Reuklinger Palomeque V.
Perito Avaluador
RAA AVAL-11786458
Teléfono 310-4537342



AVALÚO URBANO
Informe Técnico

No. UC-2026162

Octubre de 2026

EDIFICIO “LAS MARIAS”
TORRE 2

Calle 23 N° 16-33

Sincelejo - Sucre

CONTENIDO

1. DATOS DEL INFORME ……3
2. UBICACIÓN GEOGRAFICA …… 3
3. IDENTIFICACION DEL AVALUADOR……3
4. IDENTIFICACION DEL CLIENTE……3
5. MEMORIA DESCRIPTIVA……3
6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR……4
7. FECHA DEL INFORME……4
8. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD……4
9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ZONA……5
10. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO……6
11. ASPECTOS JURIDICOS……6
12. NORMAS URBANISTICAS……7
13. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO……10
14. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION……10
15. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDISICONES RESTRICTIVAS……12
16. ASPECTO ECONOMICO ……12
17. OBSERVACIONES FINALES……13
18. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION ……14
19. CONSIDERACIONES ANALIZADAS PARA LA VALUACION……14
20. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION……14
21. METODOS VALUATORIOS UTILIZADOS……15
22. VALORACION……16
23. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALUO……17
24. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO ……20
25. ANEXOS……18

1. DATOS DEL INFORME.

Tipo de Avalúo	Inmueble que se avalúa.
Comercial urbano	Edificio de oficinas de 5 pisos en régimen PH
Nombre del inmueble	**Destinación actual del inmueble**
Edificio "Las Marias" - Torre 2	Institucional

2. UBICACIÓN GEOGRAFICA

Dirección	Barrio o Urbanización
Calle 23 N° 16-33	Centro
Ciudad/Municipio	**Departamento**
Sincelejo	Sucre

3. IDENTIFICACIÓN DEL AVALUADOR COMISIONADO

1.2 Nombre	Identificación	RAA
Reuklinger Palomeque Valencia	11.786.458	Aval-11786458

4. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social del solicitante	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Inversiones Sofía del Mar S.A.S.	NIT.	900.500.463-7
Inmobiliaria M. Amell & Cía. S.C.A. y J.		900.713.105-1
Desing Group S.A.S.		900.674.594-1
Inmobiliaria Majas S.A.S.		900.653.927-9
Searhorse Properties S.A.S.		900.406.453-1

5. MEMORIAS DESCRIPTIVA.

5.1. CLASE DE AVALUO.

Es un avalúo comercial urbano de un Edificio de oficinas de cinco (5) pisos, régimen PH., ubicado en el centro de la ciudad de Sincelejo, departamento de Sucre; que tiene la finalidad de establecer su Valor de Mercado.

5.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO.

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

5.3. PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

5.4. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA

Edificio de oficinas de cinco (5) pisos, régimen PH.

5.5. OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial más probable del bien, en un mercado abierto y en condiciones normales.

5.6. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Consejo Superior de la Adjudicatura, Rama Judicial Seccional Sucre.

5.7. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION

Determinar el valor comercial del inmueble para fines comerciales.

6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

7. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

7.1. Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	7.2. Fecha de informe e inicio de la vigencia.
24 de octubre de 2026	26 de octubre de 2026

8. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

8.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Propietarios	Documento	Título de Adquisición	Modo de Adquisición	%

Inversiones Sofía del Mar S.A.S. Inmobiliaria M. Amell & Cía. S.C.A. y J. Desing Group S.A.S. Inmobiliaria Majas S.A.S. Searhorse Properties S.A.S.	NIT: 900.500.463-7 NIT: 900.713.105-1 NIT: 900.674.594-1 NIT: 900.653.927-9 NIT: 900.406.453-1	Derecho real de Dominio	Compraventa	100

9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ZONA.

9.1. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE

Sector centro de la ciudad de Sincelejo, Urbano, Comuna 4-Majagual; zona donde se desarrolla la actividad comercial, institucional y de servicios; suelo de tratamiento Renovación urbana.



9.2. VECINDARIO INMEDIATO

Los sectores catastrales más próximos, son los barrios, La Pajuela, California, Los Libertadores, San José, Puerto Escondido, Majagual.

9.3. CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Se caracteriza por ser una zona de actividad comercial, institucional y de servicios; donde encontramos bancos, hoteles, oficinas, almacenes de cadena, juzgados, instituciones gubernamentales, de policía y de salud.

