letras	Ciento un millones doscientos treinta y siete mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$101,237,000**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Sí, existen construcciones nuevas cerca del edificio.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El bien inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

**Entorno:** En el sector se desarrolla una actividad de tipo residencial. Sobre los ejes arteriales(Carrera 17 y Calle 7) se desarrollan actividades mixtas que involucran usos habitacionales, pero también comerciales (tiendas, farmacias, gimnasios, supermercado ARA, talleres, parques, polideportivos, restaurantes, bares) que permiten un dinamismo en el sector.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 931, Fecha escritura: 10/06/2016, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Sincelejo, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El bien inmueble se encuentra pañetado, estucado y pintado. La cocina y baños se encuentran enchapados con baldosa común. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, no se observaron daños y fisuras en las paredes, con excepción del piso de la entrada al apartamento. La ventilación e iluminación es buena y en general se encuentra ubicado en un buen sector de uso residencial.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Palma	1	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$1,491,735.54	3045544427
2	La Palma	1	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$1,436,974.79	3045544427
3	Venecia I, La María, Centro	1	\$235,160,000	0.95	\$223,402,000		\$		\$	\$1,692,439.39	3108649856
<b>Del inmueble</b>		<b>101</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		121	121	0.90	1.0	1.0	1.05	1.0	0.95	\$1,409,690.09
2		119	119	0.90	1.0	1.0	1.05	1.0	0.95	\$1,357,941.18
3		132	132	0.90	1.0	0.95	1.05	1.0	0.9	\$1,519,387.46
	<b>9 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,429,006.24</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$82,438.22</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.77%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,511,444.47</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$101,266,779.27</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,346,568.02</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$90,220,057.34</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$101,237,000.00</b>		

## Observaciones:

Se da 10 % por la falta de acabados, del objeto de avalúo, y se da 5% por tamaño, de acuerdo a tablas de tamaño, valoración de garantías. Y se adopta límite superior para darle un valor agregado por el patio.

## Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-puerta-roja-sincelejo-2590077>

