



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 16 # 7 - 167 BARR VERSALLES APTO 101		
Barrio	Versalles		
Ciudad	Sincelejo		
Departamento	Sucre		
Propietario	MEJIA BAQUERO JULIO NADITH		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: OLGA LUCIA BARRIOS CAMPO

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 **MEJIA BAQUERO JULIO NADITH** ubicado en la KR 16 # 7 - 167 BARR VERSALLES APTO 101 Versalles, de la ciudad de Sincelejo.

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.


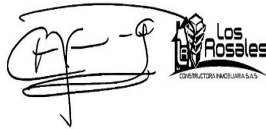
Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$106,381,595.00 pesos m/cte (Ciento seis millones trescientos ochenta y un mil quinientos noventa y cinco).

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 101	67	M2	\$1,587,785.00	100.00%	\$106,381,595.00
TOTALES					100%	\$106,381,595
Valor en letras Ciento seis millones trescientos ochenta y un mil quinientos noventa y cinco Pesos Colombianos						

<p>Perito actuante</p>  <p>MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO RAANro: AVAL-1067934208 C.C: 1067934208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Fecha: 2025-01-28 21:51:00</p>	 <p>CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO C.C.:88229287 RAA : AVAL-88229287</p>
--	---

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	1,296,970	Valor del avalúo en UVR	106,381,595.00
Proporcional	0	106,381,595	Valor asegurable	106,381,595
% 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.Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.			
Observación	<p>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.</p> <p>Garaje: El bien inmueble no cuenta con garaje ni depósito.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

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.

Código	LRCAJA-1102815709	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	OLGA LUCIA BARRIOS CAMPO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1102815709	Teléfono	3103474927
Email	olga.barrios4903@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MEJIA BAQUERO JULIO NADITH				
Tipo identificación	C.C.	Documento	92536367	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 16 # 7 - 167 BARR VERSALLES APTO 101				
Conjunto	Edificio Trifamiliar Baquero				
Ciudad	Sincelejo	Departamento	Sucre	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Versalles	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El bien inmueble es un apartamento ubicado en el primer piso de una Propiedad Horizontal de tres pisos. Dicha PH se encuentra en una posición casi esquinera respecto de la manzana localizada sobre la Carrera 16 (vía pavimentada en regular estado). Al inmueble se accede a través de la Carrera 17 y Calle 7 (vías arteriales en buen estado), sobre las cuales se desarrollan actividades mixtas (residencia y comercio). 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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	101																	
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>67</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	67	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>67</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$ 47.004.400</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	67	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 47.004.400
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	67																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	67																		
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 47.004.400																		
<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>67</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>67</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	67																		
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	Sí, existen construcciones nuevas cerca del edificio.																			
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: Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017.																			

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1145	EscrituraDePropiedad	15/07/2016	Segunda	Sincelejo
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
340-125019	14/01/2025	30.88%	7000101020000004 40044901010001	Apto 101
Observación	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.			

Observación	El bien inmueble no cuenta con garaje ni depósito.
-------------	--

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	2	Barrio legal	No	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular		Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	0-100	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vía Arterial en buen estado. Vía del sector pavimentada, en estado regular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	931		Fecha escritura	10/06/2016	
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Sincelejo	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	<p>La estructura se encuentra en aparente buen estado. Presenta una vestutez de 9 años, aproximadamente.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