9.4. VIAS DE ACCESO

Vías vehiculares en pavimento rígido y en buen estado.

9.4.1. DEL SECTOR

Carreras 16, 17 y 18; las calles 22 y 23, vías vehiculares en pavimento rígido y buen estado.

9.4.2. DEL INMUEBLE

Calle 23, vía vehicular en sentido occidente-oriente y en pavimento rígido en buen estado.

9.5. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA.

Buena, sector con zonas ecológicas, edificaciones de hasta 10 pisos, parque natural, vías vehiculares pavimentadas, andenes, bordillos, alumbrado público y servicios públicos domiciliarios y complementarios.

9.6. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA

Energia Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

9.7. TRANSPORTE PUBLICO

Actualmente en la ciudad no tiene cobertura del servicio de transporte urbano colectivo, la alternativa es el taxi individual y el transporte informal de moto taxis.

9.8. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA

Estrato comercial.

10. DOCUMENTOS SUMISTRADOS PARA EL AVALUO

- ✓ Escritura pública de constitución reglamento de propiedad horizontal N° 1.768 del 12 de agosto de 2013, notaria Segunda de Sincelejo.
- ✓ Certificados de tradición y libertad No. 340-113498, 340-113499, 340-113500, 340-113501, 340-113502, 340-113503, 340-113504, 340-113505, 340-113506, 340-113507, 340-113508, 340-113509, 340-113510, 340-113511, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Sincelejo.

11. ASPECTO JURIDICO

11.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Tipo y número de Identificación	Título de Adquisición	Modo de Adquisición	%
Inversiones Sofía del Mar S.A.S. Inmobiliaria M. Amell & Cía. S.C.A. y J.	NIT: 900.500.463-7 NIT: 900.713.105-1	Escritura pública	Compraventa	100

Desing Group S.A.S. Inmobiliaria Majas S.A.S. Searhorse Properties S.A.S.	NIT: 900.674.594-1 NIT: 900.653.927-9 NIT: 900.406.453-1			

11.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	1911 2266 4618	30/08/2013 30/08/2013 30/10/2014	Notaria 2° de Sincelejo Notaria 3° de Sincelejo Notaria 2° de Cartagena

11.3. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD - CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Estado del Folio	No. de Matrícula	Oficina de Registro	Consulta de Cedula Catastral	Entidad Fuente
ACTIVO	340-113498 340-113499 340-113500 340-113501 340-113502 340-113503 340-113504 340-113505 340-113506 340-113507 340-113508 340-113509 340-113510 340-113511	Sincelejo (Sucre)	70001010200000231090390000036 70001010200000231090390000037 70001010200000231090390000038 70001010200000231090390000039 70001010200000231090390000040 70001010200000231090390000041 70001010200000231090390000042 70001010200000231090390000043 70001010200000231090390000044 70001010200000231090390000045 70001010200000231090390000046 70001010200000231090390000047 70001010200000231090390000048 70001010200000231090390000049	Geoportal del Gestor Sincelejo

NOTA: La información declarada en este informe, en ningún momento se constituye como estudio jurídico de los títulos; no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del inmueble, la titularidad de su dominio, ni sobre las características de su posesión.

12. NORMATIVIDAD URBANISTICA

12.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO

ACUERDO N°. 147 DICIEMBRE 17 DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE"

Reuklinger Palomeque V.
Perito Avaluador
RAA AVAL-11786458
Teléfono 310-4537342

ACUERDO N°. 177 DE MAYO 16 DE 2017

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ACUERDO 147 DE 2015 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL"

FICHA NORMATIVA N° 04 – MAJAGUAL

SUELO URBANO - TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL

USOS DEL SUELO PARA TODOS LOS TIPOS DE PROYECTOS





TRATAMIENTO		ÁREA DE ACTIVIDAD	PERMITIDOS	CONDICIONADOS	ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo)
6	Renovación Urbana	Comercial	Residencial: 1 Comercio y servicios: 21 - 22 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 Dotacional: 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 37 - 381 - 383 - 384 - 385 - 39 Industria: 41 - 42	Comercio y servicios: 23 Dotacional: 368 - 382 Industria: 43	51 - 52 - 531 - 532 - 533 - 56

