



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	24/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 17 B # 7 - 19 LT 1	
Barrio	Versalles	
Ciudad	Sincelejo	
Departamento	Sucre	
Propietario	AMADIS MARIA SIERRA SANTANA	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DONALDO JOSE PEREZ VELASQUEZ

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 **AMADIS MARIA SIERRA SANTANA** ubicado en la KR 17 B # 7 - 19 LT 1 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 \$162,794,460 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones setecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos sesenta).

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 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
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$162,794,460

Valor en letras

Ciento sesenta y dos millones setecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,642,479	0	Valor del avalúo en UVR	452,536.93
Proporcional	33,100,998	162,794,460	Valor asegurable	162,794,460
% valor proporcional	20.33	79.67	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			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Acabados: Bien inmueble con buenos acabados en su interior y fachada. El inmueble es de</p>			

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.

Código	LRCAJA-10529 65234	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	DONALDO JOSE PEREZ VELASQUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1052965234	Teléfono	3147275232
Email	donaldo.perez7589@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	AMADIS MARIA SIERRA SANTANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	33352684	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 17 B # 7 - 19 LT 1				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Sincelejo	Departamento	Sucre	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Versalles	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>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, supermecados 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.</p> <p>El inmueble cuenta con los servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	5	
Fondo	20	Relación frente fondo	1:4	
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	Existen construcciones cercanas			

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.

Acuerdo Decreto	177 de 2017
Area Del Lote	100
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Ligeramente inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional e Industria
Uso Condicionado Norma	Comercio, Servicios, Dotacional e Industria
Uso Prohibido Norma	De alto impacto
Tratamiento	Mejoramiento Integral de Barrios
Indice DeOcupacion	El resultante de la aplicación de la norma
Antejardin	3 metros lineales
AislamientoPosterior	Para el primer piso, adosamiento del 50% del ancho del lote y con una profundidad mínima de 2 metros
Aislamiento Lateral	Hasta 2 pisos de altura no exige
Altura Permitida	2 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Ver Anexo Ficha Normativa N° 6 del Acuerdo 177 de 2017.</p> <p>Uso principal: Área de Actividad Residencial</p> <p>Es de esperar un proceso moderado de revalorización del inmueble, por el mejoramiento del entorno a través del desarrollo de obras de infraestructura y equipamientos, las perspectivas de valorización del inmueble son medias.</p> <p>Sector consolidado de vivienda no VIS, estrato 1 y 2, predominan casa de 1 hasta 2 pisos. .</p>

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 m ²	4.50 a 5.99 metros	2 pisos	a) En edificaciones existentes, el que se definía 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 instituciones 4.3, se deberá dejar un antejardín de 3.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla 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 más de 1 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. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.	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 tener una profundidad mínima de 3.00 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 manteniendo 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 aislamiento posterior se localizará en la esquina posterior del predio, limitando la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a los aislamientos 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 ^o piso, hasta el 5 ^o piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar refiros en estilos 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. Si las ventanas son 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 más de 5 pisos se deberá 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 refiros posteriores y laterales.	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 m ² 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 m ² y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir 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					

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
981	EscrituraDePropiedad	30/05/2023	Tercera	Sincelejo

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
340-146820	14/02/2025	70-001-01-01-00-0055	Casa -0026-0-00-00-0000

Observación

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

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO 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	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	No	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	No hay		Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	La vía sobre la cual se ubica el predio no se encuentra pavimentada, su estado es regular.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Si				
Observación	<p>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.</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