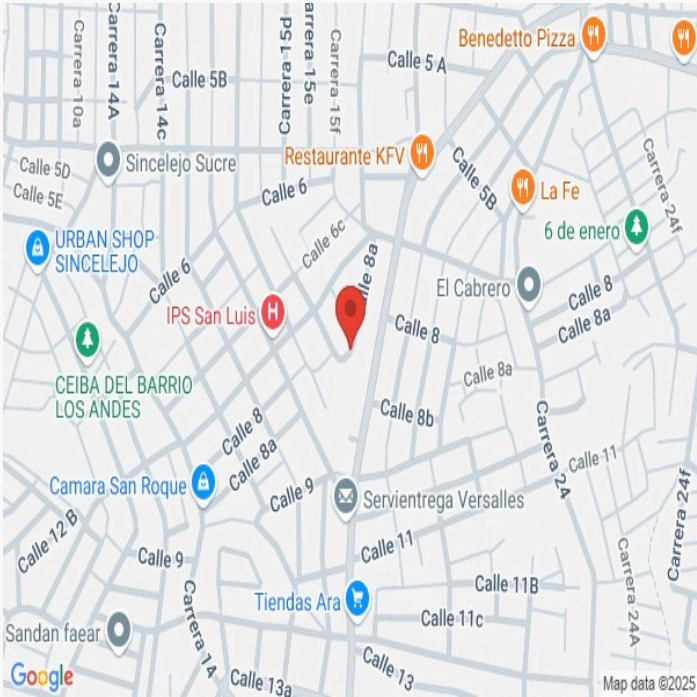

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sin acabado
Estado	Bueno.	Malo	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	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.							

Dirección:

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.3131517

GEOGRAFICAS : 9° 18' 47.3472''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.3983783

GEOGRAFICAS : 75° 23' 54.1602''

#	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		\$235,160,000	0.95	\$223,402,000		\$		\$	\$1,692,439.39	3108649856
Del inmueble		101		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		121	121	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,566,322.32
2		119	119	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,508,823.53
3		132	132	1.0	1.0	0.95	1.05	1.0	1	\$1,688,208.29
	9 años									
									PROMEDIO	\$1,587,784.71
									DESV. STANDAR	\$91,598.03
									COEF. VARIACION	5.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,679,382.74	TOTAL	\$112,518,643.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,496,186.69	TOTAL	\$100,244,507.90
VALOR TOTAL	\$106,381,595.00			

Observaciones:
Las ofertas son superiores por acabados. Se realiza el análisis de mercado de bienes inmuebles comparables con el apartamento avaluado, en lo referente a área privada, edad, piso, tamaño, ubicación para la cual se tuvo en cuenta un entorno cercano al sector donde se ubica el inmueble. Dependiendo de las características de las ofertas se aplicaron factores de homogeneización que pueden aumentar o disminuir su valor.
Enlaces:
1- https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-puerta-roja-sincolejo-2590077 2- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-sincolejo/7712305 3- https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-m-sincolejo-2583377