DESCRIPCION DE LOS USOS DEL SUELO PARA TODOS LOS TIPOS DE PROYECTOS	
PERMITIDOS	
Residencial:	Vivienda en densidades diferenciadas.
Comercio y Servicios:	Comercio vecinal-tienda de barrio, Comercio aglomerado-calles comerciales, Oficinas de servicios empresariales y financieros, Servicios generales: (locales de peluquería, lavandería, Restaurantes, cafeterías, consultorios médicos y estéticos, internet, funerarias.) Servicio de logística. Servicio de Parqueadero, Servicio Turístico y Estaciones de combustible.
Dotacional:	Educativo, Cultural, Salud, Bienestar social, Culto, Instalaciones deportivas especializadas, Estadios, Coliseos cubiertos, Clubes campestres, Plazas de Toros Pistas deportivas especializadas, Administración pública, Estaciones de policía, Estaciones de Bomberos, Defensa Civil, Centros de atención inmediata, Defensa y Justicia.

Industrial:	Microindustria asociada a la vivienda, Mediana industria con procesos de transformación.
CONDICIONADOS:	
Comercio y Servicios:	Comercio en grandes superficies.
Dotacional:	Canchas deportivas en parques zonales, Unidades policiales: cuarteles y escuelas
Industrial:	Grandes bodegas y edificaciones industriales.
USOS ALTO IMPACTOS:	
Usos de Alto Impacto	Servicios técnicos especializados. Servicios al automóvil/Motoclietas, Discotecas, Tabernas, Bares, Comercio pesado.

NORMATIVA N° 4 – MAJAGUAL
NORMA POR TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE RENOVACION URBANA

SECTOR	Modalidad	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín	Voladizo y/o balcón	Aislamiento posterior
e	Renovación urbana en predios individuales.	66 mz	6.00 a 8.00 metros	3 pisos	a) En edificaciones existentes, el definido previamente en el plano original de la urbanización, esto es, mantendrá la línea de construcción de edificación. 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 ≥ 3, equipamientos de escala urbana y regional e industria ≥ 3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre 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 máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.	a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales.
	Renovación urbana mediante plan parcial.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	Según norma del plan parcial, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 110A del presente Acuerdo.	15.01 a 25.00 metros o mas. 16 pisos Según lo defina el plan parcial sujeto al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del lotteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del lotteo que se defina.	Aplica las mismas disposiciones de la norma para renovación de predios individuales según el tamaño del lotteo que se defina.

Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación	IO	IC	Cesiones para parques	Cesiones para equipamientos	Destinación de suelo para VIP
a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0.90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 5° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0.90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.	a)No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos. b)Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros. c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros. d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica	No se exige.	No se exige.	No se exige.
Según norma del plan parcial, manteniendo como mínimo las mismas disposiciones de la norma para licencia de urbanismo.		Según norma del plan parcial.	Según norma del plan parcial.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial, mínimo 10% del área neta urbanizable.	Según se determine en el sistema de reparto de cargas y beneficios del correspondiente plan parcial.	15% del área útil residencial en planes parciales.

13. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO

13.1. TERRENO.

Área del Terreno (m2)	Frente (m^2)	Fondo Prom. (m^2)	Relación Frente/Fondo	Forma Geométrica	Topografía
499,00	11,00	45,36	4,12	Rectangular	Plano, por encima del nivel de la vía

13.2. LINDEROS Y DIMENSIONES.

Tomado de la escritura de declaración de construcción y reglamento de propiedad horizontal # 1768 del 12 de agosto de 2013, notaria segunda de Sincelejo.

NORTE: Colinda con predio de Consejo Superior de la Judicatura y mide 25,00 metros.

ORIENTE: Colinda con predio de propiedad de Raymundo Nader Urzola y mide 29,50 metros.

SUR: Colinda con Calle 23 en medio y mide 11,00 metros.

OCCIDENTE: Colinda con la Torre 1 del mismo edificio en 15,00 metros y con predio de Celina Dajud en línea quebrada y mide 10,00 metros.

14. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION

La edificación levantada en este predio, está conformada por un bloque de cinco (5) pisos de altura. Dotada de amplios pasillos (hall) de circulación, un (1) ascensor con capacidad para 6 personas; los pisos cuentan con batería de baños y cocineta de uso común para todas las oficinas. No posee parqueaderos internos; sobre la calle 23 tiene una bahía de 41,00 m2 para parqueo.

