



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052965234

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DONALDO JOSE PEREZ VELASQUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1052965234
DIRECCIÓN	KR 17 B # 7 - 19 LT 1
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Versalles
CIUDAD	Sincelejo
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO
IDENTIFICACIÓN	1067934208

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/02/2025
FECHA INFORME	28/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AMADIS MARIA SIERRA SANTANA				
NUM.	981 EscrituraDe	#NOTARIA	Tercera	FECHA	30/05/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Sincelejo	DEPTO	Sucre		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	70-001-01-01-00-00-0055-0026-0-00-00-0000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Si				
NOMBRE DEL CO	No aplica				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
340-146820	Casa

#### OBSERVACIONES GENERALES

El bien inmueble es una casa con destino residencial de un piso, construida hace aproximadamente un año. Se localiza sobre la Carrera 17B (vía sin pavimentar, transitable, con topografía ligeramente inclinada) entre Calle 7 y 8. La vía principal de acceso al predio, es a través de la Carrera 17, eje arterial del sector sobre el cual se desarrollan actividades mixtas que involucran usos habitacionales y comerciales (tiendas, farmacias, gimnasios, supermercados ARA, polideportivos, restaurantes, parques, bares) que permiten un dinamismo en el sector. Además, una de las colindancias del predio es una Iglesia, por lo cual el predio se identifica rápidamente por su ubicación. El inmueble cuenta con los servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	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.	

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

#### DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 162,794,460

VALOR ASEGURABLE \$ COP 162,794,460

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

#### NOMBRES Y FIRMAS

  
MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO  
Perito Actuante  
C.C: 1067934208 RAA: AVAL-1067934208  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-28 14:25:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional e industria
Uso Condicionado Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional e industria
Uso Prohibido Según Norma	De alto impacto
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	100	Frente	5
Forma	Regular	Fondo	20
Topografía	Ligeramente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:4

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	177 de 2017
Antejardín	3 metros lineales
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	Para el primer piso, adosamiento del 50% del ancho del lote y con una profundidad mínima de 2 metros
Índice de ocupación	El resultante de la aplicación de la norma
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	100	AREA DE TERRENO	M2	100
AREA CONSTRUIDA	M2	85	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	11350000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	100	REA DE TERRENO	M2	100
AREA CONSTRUIDA	M2	85	AREA CONSTRUIDA	M2	85

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	No hay	
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Bueno	

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La casa es de construcción reciente. 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	KR 17 B # 7 - 19 LT 1		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		100	M2	\$331,001.00	20.33%	\$33,100,100.00
Area Construida		85	M2	\$1,525,816.00	79.67%	\$129,694,360.00
TOTALES					100%	\$162,794,460
Valor en letras			Ciento sesenta y dos millones setecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos sesenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$162,794,460

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Existen construcciones cercanas

SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Entorno:** La vía arterial del sector y acceso principal al predio, se encuentra en buen estado. Las vías del sector no se encuentran pavimentadas, solo en algunas calles alrededor se están adelantando obras de construcción y mejoramiento vial. El predio está cercano al Polideportivo Las Tamboras, colegios, supermercados, etc, En general el barrio es seguro, presenta dinamismo comercial, con una oferta y demanda de inmuebles media.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 2 uno interno y otro externo, Estudio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

**Acabados:** Bien inmueble con buenos acabados en su interior y fachada. El inmueble es de construcción reciente, por lo que su estado de conservación es muy bueno. Presenta una buena distribución y diseño de sus interiores, no se observaron daños ni fisuras. Cuenta con una buena ventilación e iluminación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 13 con carrera 5	\$150,000,000	1	\$150,000,000	3207278611	144	110	\$900,000	\$99,000,000
2	VERSALLES	\$65,000,000	1	\$65,000,000	3016235798	200		\$	\$0
3	Carrera 17 # 12 – 66	\$200,000,000	1	\$200,000,000	3145939953	200	196	\$700,000	\$137,200,000
4	VERSALLES	\$172,000,000	1	\$172,000,000	3214573712	126.95	100	\$1,300,000	\$130,000,000
Del inmueble						100			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,000,000	\$354,167	1	1	1.00	\$354,167
2	\$65,000,000	\$325,000	1.0	1.0	1.00	\$325,000
3	\$62,800,000	\$314,000	1.0	1.0	1.00	\$314,000
4	\$42,000,000	\$330,839	1.0	1.0	1.00	\$330,839
					PROMEDIO	\$331,001.39
					DESV. STANDAR	\$16,948.16
					COEF. VARIACION	5.12%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$331,001.00	AREA	100	TOTAL	\$33,100,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$33,100,100.00					