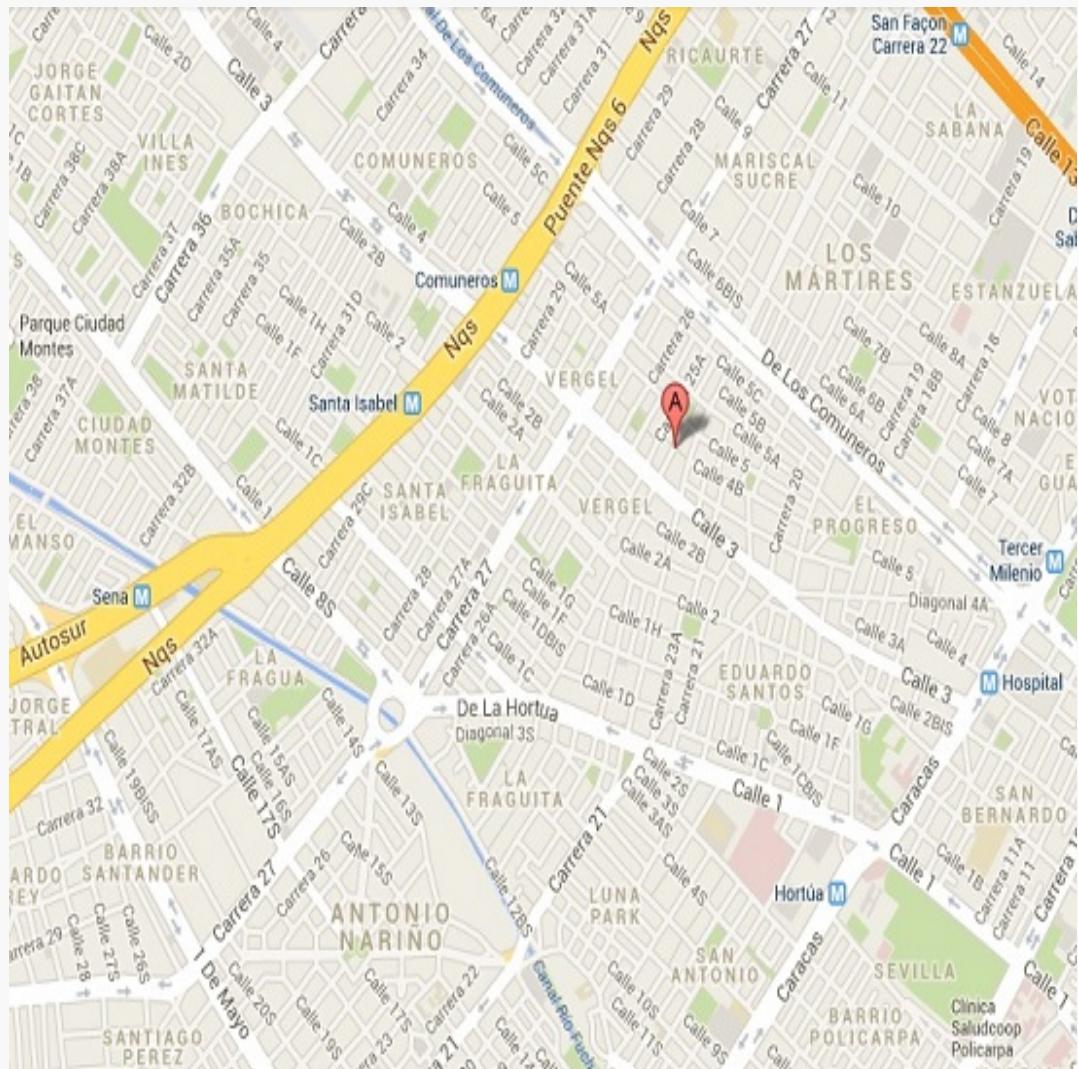
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación	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.
-------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.314151
GEOGRAFICAS : 9° 18' 50.9436''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.397048
GEOGRAFICAS : 75° 23' 49.3722''

#	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 CONSTRUCCION	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/?rdr>4.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/10914794>