14.1. INFORMACION BASICA

Tipo de Edificacion	Uso actual	Numero de Pisos	Area Construida
Edificio	Institucional	Cinco (5)	1.815,08 m^2
Edad (años)	**Estado**	**Estilo de la Construcción**	**Tipo de Construcción**
15	Bueno	Moderno	Mampostería

14.2. DISTRIBUCION ESPACIAL

Edificio de oficinas de cinco (5) pisos de altura, en régimen de Propiedad Horizontal con la siguiente distribución:

Primer Piso:

Oficinas101. Oficinas del Fondo de Pensiones y Cesantías “Porvenir” S.A.
Puesto de Control de acceso.

Oficina 102. Sala de Testimonio, Juzgado Primero Civil Circuito Especializado Restitución de Tierra, Juzgado Segundo Civil Circuito Especializado Restitución de Tierra, Dos (2) Baños.

Segundo piso
Juzgado Segundo Penal del Circuito, Juzgado Tercero de Familia del Circuito, Juzgado Cuarto Civil del Circuito, Juzgado Quinto Penal con Función de Conocimiento, Salas de Audiencias, Baños, Cafetería.

Tercer Piso.
Centro de Servicios Penales para Adolescentes, Juzgado Penal del Circuito para Adolescentes, Juzgado Primero Penal Municipal para Adolescentes, Juzgado Segundo Penal Municipal para Adolescentes, Unidad de Auditoria, Archivo, Baños, Cafetería.

Cuarto Piso.
Terraza cubierta con vista frontal, Juzgado 801 Laboral Municipal Transitorio de Sincelejo, Salas de Audiencias, Oficina Siugj, Baños, Cafetería, Puente de Conexión con el Palacio de Justicia.

Quinto Piso.
Terraza cubierta con vista frontal, Juzgado Tercero Penal del Circuito, Juzgado Cuarto Penal del Circuito, Juzgado Segundo de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad, Salas de Audiencias, Baños, Cafetería.

14.3. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION

MATERIALES O ACABADOS DE LA CONSTRUCCION	
CIMENTACION	Zapata, columnas y vigas en concreto reforzado.
ESTRUCTURA	Pórticos en concreto armado, Columnas y losa aligerada entrepisos.
MUROS	Bloques de concreto vibrado e=0.09 m, 0.15m y 0.20m., estucados y pintados con vinilo.
CUBIERTA	Losa aligerada en la azotea.
CIELO RASO	Cubrimiento en yeso-cartón.
PISOS	En cerámicas, porcelanato y sócalos en el mismo material .
ESCALERAS	Hormigón armado y granito pulido.
PUERTAS	Puerta de acceso en aluminio natural con protector de hierro, las internas en madera.
VENTANAS	Marcos de aluminio natural y vidrio plano.
BAÑOS	Enchapados y aparatos sanitarios en línea corona.
INSTALACIONES ESPECIALES	Ascensor marca “Paantec”, con capacidad para 6 personas, con buen funcionamiento y en buen estado, Tanque de almacenamiento de agua potable, sistema de cámaras.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Ocultas de 110 – 220 v
INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA.	En PVC, Se presumen en buen estado.
ESTADO GENERAL EDIFICIO	Bueno.

14.4. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	TV Cable
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

14.5. SERVICIOS COMUNALES

Escaleras, Tanque de almacenamiento de agua potable, sistema de cámaras y Puente interior cubierto de comunicación con otro edificio.

15. DESCRIPCIÓN DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

15.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El inmueble está ubicado en un sector que no presenta problemas de estabilidad por remoción o deslizamientos según la normatividad vigente.

15.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

En la ubicación del inmueble no se evidencia problemas por impacto ambiental negativo o condiciones de salubridad que perjudiquen la vida de sus habitantes.

15.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

A simple vista no se observó ninguna y los certificados aportado tampoco registra.

15.4. SEGURIDAD

La percepción de seguridad es favorable, según lo observado no existe proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos.

15.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONOMICAS

El sector no evidencia la existencia de problemática sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de avalúo; tampoco se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva.

16. ASPECTO ECONOMICO

16.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

Muy pocas, sector consolidado; las actividades que se observan son de mejoras y ampliaciones constructivas.

16.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA)

El mercado de inmuebles en el sector es bastante regular, pocas ofertas y demanda esporádicas.