Observaciones:

Enlaces:  
2.-[https://www.facebook.com/enanito26/photos/vendo-lote-en-sincelejo-barrio-versalles-%C3%A1rea-10-x-20-documentos-al-d%C3%ADa-wsp-311-837711511706796/?\\_rd=1](https://www.facebook.com/enanito26/photos/vendo-lote-en-sincelejo-barrio-versalles-%C3%A1rea-10-x-20-documentos-al-d%C3%ADa-wsp-311-837711511706796/?_rd=1) 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10914794>

Area construida total	85
Area construida vendible	85
Valor M2 construido	\$1,703,870
Valor reposición M2	\$144,828,950
Valor reposición presupuesto M2	\$1,703,870
Fuente	Valores Tipologías Constructivas IGAC 2024
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,533,483
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,525,816
Valor adoptado depreciado	\$1,525,816
<b>Valor total</b>	<b>\$129,694,360</b>

	Vivienda de 1 piso, desarrollada con materiales convencionales (bloque y ladrillo) o arcilla o concreto; estructura de cimentación tradicional o especial; semi-profunda (cimientos en concreto ciclopico, viga corrida, alzapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo venilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, baños y áreas de patios empacados, cocina integral con mesones en granito y buena carpentería, redes completas de servicios de energía y agua.	Condición especial: N/A Acabado: Acabado medio (pintura sobre estuco, revestimientos vinílicos, masillas, apliques cerámicos, tabletas de gres, granitos, piedra. Amueblar: Muebles (ladrillo, bloque) Muros: Mampuesto (ladrillo, bloque), muros en concreto. Cubrimiento de Muros: Con acabados, estuco y pintura, cerámica, papeles finos. Cubierta: Placa en concreto (masca o aligerada), teja de barro, fibrocemento, teja de gres. Pisos: En cerámica, porcelanatos, granitos, gres, vinisol, retal de mármol. (1 piso)		100	m²	\$ 1.697.364	\$ 1.657.615	\$ 2.538.130	\$ 1.675.565	\$ 1.713.820	\$ 8.708.870	\$ 1.669.876
1024124_Residencial To S_4_Memio												
	Muestra de 1 x 3 m con desarrollo con materiales convencionales (bloque y ladrillo) o arcilla o concreto; estructura de cimentación tradicional o especial; semi-profunda (cimientos en concreto ciclopico, viga corrida, alzapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo venilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, baños y áreas de patios empacados, cocina integral con mesones en granito y buena carpentería, redes completas de servicios de energía y agua.	Condición especial: N/A										

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 17 B # 7 - 19 LT 1 | Versalles | Sincelejo | Sucre

COORDENADAS (DD)