2-<https://www.lincaraz.com.co/apartamento-en-venta-sincelejo-7712305>

3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-nn-sincelejo-2583377>

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

KR 16 # 7 - 167 BARR VERSALLES APTO 101 | Versalles |  
Sincelejo | Sucre

**COORDENADAS (DD)**

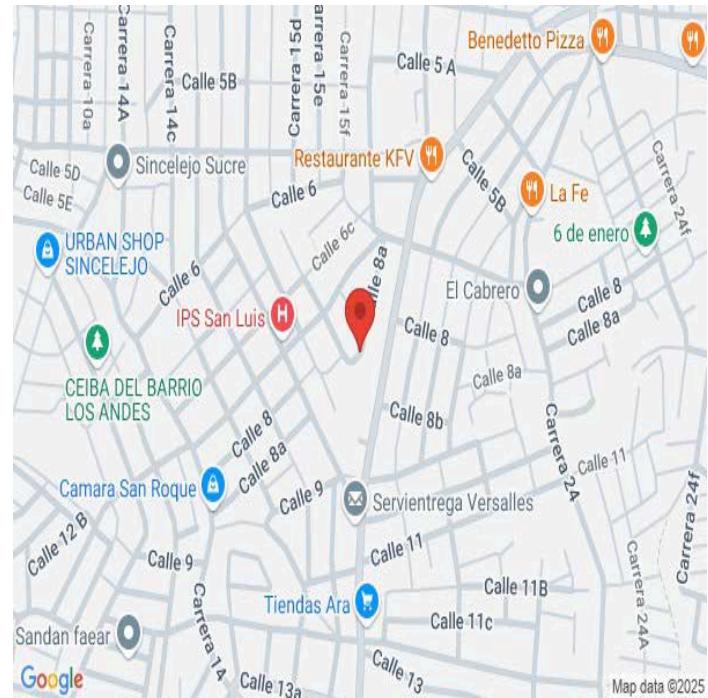
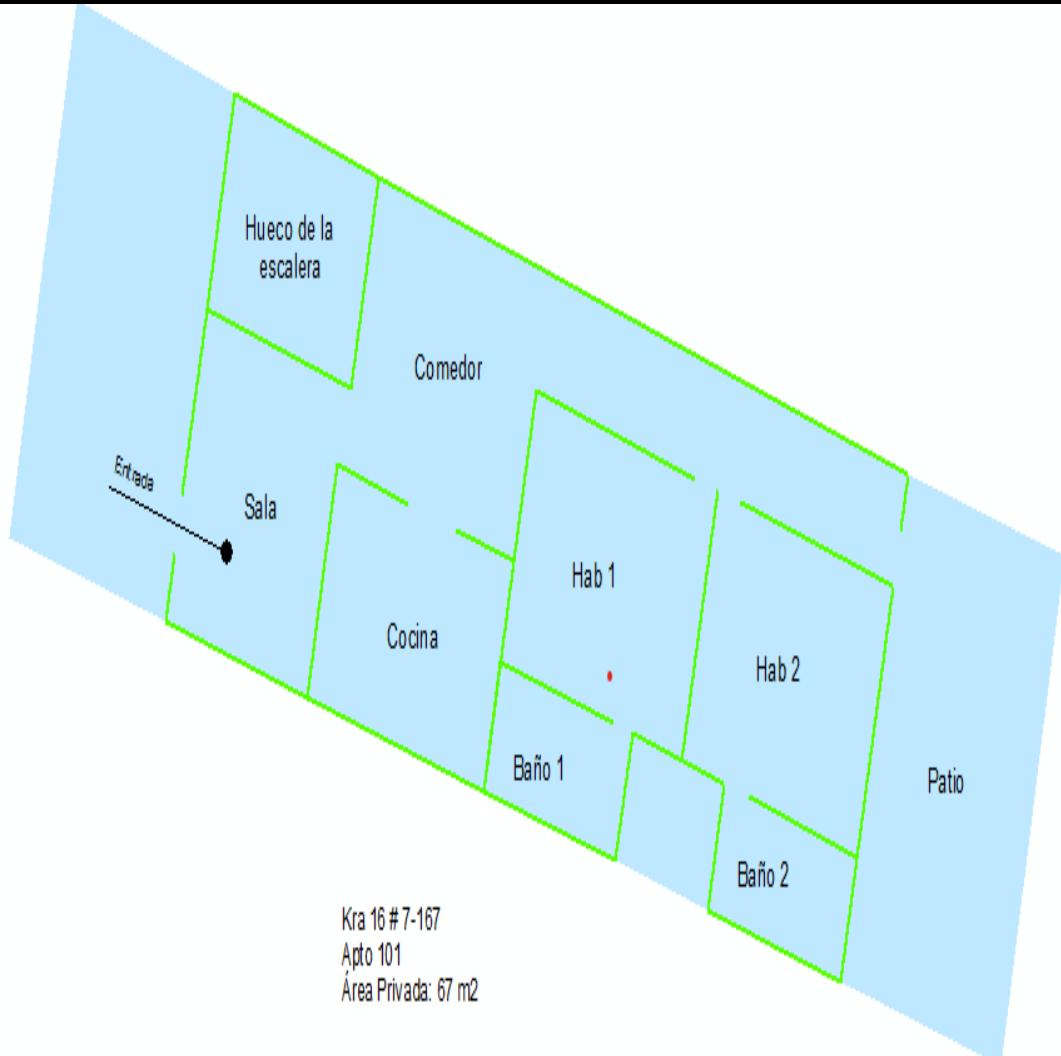
**Latitud:** 9.3131517

**Longitud:** -75.3983783

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 9° 18' 47.3472''

**Longitud:** 75° 23' 54.1602''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



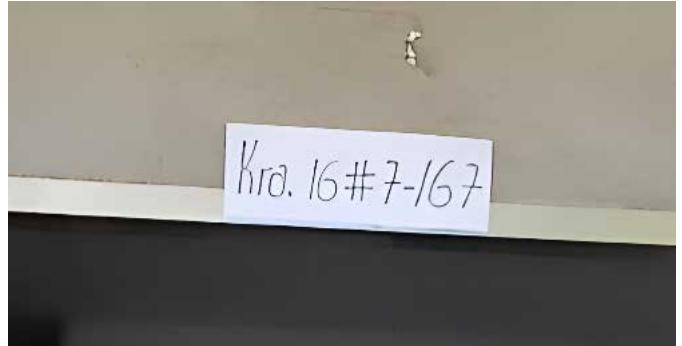
Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Cocina



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Patio Interior



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102815709**



PIN de Validación: b7610a7e



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



ANALOGICO  
C. P. 110710  
Av. 100 # 100-100  
Bogotá D.C.

