



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	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

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	
Zropas	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.	

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

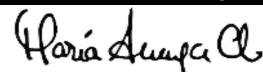
ACABADOS

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

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

NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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

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

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

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

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
AREA DE TERRENO	M2	100
AREA CONSTRUIDA	M2	85

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	100
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	11350000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	100
AREA CONSTRUIDA	M2	85

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
REA DE TERRENO	M2	100
AREA CONSTRUIDA	M2	85

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

	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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** Si

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 17 B # 7 - 19 LT 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

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.

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

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):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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 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.

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 CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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-sinclair-barrio-versalles-%C3%A1rea-10-x-20-documentos-al-d-%C3%ADa-wsp-311-837711511706796/?_rdr4-<https://www.lincaraliz.com.co/casa-en-venta/10914794>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

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 %
Fitto y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,525,816
Valor adoptado depreciado	\$1,525,816
Valor total	\$129,694,360

Observaciones: Para el cálculo del valor de reposición depreciado se tiene en cuenta los Valores de Tipologías Constructivas definidos por el IGAC y se adopta un valor (m2) de \$ 1,525,816 mil pesos colombianos.

1024114_Residencial.Tipo_4_Menos	Vivienda de 1 piso, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de conexión tradicional, o especial semi-prueba (cimientos en concreto cilíndrico, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, muros exteriores, muros portantes con acabados de pintura, yeso, vinilo, gres, extrusión de poliuretano en paneles y perfiles metálicos, baños y áreas de patios encapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua. Condición especial: N/A Fachada: Acabado medio (pintura sobre estuco, revestimientos vinílicos, masillas, apliques cerámicos, tablera de gres, granitos, piedra. Muros: Muros (lámina, yeso, cerámica, ladrillo, bloques), muros en concreto. Marcos: Maderas (ladrillo, bloques), muros en concreto. Cubrimiento de Muros: Con acabados, estuco y pintura, cerámica, papeles finos. Cubierta: Placa en concreto (máscara o aligerada), teja de barro, fibrocemento, teja de gres. Pisos: En cerámica, porcelanatos, granitos, gres, viníol, retel de mármol. (1 piso)		100	m ²	\$ 1.697.364	\$ 1.657.615	\$ 2.538.130	\$ 1.675.565	\$ 1.713.820	\$ 1.703.870	\$ 1.669.876
----------------------------------	---	---	-----	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

