



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102801195-3

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	JOHON EDINSON MONTES TORRES
NIT / C.C CLIENTE	1102801195
DIRECCIÓN	KR 18 F # 46 - 85 MZ R LO 24 BARRIO URIBE URIBE - CJ BIFAMILIAR TORRES - APTO 101
SECTOR	Urbano
BARRIO	Uribé Uribe
CIUDAD	Sinclair
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO
IDENTIFICACIÓN	1067934208

FECHA VISITA	07/03/2025
FECHA INFORME	12/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIDIS MARIA TORRES SANCHEZ y otros				
NUM. ESCRITURA	115 Escritura PH	#NOTARIA	Segunda	FECHA	31/01/2025
CIUDAD ESCRITURA	Sincelejo	DEPTO	Sucre		
CEDULA CATASTRAL	70-001-01-02-00-00-0748-0016-0-00-00-0000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin informaciA³n				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Bifamiliar Torres				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	60.625				

M. INMOB.	N°
340-153845	Apto 101

## OBSERVACIONES GENERALES

El bien inmueble es un apartamento con destino residencial de un piso. Se ubica sobre la Carrera 18F (vía pavimentada en estado deteriorado, transitable, con topografía ligeramente inclinada) entre las calles 46 y 47 (pavimentadas en buen estado). La vía principal de acceso al predio es la Carrera 19, eje arterial del sector sobre el cual se desarrollan actividades mixtas que involucran usos habitacionales y comerciales (tiendas, farmacias, bares, restaurantes, iglesias, estaciones de servicio) que permiten un amplio dinamismo en el sector. El inmueble cuenta con los servicios públicos (agua, energía y gas), los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## 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	Sin acabado	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 68,803,249

VALOR ASEGURABLE \$ COP 68,803,249

## 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: 2025-03-12 10:05:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	63.05	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.2	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	63.05

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 18 F # 46 - 85 MZ R LO 24 BARRIO URIBE URIBE - CJ BIFAMILIAR TORRES - APTO 101 | Uribe Uribe | Sincelejo | Sucre está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 115, fecha: 31/01/2025, Notaría: Segunda y ciudad: Sincelejo.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	No hay
Estacionamientos	No hay
Areas verdes	Bueno 300-400
Zonas recreativas	Regular mas de 500

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

## 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 presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 101	63.05	M2	\$1,091,249.00	100.00%	\$68,803,249.45
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$68,803,249</b>
Valor en letras	Sesenta y ocho millones ochocientos tres mil doscientos cuarenta y nueve Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$68,803,249</b>	
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### 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 en su mayoría se encuentran en pavimentadas en buen estado. El inmueble se encuentra en un entorno periférico, próximo al corregimiento La Gallera. En el entorno se desarrolla un dinamismo comercial dado por la Carrera 19 que conecta a Sincelejo con el corregimiento de Chochó. Espacios recreativos se encuentran cercanos al inmueble, iglesias, tiendas de barrios, y otro tipo de comercios menores.

**Propiedad horizontal:** Escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal 115 del 31-01-2025, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 340-153845. Es una casa dividida en dos apartamentos, por lo cual no cuenta con los elementos y equipamientos propios de un edificio o conjunto residencial en PH

**Dependencia:** El inmueble es un apartamento de uso residencial que consta de una sala-comedor, una cocina sencilla, dos habitaciones, un baño y un patio. Cuenta en su interior con una zona pequeña de lavado. La ventilación e iluminación del apartamento es buena.

**Acabados:** Bien inmueble con acabados en pañete y pintura, sin remodelaciones aparentes a simple vista. El inmueble presenta un bien estado de conservación, no se observaron daños y fisuras. Cuenta con una buena ventilación e iluminación. Se encuentra ubicado en un sector residencial

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

**MERCADO**

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SINCELEJO	2	\$64,000,000	1	\$64,000,000		\$		\$	\$1,142,857.14	3126365840
2	SANTA CECILIA	1	\$70,000,000	1	\$70,000,000		\$		\$	\$1,119,462.66	3017550357
3	CALLE 40G N° 14E-16 GRAN COLOMBIA		\$60,000,000	1	\$60,000,000		\$		\$	\$1,000,000.00	3186701021
<b>Del inmueble</b>		<b>101</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	56	56	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$1,154,285.71
2		62.53	62.53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,119,462.66
3		60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,000,000.00
	<b>10 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,091,249.46</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$80,919.77</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.42%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,172,169.22	<b>TOTAL</b>	\$73,905,269.56
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,010,329.69	<b>TOTAL</b>	\$63,701,286.93
VALOR TOTAL	\$68,803,249.45			

Observaciones:

**Enlaces:**2-<https://metroinmuebles.com.co/property/apartamento-para-venta-sincelejo-barrio-santa-cecilia/>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

KR 18 F # 46 - 85 MZ R LO 24 BARRIO URIBE URIBE - CJ  
BIFAMILIAR TORRES - APTO 101 | Uribe Uribe | Sincelejo |  
Sucre

## COORDENADAS (DD)

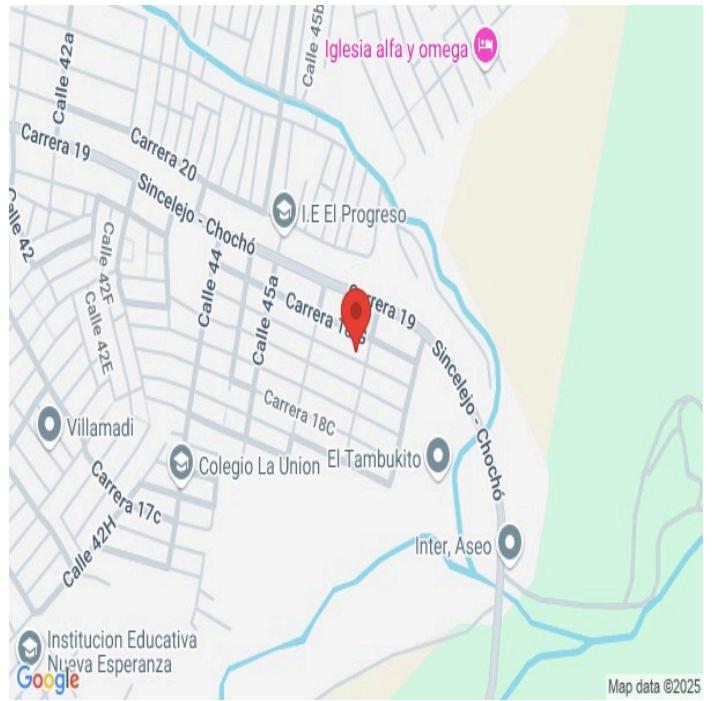
**Latitud:** 9.2868786

**Longitud:** -75.3778551

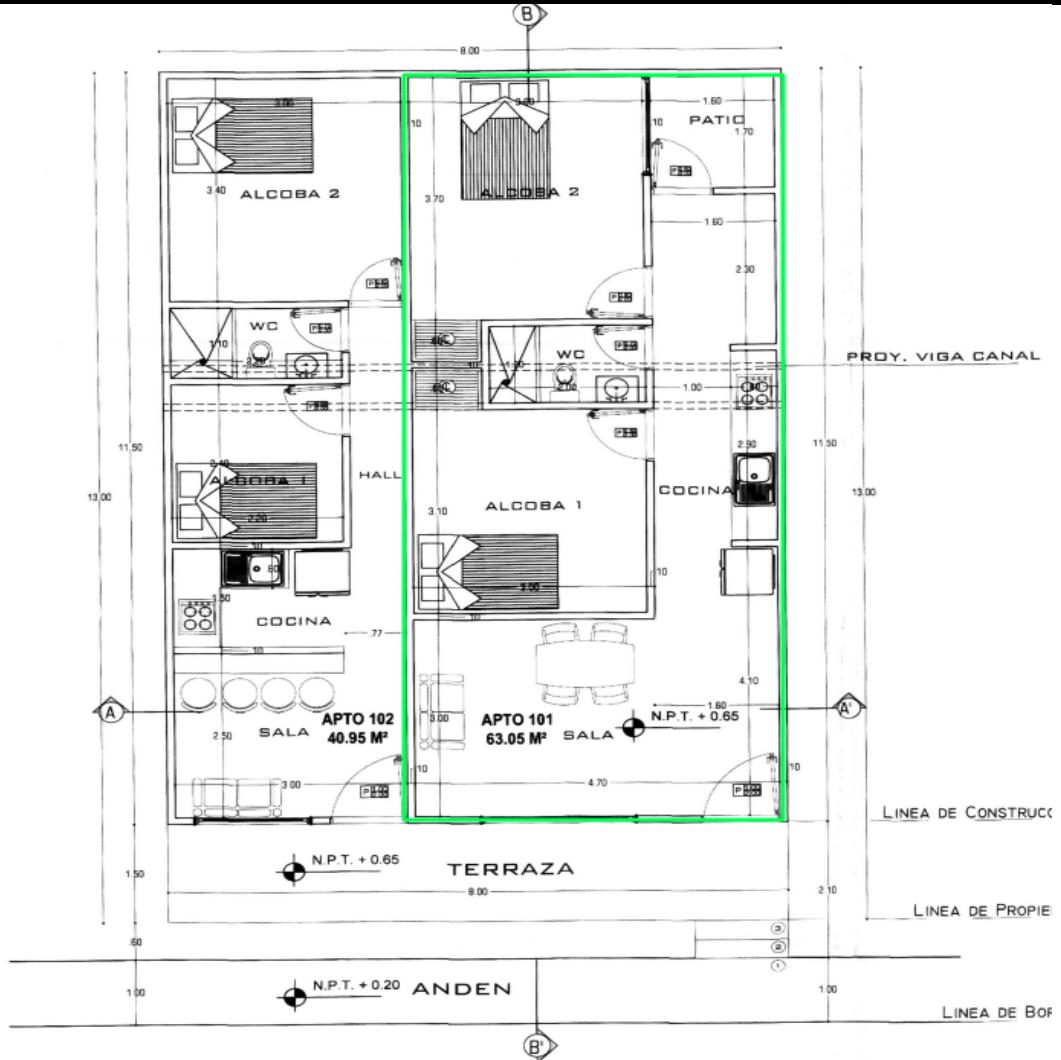
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 9° 17' 12.7644''

**Longitud:**75° 22' 40.2774''

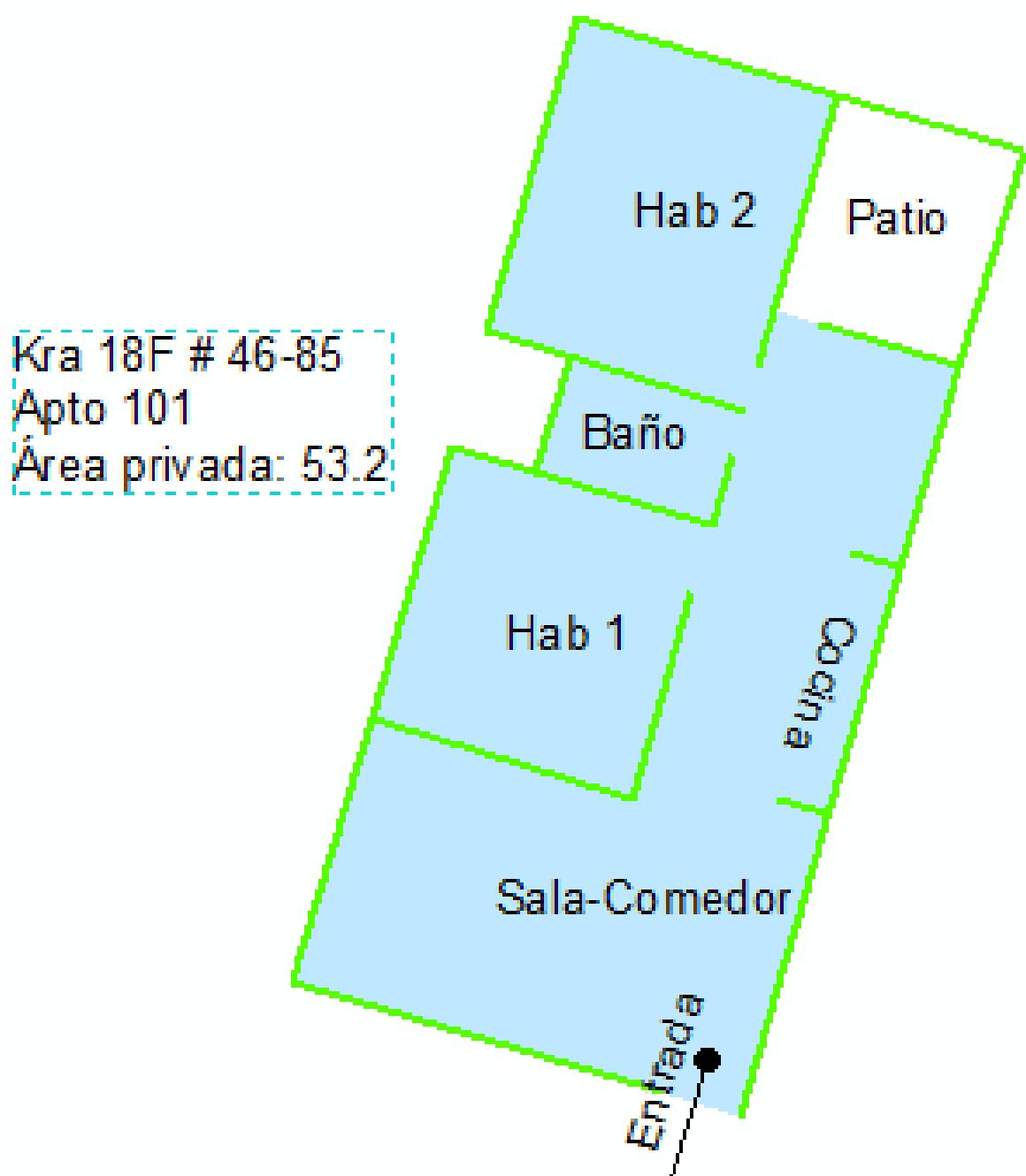


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General



## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Patio Interior



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

**APARTAMENTO N°101:** Ubicado en la zona norte del conjunto, tiene un área privada de sesenta y tres punto cinco metros cuadrados (63,05 M<sup>2</sup>), consta de: Terraza, sala-comedor, cocina, dos (2) alcobas y un (1) baño y un (1) patio; y, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Partiendo de un punto ubicado en la parte nor-oriental en dirección oriente-occidente y que es colindancia **Norte**, colinda con Lote N° 17 de la manzana 748 propiedad de Audi Noriega y mide once metros con cincuenta centímetros (11,50 m); forma ángulo recto interno y continua en dirección norte-sur y que es colindancia **Occidente**, colinda con terraza de uso exclusivo de este apartamento y mide tres metros con quince centímetros (3,15 m); forma ángulo recto interno y continua en dirección occidente-oriente y que es colindancia **Sur**, colinda con apartamento N° 102 del presente reglamento de propiedad horizontal y mide once metros con cincuenta centímetros (11,50 m); forma ángulo recto interno y continua en dirección sur-norte y que es colindancia **Oriente**; colinda con Lote N° 11 de la manzana 748 propiedad de Marlene Díaz Fuentes y mide tres metros con quince centímetros (3,15 m); hasta llegar al punto de partida. **CENIT**. Cubierta de este apartamento. **NADIR**. Suelo del conjunto.

**APARTAMENTO N°102:** Ubicado en la zona sur del conjunto; tiene un área privada de

Única de Colombia cadena.

o exclusivo de copias de verificación pública, certificadas y firmadas del documento original



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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1102801195-3**



PIN de Validación: b0150aa5



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<b>Alcance</b>	
• 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	Régimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
<b>Alcance</b>	
• 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	Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b0f50aa5



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1102801195-3 M.I.: 340-153845*

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: 10150295



**PIN DE VALIDACIÓN**

b0f50aa5

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

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502278609109602992**

**Nro Matrícula: 340-153845**

Página 2 TURNO: 2025-340-1-12527

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 03:25:04 PM

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

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

DE: MONTES ROMERO JONNIS	CC# 3861329 X
DE: MONTES TORRES JHON MARIO	CC# 1102885950 X
DE: MONTES TORRES JOHON EDISON	CC# 1102801195 X
DE: MONTES TORRES JONNY JANETH	CC# 1100624685 X
DE: TORRES SÁNCHEZ ARIDIS MARÍA	CC# 45578290 X

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

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

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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-340-3-169 Fecha: 25-02-2025

SE INCLUYE COMPREMENTACIÓN - VALE SEGUN ART 59 LEY 1579.

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

#### **FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-340-1-12527 FECHA: 27-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



**RODOLFO MACHADO OTALORA**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

# Pago exitoso

Número de autorización 739202

Miércoles, 5 de marzo de 2025, 10:57:56 a. m.

## Detalle

**\$302.000**

Valor Pagado

IVA incluído: \$0

Pago a: Portal Zona Pagos BBVA

Débito desde: Cuenta de Ahorros \*8138

Descripción: Avaluo

---

Fecha y hora inicio transacción 2025-03-05 10:56:58

NIT del comercio 860003020

Número de factura 2742200936

Código Único de Seguimiento 1313800951

Dirección IP: 191.95.32.227

---

Referencia 1: 02

Referencia 2: 900441334

Referencia 3: 4290



ARCHIVO: LRCAJA-1102801195

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1102801195
	<b>Hash documento:</b>	26e522b6a4
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-12 10:59:05

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARIA FERNANDA ANAYA CHAMORRO Documento: 1067934208 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 269766	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: mafeach@gmail.com Celular: 3016141294 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.50.72.10   2025-03-12 10:05:00	

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>