Latitud: 9.314151

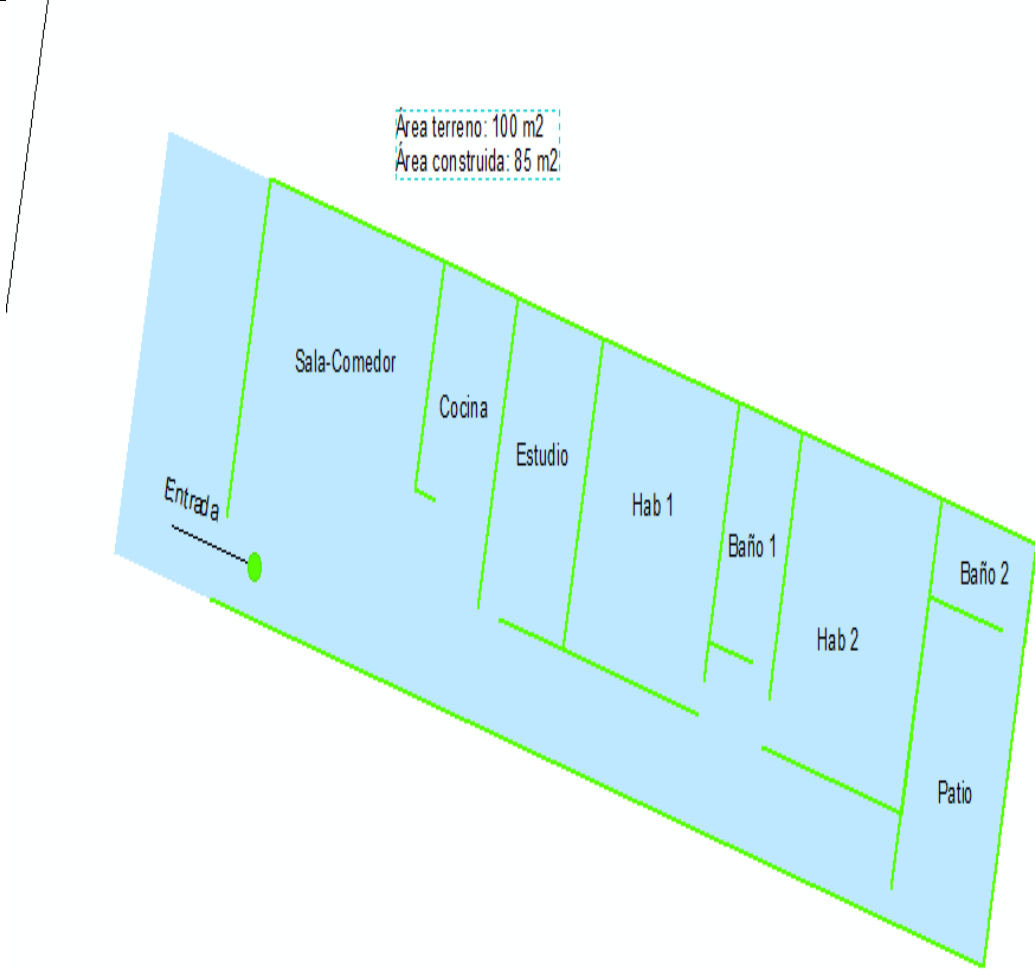
Longitud: -75.397048

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 18´ 50.9436´´

Longitud: 75° 23´ 49.3722´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General


Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

Fichas Normativas\_F

78 / 117 | - 79% + | 

NORMA POR TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (ver notas)



SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
4	60 m2	4.50 a 5.99 metros	2 pisos	a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industrial 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre mancha vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.	a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento aquí establecida.	a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplirse con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.
		6.00 a 8.00 metros	3 pisos					
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos					
		12.01 a 18.00 metros o más.	10 pisos					

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1052965234



PIN de Validación: b7780aca



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 activo 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

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b7780aca



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



#### 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

Regimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1052965234 M.I.: 340-146820**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SINCELEJO, SUCRE

Dirección: CARRERA 13E # 23 -34

Teléfono: 30 16 14 1294

Correo Electrónico: MAFEACH@GMAIL.COM

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud 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: b7780aca



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7780aca**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1052965234 M.I.: 340-146820**

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502149355108555103**

**Nro Matrícula: 340-146820**

Pagina 1 TURNO: 2025-340-1-8477

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 08:25:29 AM

**"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: 02-06-2023 RADICACIÓN: 2023-340-6-5057 CON: ESCRITURA DE: 30-05-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE N°1 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 981, 2023/05/30, NOTARIA TERCERA SINCELEJO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

CON UN ÁREA DE 100M2, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: POR EL NORTE: COLINDA CON PREDIOS DE LA IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA Y MIDE 20MTS, POR EL SUR: CON LOTE N°2 Y MIDE 20MTS, POR EL ESTE: CON LOTE IRIS ZUÑIGA Y MIDE 5MTS Y POR EL OESTE: CON CARRERA 17B Y MIDE 5MTS.---DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO EDIFICACION UNIFAMILIAR DE UN PISO, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: PISO 1: TERRAZA, SALA COMEDOR, COCINA, ZONA DE LABORES, HABITACIÓN 1 MAS BAÑO, BAÑO HABITACIÓN 2, HABITACIÓN 3 Y ESTUDIO. AREA CONSTRUIDA 85.00 M2. DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN A ESCRITURA PUBLICA N° 2647 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2024 DE LA NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 100 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