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067934208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2025 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1067934208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO se encuentra Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Ene 2025

Regímen  
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  
22 Ene 2025

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
22 Ene 2025

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b7610a7e



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SINCELEJO, SUCRE

Dirección: KRA 13E 23 34

Teléfono: 30 16 14 1294

Correo Electrónico: MAFEACH@GMAIL.COM

**Títulos Académicos, Certificados de Grado Cognitivo y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Avaluos de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales. - Eduamérica  
Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1067934208

El(la) señor(a) MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b7610a7e



PIN de Validación: b7610a7e



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 Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1102815709 M.I.: 340-125019*



\* 0 1 0 2 0 0 0 0 0 0 4 4 0 0 4 4 9 0 1 0 1 0 0 0 1 \*

## IMPUESTO PREDIAL

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0044-0044-9-01-01-0001		VENCE:	01/22/2025
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-0044-0044-003	DIRECCIÓN:	Carrera 16 Número 7 - 167 AP 101		
MATRICULA INMOBILIARIA	340-125019	DIRECCIÓN POSTAL:	Carrera 16 Número 7 - 167 AP 101		
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	31	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	67	AVALÚO:	\$47,044,000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAJO	TARIFA APLICADA	2.6/1000
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN		
MEJIA BAQUERO JULIO NADITH			TIPO	C	NÚMERO
Periodos en este recibo:			025-1		
VIGENCIA ACTUAL					
CONCEPTO	CAPITAL	INTERÉS	SANCIÓN	DESCUENTO	TOTAL
Sobretasa Bomberil	\$3,211	\$0	\$0	\$0	\$3,211
Sobretasa Ambiental	\$61,743	\$0	\$0	\$0	\$61,743
Pro-Cultura	\$1,070	\$0	\$0	\$0	\$1,070
Adulto Mayor	\$3,211	\$0	\$0	\$0	\$3,211
Impuesto Predial Unifi	\$107,021	\$0	\$0	\$32,106	\$74,915
Total Vigencia Actual	\$176,256	\$0	\$0	\$32,106	\$144,150
<b>Totales:</b>	<b>\$176,256</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$32,106</b>	<b>\$144,150</b>
Datos último Pago:	Fecha: 01/03/2024	No. Recibo: 20240057596	Total Pagado:	588,772	Banco: BANCO DAVIVIENDA
Periodos con saldo:	025-1				



TOTAL RECIBO: \$176,256  
 DESCUENTO: \$32,106  
 VALOR A PAGAR: \$144,150

(415)7709998697843(8020)020250054244(3900)00000000144150(96)20250122

Tasa Interés Mora Diaria: 0.0609 Tasa Vigente Desde: 01/01/2025 Hasta 31/01/2025

Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO POPULAR, BANCOLOMBIA, BBVA SUPERGIROS

Cheque de Gerencia a nombre de Fiduciaria de Bancolombia Nit: 800150280

DESCUENTO DEL 30% PRONTO PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, SEGÚN RESOLUCIÓN 3241 DEL 24/12/2023

CONTRIBUYENTE

ALCALDIA DE SINCELEJO - 22/01/2025-08:26:02 AM

## ALCALDIA DE SINCELEJO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0044-0044-9-01-01-0001		VENCE:	01/22/2025
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-0044-0044-003	DIRECCIÓN:	Carrera 16 Número 7 - 167 AP 101		
MATRICULA INMOBILIARIA	340-125019	DIRECCIÓN POSTAL:	Carrera 16 Número 7 - 167 AP 101		
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	31	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	67	AVALÚO:	\$47,044,000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAJO	TARIFA APLICADA	2.6/1000
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN		
MEJIA BAQUERO JULIO NADITH			TIPO	C	NÚMERO
Periodos en este recibo:			025-1		
Periodos con saldo:	025-1				
				TOTAL RECIBO:	\$176,256
				DESCUENTO:	\$32,106
				VALOR A PAGAR:	\$144,150
Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO POPULAR, BANCOLOMBIA, BBVA SUPERGIROS					
Cheque de Gerencia a nombre de Fiduciaria de Bancolombia Nit: 800150280					