Plano

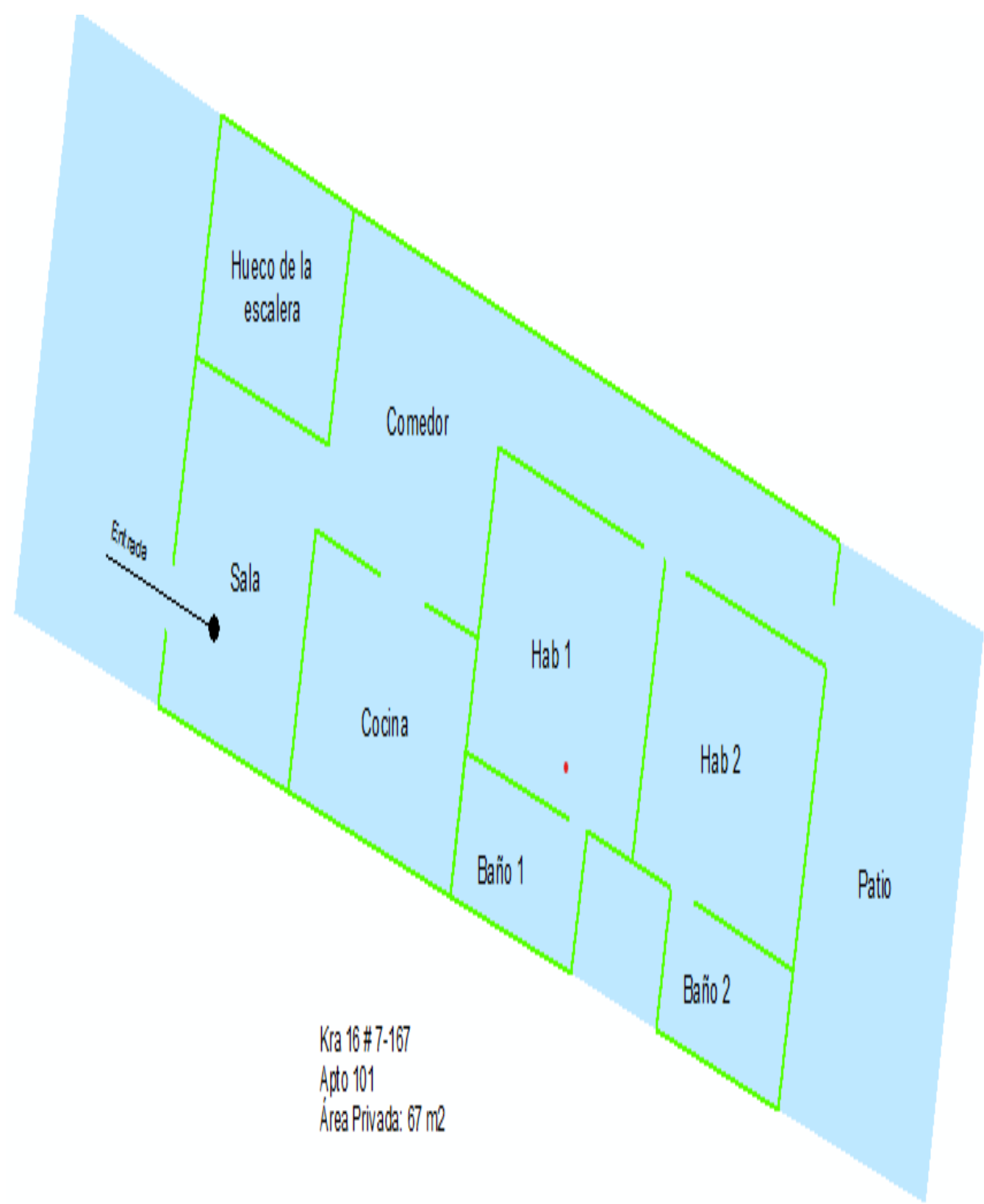


Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



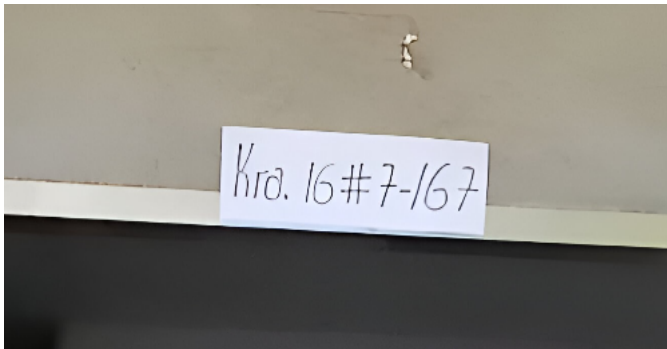
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Patio Interior



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-1102815709



PIN de Validación: b7610a7e

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

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 avaluador AVAL-1067934208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO se encuentra actualizado 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 2025Regimen
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 2025Regimen
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 2025Regimen
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 Formación Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos 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 día 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 Suarez
Representante Legal

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

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						000092536367	
Periodos en este recibo:				2025-1			
Periodos con saldo:				2025-1			
				<div>TOTAL RECIBO: \$176,256</div> <div>DESCUENTO: \$32,106</div> <div>VALOR A PAGAR: \$144,150</div>			
(415)7709998697843(8020)020250054244(3900)000000001144150(96)20250122							
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							
BANCO				ALCALDIA DE SINCELEJO - 22/01/2025-08:26:02 AM			



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

Certificado generado con el Pin No: 2501144208106610993

Nro Matrícula: 340-125019

Pagina 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: **700010102000000440044901010001** COD 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 demas especificaciones obran en ESCRITURA 931, 2016/06/10, NOTARIA SEGUNDA SINCELEJO. Artículo 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 COMPRAVENTA

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

Pagina 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)



Redeban®

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

BARRIO SAN LUIS SINCEL

C. UNICO: 3007037433 TER: ABOON196

RECIBO: 149308

RRN: 208473

APRO: 325083

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000000001102815709

VALOR	\$ 300.000
-------	------------

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR HACER ESTA TRANSACCION.

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

*** COMERCIO ***