5. - ESCRITURA 981 DEL 30/5/2023 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 1/6/2023 POR RELOTEO A: HECTO JULIO SALAZAR GUTIERREZ , A: ANERYS MARIA SANJUANELO QUIROZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-36410 .-- 4. - ESCRITURA 1598 DEL 20/10/2020 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 23/10/2020 POR COMPRAVENTA DE: LUZ ESTELA BUSTAMANTE RAMOS , DE: OMAR OSWALDO OSORIO VELASQUEZ , A: HECTO JULIO SALAZAR GUTIERREZ , A: ANERYS MARIA SANJUANELO QUIROZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-36410 .--3. - ESCRITURA 1637 DEL 13/7/2017 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 13/7/2017 POR COMPRAVENTA DE: ANDRES GILBERTO BUELVAS MORALES , A: LUZ ESTELA BUSTAMANTE RAMOS , A: OMAR OSWALDO OSORIO VELASQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-36410 .-- 2. - ESCRITURA 2176 DEL 10/9/1997 NOTARIA 1A DE SINCELEJO REGISTRADA EL 8/10/1997 POR COMPRAVENTA DE: MARLEYS MERCEDES SOLANO PAYARES , A: ANDRES GILBERTO BUELVAS MORALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-36410 .-- 1. - ESCRITURA 467 DEL 2/4/1991 NOTARIA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 3/4/1991 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES LA TRINIDAD LTDA. , A: MARLEYS MERCEDES SOLANO PAYARES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-36410 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 B # 7 - 19 LT 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 36410



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502149355108555103**

**Nro Matrícula: 340-146820**

Pagina 2 TURNO: 2025-340-1-8477

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 08:25:29 AM

**"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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-06-2023 Radicación: 2023-340-6-5057

Doc: ESCRITURA 981 DEL 30-05-2023 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO CON B.F N° 20230176176 DE FECHA 31 DE MAYO DE 2023, POR VALOR DE \$ 279.700

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

**A: SALAZAR GUTIERREZ HECTO E JULIO**

**CC# 1121863426 X**

**A: SANJUANELO QUIROZ ANERYS MARIA**

**CC# 1102858003 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-06-2023 Radicación: 2023-340-6-5057

Doc: ESCRITURA 981 DEL 30-05-2023 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON B.F N° 20230176176 DE FECHA 31 DE MAYO DE 2023, POR VALOR DE \$ 279.700

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

DE: SALAZAR GUTIERREZ HECTO E JULIO

CC# 1121863426

DE: SANJUANELO QUIROZ ANERYS MARIA

CC# 1102858003

**A: SIERRA SANTANA AMADIS MARIA**

**CC# 33352684 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-01-2025 Radicación: 2025-340-6-9

Doc: ESCRITURA 2647 DEL 24-12-2024 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO EDIFICACION UNIFAMILIAR DE UN PISO.

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

**A: SIERRA SANTANA AMADIS MARIA**

**CC# 33352684 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-01-2025 Radicación: 2025-340-6-533

Doc: CERTIFICADO 8290 DEL 23-01-2025 ALCALDIA SINCELEJO DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA B. F. N° 701923014384 DE FECHA 24 DE ENERO DE 2025. POR VALOR DE \$192.800

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

**A: SIERRA SANTANA AMADIS MARIA**

**CC# 33352684 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-340-3-57

Fecha: 04-02-2025

INCLUIDA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN VALE, SEGÚN ESCRITURA PUBLICA N° 2647 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2024 DE LA NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO.



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

Certificado generado con el Pin No: 2502149355108555103

Nro Matrícula: 340-146820

Pagina 3 TURNO: 2025-340-1-8477

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 08:25:29 AM

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

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

\* \* \*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-340-1-8477**

**FECHA: 14-02-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Rodolfo Machado O.*

**RODOLFO MACHADO OTALORA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Comprobante de pago

**Nequi**

¡Pago exitoso!



Pago en

Portal Zona Pagos  
Bbva

¿Cuánto?

\$ 302.000,00

Fecha

21 de febrero de 2025  
a las 02:37 p. m.

Referencia

M7326017


Regístrate en Nequi  
en la App  
de tu celular

VERIFICADO





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1052965234
	Hash documento:	14d8704199
	Fecha creación:	2025-02-28 12:25:49

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO</p> <p>Documento: 1067934208</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 450366</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: mafeach@gmail.com Celular: 3016141294</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.50.72.10   2025-02-28 14:25:00</p>	



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>