16.3. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO

El mercado de inmuebles en la zona está dirigido a la actividad comercial, institucional y de servicios, con edificaciones de hasta siete pisos con antigüedades superiores a 30 años; y se escuchas datos de mercado que oscila entre 2.500.000 y 5.500.000/m2.

16.4. ASPECTOS VALORIZANTES

- ✓ Sector evidentemente comercial.
- ✓ Frente a una vía pavimentada y en buen estado.
- ✓ Buena ubicación del inmueble.
- ✓ Cercanía a la zona bancaria de la ciudad.

16.5. ASPECTOS DESVALORIZANTES

- ✓ Contaminación auditiva por la circulación vehicular permanente.
- ✓ Presencia de vendedores estacionarios frente al inmueble.
- ✓ Flujo vehicular en un solo sentido, Occidente – Oriente

17. OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración de este informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

- Se acepta que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matricula inmobiliaria es correcto; también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no se responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.

- Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.

- Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.

- Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por el propietario y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.

- Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

18. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

Se declara que el Valuador no tienen ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.

19. CONSIDERACIONES ANALIZADAS PARA LA VALUACION

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de este inmueble, materia del presente informe; se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- Localización del inmueble en el centro del perímetro urbano de la ciudad, sector donde predomina la actividad múltiple, además de ser centro financiero y comercial de Sincelejo.

- La reglamentación específica y el régimen de uso del suelo, definida por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo en especial a los usos permitidos, restringidos y prohibidos.

- El buen estado de conservación y de mantenimiento en que se encuentra el inmueble.

- De acuerdo a la norma urbanística el área ocupada en planta según el índice de ocupación está por debajo de la norma, esto permite que el lote pueda tener un mayor desarrollo, lo que incide positivamente en su valor en comparación con los valores de antecedentes.

- Las edificaciones importantes con que cuenta el sector de ubicación del inmueble en estudio.

- Que es una edificación construida y adecuada especialmente para el funcionamiento del tipo de oficina que actualmente lo ocupa.

- El valor del metro cuadrado de construcción obedece al resultado de la aplicación del método de mercado por ofertas y transacciones, el valores y análisis de los mismos y las características particulares del inmueble, para obtener los resultados que se convertirán en el soporte para la valoración, que al final tendrán incidencia en el valor finalmente adoptado.

20. METODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 0941 del 31 de julio de 2026 y lo normado en el artículo 2.2.2.3.22 del Decreto 1170 de 2015; y para determinación del valor comercial del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es el procedimiento valuatorio que busca establecer técnicamente, el valor comercial de un inmueble, a partir del análisis de las ofertas o transacciones recientes, de inmuebles similares o comparables con el que se esté valorando; estas ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación de su valor comercial.

21. METODOLOGIA VALUATORIA Y CALCULOS

22.1. DE MERCADO.

Se investigo datos de ofertas de edificaciones de alguna similitud con el inmueble que se avalúa, en altura, área de terreno, pero muy distantes en edad alrededor de los 35 años, acabado de esa época y otros en ubicación.

El mercado inmobiliario para las condiciones particulares del inmueble objeto de avalúo (bajo régimen de Propiedad Horizontal) se identificó como limitado. No obstante, se lograron registrar cuatro (4) datos de mercado de referencia: transacciones históricas actualizadas hace 7 años en un edificio similar y ofertas de oficinas usadas que guardan similitud en estructura, altura y acabados con el inmueble investigado; datos que se indexaron y trajeron a valor presente mediante la aplicación del Índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED) del DANE.

Posteriormente, a la muestra final de cuatro (4) datos se les efectuó el respectivo análisis estadístico y tratamiento de homogeneización para el cálculo del valor definitivo.