Latitud: 9.314151

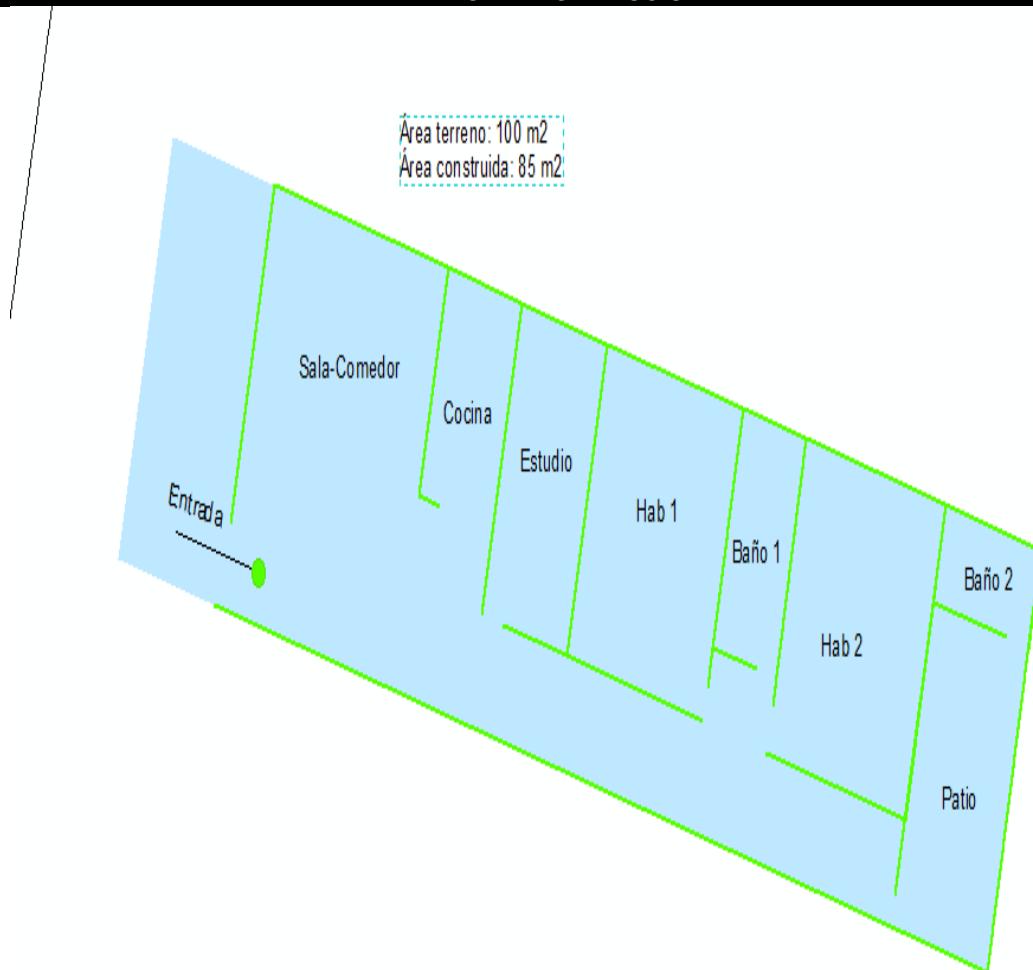
Longitud: -75.397048

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% + | ☰

Download Print More

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
		4.50 a 5.99 metros	2 pisos			ai Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasolos. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.	ai Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.	
		6.00 a 8.00 metros	3 pisos			ai En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo	ai A partir del 3° piso, para el 4° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retrós en estos si se prevén ventanas altas (con sillar de 170 m) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metros en el lado de la fachada que proyecta 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.	ai No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.
		8.01 a 12.00 metros	5 pisos			ai 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 posterior una profundidad mínima de 2.00 metros.	ai Para edificaciones hasta de 3 pisos, se exige un aislamiento de 1.00 metros en el lado de la fachada que proyecta la abertura o ventana, y si se prevén ventanas altas (con sillar de 170 m) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se proyecta la abertura o ventana.	ai 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.
4	60 m2	12.01 a 18.00 metros o más.	10 pisos			ai 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 una profundidad mínima de 3.00 metros.	ai Para edificaciones hasta de 10 pisos, se exige un aislamiento de 1.00 metros en el lado de la fachada que proyecta la abertura o ventana, y si se prevén ventanas altas (con sillar de 170 m) o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m) en el costado donde se proyecta la abertura o ventana.	ai Para edificaciones hasta 10 pisos se exige un patio central o de ventilación con área mínima de 9 m2 y un lado mínimo de 3 metros.
						ai En predios sobre malla vial arteria, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	ai Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la linea de retrós posteriores y laterales.	ai En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.

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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1052965234



PN de Validación: 107780acc



<https://www.rsa.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 evaluador 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>



ANAL
Autorregulador Nacional de Avaluadores
Av. 19 de Octubre 100
Bogotá D.C. Colombia
T. P. +57 317 257 1234
ANAL-0001-07-000-123-18

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

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

Titulos 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



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.

Alexandra Suarez
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

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPTION: CARIBAN UNDERCOS

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 1570 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:

CUADRADOS 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

5. -ESCRITURA 981 DEL 30/5/2023 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 1/6/2023 POR RELOTEO A: HECTOE JULIO SALAZAR GUTIERREZ , A: ANEYRS 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 COMPROVVENTA DE: LUZ ESTELA BUSTAMANTE RAMOS , DE: OMAR OSWALDO OSORIO VELASQUEZ , A: HECTOE JULIO SALAZAR GUTIERREZ , A: ANEYRS 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 COMPROVVENTA 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 COMPROVVENTA 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 COMPROVVENTA 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

MATRÍCULA 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

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO C.R.P.


RODOLFO MACHADO OTALORA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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





ARCHIVO: LRCAJA-1052965234

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

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>