(415)7709998697843(8020)020250054244(3900)00000000144150(96)20250122

ALCALDIA DE SINCELEJO - 22/01/2025-08:26:02 AM

## ALCALDIA DE SINCELEJO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0044-0044-9-01-01-0001		VENCE:	01/22/2025
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-0044-0044-003	DIRECCIÓN:	Carrera 16 Número 7 - 167 AP 101		
MATRICULA INMOBILIARIA	340-125019	DIRECCIÓN POSTAL:	Carrera 16 Número 7 - 167 AP 101		
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	31	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	67	AVALÚO:	\$47,044,000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAJO	TARIFA APLICADA	2.6/1000
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN		
MEJIA BAQUERO JULIO NADITH			TIPO	C	NÚMERO
Periodos en este recibo:			025-1		
Periodos con saldo:	025-1				
				TOTAL RECIBO:	\$176,256
				DESCUENTO:	\$32,106
				VALOR A PAGAR:	\$144,150
Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO POPULAR, BANCOLOMBIA, BBVA SUPERGIROS					
Cheque de Gerencia a nombre de Fiduciaria de Bancolombia Nit: 800150280					

(415)7709998697843(8020)020250054244(3900)00000000144150(96)20250122

ALCALDIA DE SINCELEJO - 22/01/2025-08:26:02 AM

BANCO



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501144208106610993**

**Nro Matrícula: 340-125019**

Página 1 TURNO: 2025-340-1-1387

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 03:38:37 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: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SINCELEJO VEREDA: SINCELEJO

FECHA APERTURA: 08-07-2016 RADICACIÓN: 2016-340-6-5945 CON: ESCRITURA DE: 10-06-2016

CODIGO CATASTRAL: 70001010200000440044901010001COD CATASTRAL ANT: 01-02-00-00-0044-0044-0-00-00-0000

NUPRE: BYN0008YXAD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N° 101 con area de 67,00 M2 coeficiente de propiedad 30.88% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 931, 2016/06/10, NOTARIA SEGUNDA SINCELEJO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

LA ANOTACION 1 CONTIENE LA ESCRITURA 2508 DEL 14/12/2010 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 23/12/2010 POR COMPRAVENTA DE: EDWIN ALFREDO MENDOZA MEJIA , A: HERLINDA ISABEL BAQUERO PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-105936 .--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 16 # 7 - 167 BARR VERSALLES APTO 101

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 105936

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-06-2016 Radicación: 2016-340-6-5945

Doc: ESCRITURA 931 DEL 10-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL B.F.708888807756 DE 13-06-2016 \$ 339.800.

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

A: BAQUERO PEREZ HERLINDA ISABEL

CC# 64568359 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-07-2016 Radicación: 2016-340-6-7457

Doc: ESCRITURA 1145 DEL 15-07-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$81,872,726

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: BAQUERO PEREZ HERLINDA ISABEL

CC# 64568359



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501144208106610993**

**Nro Matrícula: 340-125019**

Página 2 TURNO: 2025-340-1-1387

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 03:38:37 PM

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

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

A: MEJIA BAQUERO JULIO NADITH

CC# 92536367 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-07-2016 Radicación: 2016-340-6-7457**

Doc: ESCRITURA 1145 DEL 15-07-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE 2 AÑOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: MEJIA BAQUERO JULIO NADITH

CC# 92536367 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2024

Fecha: 14-02-2024

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC SINCELEJO, RES. 0004 DEL 02/01/2023 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-340-1-1387

FECHA: 14-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

KATERINE SOFIA PALENCIA ROMERO

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

9.90 230901 EMVCO



ENE 20 2025 10:00:24 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA

BARRIO SAN LUIS SINCEL  
CL 7 15 A 26 SAN LUIS

C. UNICO: 3007037433 TER: ABOON196  
RECIBO: 149308

RRN: 208473  
APRO: 325083

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001102815709

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE CÓBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

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

\*\*\* COMERCIO \*\*\*



ARCHIVO: LRCAJA-1102815709

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1102815709
	<b>Hash documento:</b>	4e19f801d9
	<b>Fecha creación:</b>	2025-01-29 06:29:48

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO Documento: 1067934208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 152625	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: mafeach@gmail.com Celular: 3016141294 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.95.55.249   2025-01-28 21:51:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