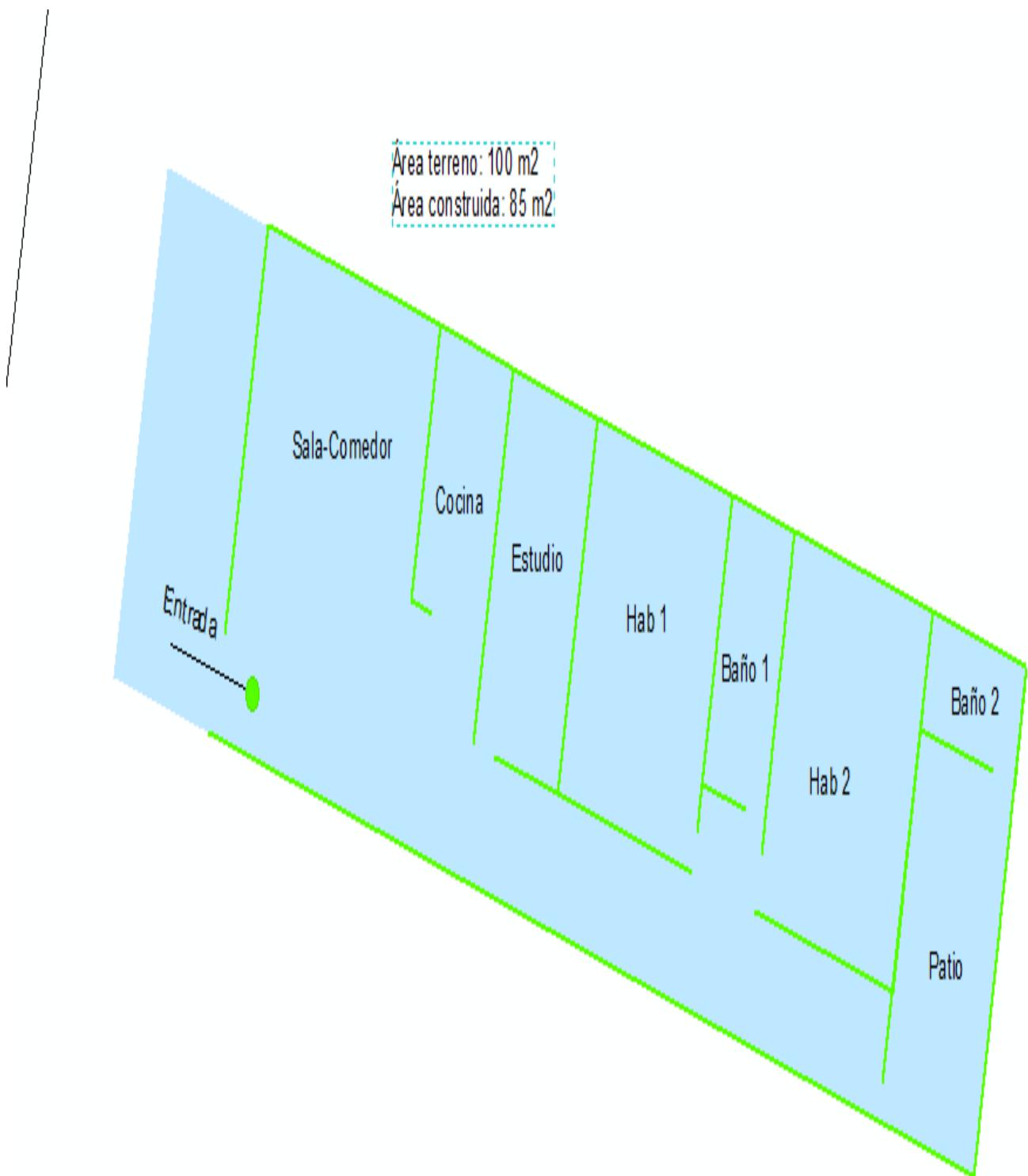
Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	85
Área 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
Vetus Tez	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 2 pisos, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-prófunda (cimientos en concreto cilíndrico, viga corrida, zapatas/daldas en concreto, mampostería, microcemento), muros de mampostería acanalada, pasarela de viento sobre cubierta, espesores de cubierta en madera o perfiles metálicos, baños y áreas de palets enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua. Condiciones especiales: N/A Fachada: Acabado medio (pintura sobre estuco, revestimientos vinílicos, masillas, apliques cerámicos, tablera de yeso, granitos, piedra). Armas de Muros (ladrillo, bloques), muros en concreto. Cubrimiento de Muros: Con acabados, estuco y pintura, cerámica, papeles finos. Cubierta: Placa en concreto (maciza o aligerada), teja de barro, fibrocemento, teja Piso: 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
----------------------------------	---	---	-----	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 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.

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 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: 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 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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Ene 2025

Regímen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ene 2025

Regímen
Régimen Académico



PN de Valdés: 67810a70



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SINCELEJO, SUCRE

Dirección: KRA 13E23 34

Telephone: 301 614 1294

COMETEACH@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Estudios Especializado y otros programas de formación:

Títulos Académicos, Certificados y **Documentos de Formación Profesional y otros programas de formación.**
Técnico Laboral por Competencias en **Aválitos de Bienestar, Salud, Urbanos, Rurales y Especiales.** - Eduamérica
Centro de Estudios Técnicos y Empresariales.

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

El(la) señor(a) MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b7610a7e



PIN de Validación: b7610a7e



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintidos (22) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suárez

Representante Legal

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



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**

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:

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 PÚBLICOS DE SINCELEJO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA 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 SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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: BOGOTÁ

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