HOMOGENIZACION DE OFERTAS Y TRANSACCIONES DE INMUEBLES

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
							AREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2			
1	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 201-Edf, Gentium	$ 2.715.394.416	0%	$ 2.715.394.416	2.715.394.416	493,0	$ 5.507.899	Valores de Nov. 2024 actualizados a sep. 2026 por ICOCED	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
2	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 501-Edf, Gentium	$ 2.754.500.502	0%	$ 2.754.500.502	2.754.500.502	500,1	$ 5.507.899	Valores de Nov. 2024 actualizados a sep. 2026 por ICOCED	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
3	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 701-Edf, Gentium	$ 2.773.778.150	0%	$ 2.773.778.150	2.773.778.150	503,0	$ 5.514.469	Valores de Nov. 2024 actualizados a sep. 2026 por ICOCED	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
4	Oficina	Cra 16 # 22-51-Ofc 601-Edf, Gentium	$ 2.754.500.502	0%	$ 2.754.500.502	2.754.500.502	500,1	$ 5.507.899	Valores de Nov. 2024 actualizados a sep. 2026 por ICOCED	Inversiones Gasapo SAS	Escritura Pública # 0688 de mayo 17/2019 Not 65 Bgta
						PROMEDIO		$ 5.509.541,94			
						DESVIACION ESTANDAR		$ 3.285,08			
						COEFICIENTE DE VARIACION		0,1%			
						MEDIANA		$ 5.507.899,42			
						LIMITE SUPERIOR		$ 5.512.826,97			
						LIMITE INFERIOR		$ 5.506.256,91			
						VALOR ADOPRTADO		$ 5.507.900,00			

Según el análisis de datos realizado mediante la homogenización de los valores de ofertas investigados, el valor promedio del metro cuadrado es de $5.509.541,94, teniendo como Coeficiente de Variación un 1,0% el cual es Menor que 7,5%, como tope máximo y una mediana de $5.507.899,42. El valor resultante se ajusta a **$5.507.900,00** m2 como valor integral, teniendo en cuenta que la oferta y la demanda en el sector es bastante regular.

22. VALORACION

DESCRIPCION	UNID.	CANT.	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
Edificio "Las Marias", Torre 2. Cinco (5) pisos.	M2	1.815,08	$ 5.507.900,00	$ 9.997.279.132,00
VALOR TOTAL AVALUO				**$ 9.997.279.132,00**

SON: NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS MCTE.

De acuerdo con el presente estudio, se establece como valor recomendado de negociación para el edificio "Las Marías", propiedad de **Inversiones Sofía del Mar S.A.S., Inmobiliaria M. Amell & Cía. S.C.A. y J. Desing Groa S.A.S., Inmobiliaria Majas S.A.S., Searhorse Properties S.A.S.**, ubicado en la calle 23 Nº 16-33 Centro de la ciudad de Sincelejo, departamento de Sucre; la suma de NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS MCTE. ($9.997.279.132,00).

Atentamente,

REUKLINGER PALOMEQUE VALENCIA
C.C. 11.786.458
RAA AVAL-11786458

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

NOTA: El alcance de esta valoración se ciñe estrictamente a lo demandado por el solicitante, quien ha contratado el estudio para la determinación del valor comercial del inmueble.

23. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALUO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis

que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

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 Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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, 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.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

24. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

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.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

25. ANEXOS

- Registro Fotográfico.
- Localización catastral del predio.
- Certificación de Técnico Laboral por Competencia en avalúos.
- Certificación de la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre.
- Certificación del RAA AVAL-11786458

Reuklinger Palomeque V.
Perito Avaluador
RAA AVAL-11786458
Teléfono 310-4537342

A N E X O S

REGISTRO FOTOGRAFICO









Fachada y vista parcial de entorno del sector





AVALUO: Inversiones Sofia del Mar.
Calle 23 # 16-33 - B/El Centro
Sincelejo (Sucre)

1

Reuklinger Palomeque V.
Perito Avaluador
RAA AVAL-11786458
Teléfono 310-4537342














24 oct 2026 11:32:49 a


24 oct 2026 11:33:53

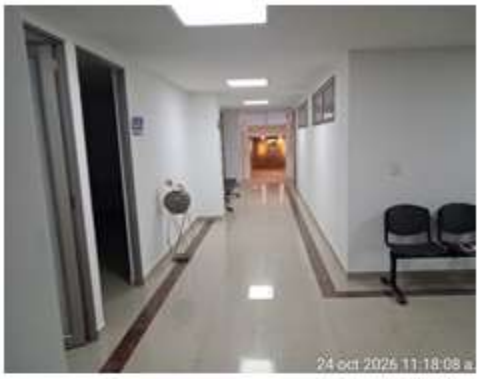

24 oct 2026 11:28:03 a


24 oct 2026 11:33:44




24 oct 2026 11:18:15

Reuklinger Palomeque V.
Perito Avaluador
RAA AVAL-11786458
Teléfono 310-4537342













Calle 23A N° 48-03 Las Margaritas – Sincelejo – Sucre- Colombia
reuklin48@yahoo.es

Reuklinger Palomeque V.
Perito Avaluador
RAA AVAL-11786458
Teléfono 310-4537342














24 oct 2026 11:15:40 a


24 oct 2026 11:20:00


24 oct 2026 11:40:43 a


24 oct 2026 11:34:08


24 oct 2026 11:12:17 a


24 oct 2026 11:39:29

Reuklinger Palomeque V.
Perito Avaluador
RAA AVAL-11786458
Teléfono 310-4537342

LOCALIZACION CATASTRAL DEL PREDIO

VISTA AEREA DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE



UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR



Reuklinger Palomeque V.
Perito Avaluador
RAA AVAL-11786458
Teléfono 310-4537342

CERTIFICACIONES



República de Colombia

Y en su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaria de Educación de Bogotá.
Según Licencia de Funcionamiento Nº 11-0418 de Diciembre de 2010

Teniendo en cuenta que

Reuklinger Palomeque Valencia

C.C. Nº 11.786.458

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según Resolución de Programa Nº 110307 de 2010 le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Martha Sánchez Niño
C.C. 51.826.733
Representante Legal

Bogotá, 30 de septiembre de 2022

Libro de Certificaciones Nº 11 Acta Nº 063 Folio Nº 089

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas en Registro de Secretaría de Educación, según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.

Carrera: 30 No 23A - 31
Barrio: Florencia
Cel.: 3012332626
Email:lonjasucre@gmail.com

LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE

EL SUSCRITO PRESIDENTE DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

CERTIFICA

Que el Avaluador REUKLINGER PALOMEQUE VALENCIA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.786458, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 29 de junio de 2017 con el numero AVAL-11786458, es miembro activo de esta entidad desde el año 1998, prestando el servicio de avaluador según los parámetros establecidos por la entidad y actualmente desarrolla su actividad profesional con idoneidad.

Damos constancia que hemos revisado el RAA AVAL-11786458 con fecha 03 de agosto de 2026, emitido por la ERA ANA y a la fecha se encuentra Activo y en los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA ANA no aparece sanción disciplinaria alguna.

Este certificado se expide en Sincelejo el 4 de agosto de 2026, para ser anexado en avalúos y tiene vigencia de tres (3) meses a partir de la fecha de su expedición.

Atentamente,

ALFREDO M. OLIVARES VELILLA
Presidente
Lonja de Propiedad Raíz de Sucre

Elaboró: Yesenia Benitez
Certificado: 12040826
Versión: V530826

PIN de Validación: afa10a88

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) REUKLINGER PALOMEQUE VALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11786458, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11786458.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REUKLINGER PALOMEQUE VALENCIA 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
29 Jun 2017	**Régimen de Transición**	**09 Nov 2022**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
29 Jun 2017	**Régimen de Transición**	**09 Nov 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
17 Nov 2022	**Régimen Académico**

PIN de Validación: afa10a68

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción **17 Nov 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción **17 Nov 2022** | Régimen **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 **17 Nov 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción **17 Nov 2022** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: afa10a88

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción **17 Nov 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción **17 Nov 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales.

Fecha de inscripción **02 Feb 2022** | Régimen **Régimen Académico**

- Muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción **17 Nov 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción **17 Nov 2022** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: afa10a68

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
17 Nov 2022	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
29 Dic 2021	**Régimen Académico**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos.

Fecha de inscripción	Régimen
17 Nov 2022	**Régimen Académico**

PIN de Validación: afa10a68

https://www.raa.org.co

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0011, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 hasta 31 de Julio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 04 de Diciembre de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0010, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 01 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 hasta 31 de Julio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 04 de Diciembre de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: SINCELEJO, SUCRE
Dirección: CALLE 25A # 48 - 03
Teléfono: 3104537342
Correo Electrónico: reuklin48@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Trabajador Agropecuario Calificado- Servicio Nacional de Aprendizaje SENA
Tecnólogo en Gestión de Transportes- Universidad a Distancia UNISUR

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) REUKLINGER PALOMEQUE VALENCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11786458.

El(la) señor(a) REUKLINGER PALOMEQUE VALENCIA 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.

PIN de Validación: afa10a68

https://www.raa.org.co

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

afa10a68

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 un (01) días del mes de Octubre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal