



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047399248

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	FLOWER CASTILLO AVILA		FECHA VISITA	09/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1047399248		FECHA INFORME	13/02/2024
DIRECCIÓN	CL 37 B 2E-39		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	BOLIVAR		REMODELADO	
CIUDAD	Sincelejo		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Sucre		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ			
IDENTIFICACIÓN	3838786			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDWIN ALVAREZ DIAZ				
NUM.	1218 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA	26/11/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Sincelejo	DEPTO	Sucre		
ESCRITURA					
CEDULA	01-02-0983-0176-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
340-111487	Casa

**OBSERVACIONES GENERALES**  
El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 9 de febrero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 37B No. 2E - 39, Barrio Bolívar de la ciudad de Sincelejo - Sucre.

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

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL					
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 88,150,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 88,150,000

**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**  
FAVORABLE: Si  
**Observación de Favorabilidad**  
El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 8,9 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**NOMBRES Y FIRMAS**  
  
CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
Perito Actuante  
C.C: 3838786  
RAA: AVAL-3838786  
  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No- medio por deslizamiento
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	105	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2.14

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
Antejardín	3 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	2 metros
Índice de ocupación	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
Índice de construcción:	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	66.96
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	33644000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	80

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	80

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: Si

## Impacto Ambiental

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 37 B 2E-39

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

## 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		105	M2	\$230,000.00	27.40%	\$24,150,000.00
Area Construida		80	M2	\$800,000.00	72.60%	\$64,000,000.00
TOTALES					100%	\$88,150,000
Valor en letras		Ochenta y ocho millones ciento cincuenta mil Pesos Colombianos				
TOTAL COMERCIAL					\$88,150,000	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**General:** El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 9 de febrero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 37B No. 2E - 39, Barrio Bolívar de la ciudad de Sincelejo - Sucre.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.Limitaciones al dominio: anotación 8,9 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.Declara construcción anotación 5 del certificado.

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje que es parte integral del área construida de la Casa.

**Entorno:** Sector ubicado al suroeste del centro de la ciudad, dentro del Barrio Bolívar con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado sobre una vía sin pavimentar en buen estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a sectores comerciales de la ciudad.

**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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada pañete sin pintura, muros internos pañetados sin pintar, pisos en cerámica en dos habitaciones y el resto del inmueble en plantilla, cubierta en láminas de fibrocemento, cielo raso en yeso cartón en dos habitaciones, baños sencillos uno enchapado en pisos y paredes y otro enchapado solo en pisos, cocina sencilla con mesón en concreto sin acabados, puerta principal en aluminio e internas no tiene, ventanas en aluminio y vidrio con reja protectora en hierro.

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.

**Observaciones:**  
El valor del metro cuadrado de área privada adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos de la ciudad de Sincelejo.

**Enlaces:**  
[1.-Oferta tomada en visita](#)     
 [2.-Oferta tomada en visita](#)     
 [3.-Oferta tomada en visita](#)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 37 B 2E-39 | BOLIVAR | Sincelejo | Sucre

COORDENADAS (DD)

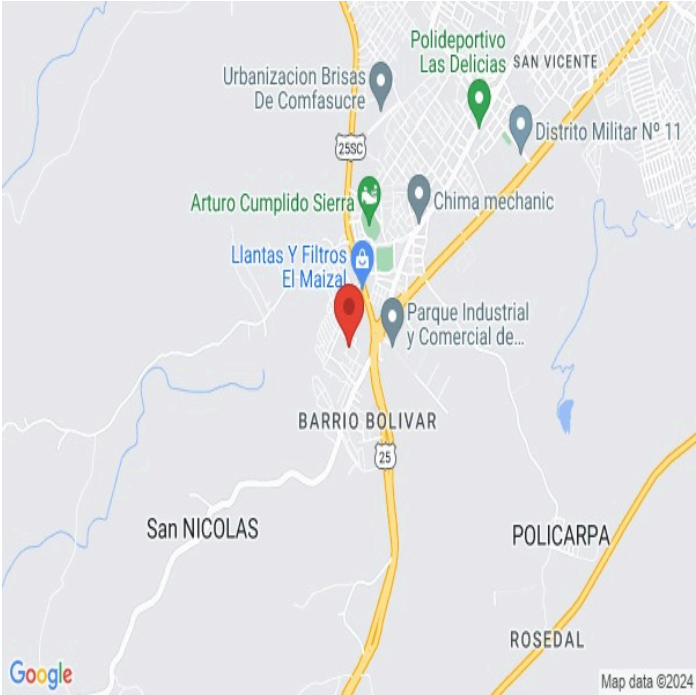
Latitud: 9.273943431028618

Longitud:-75.41178841905226

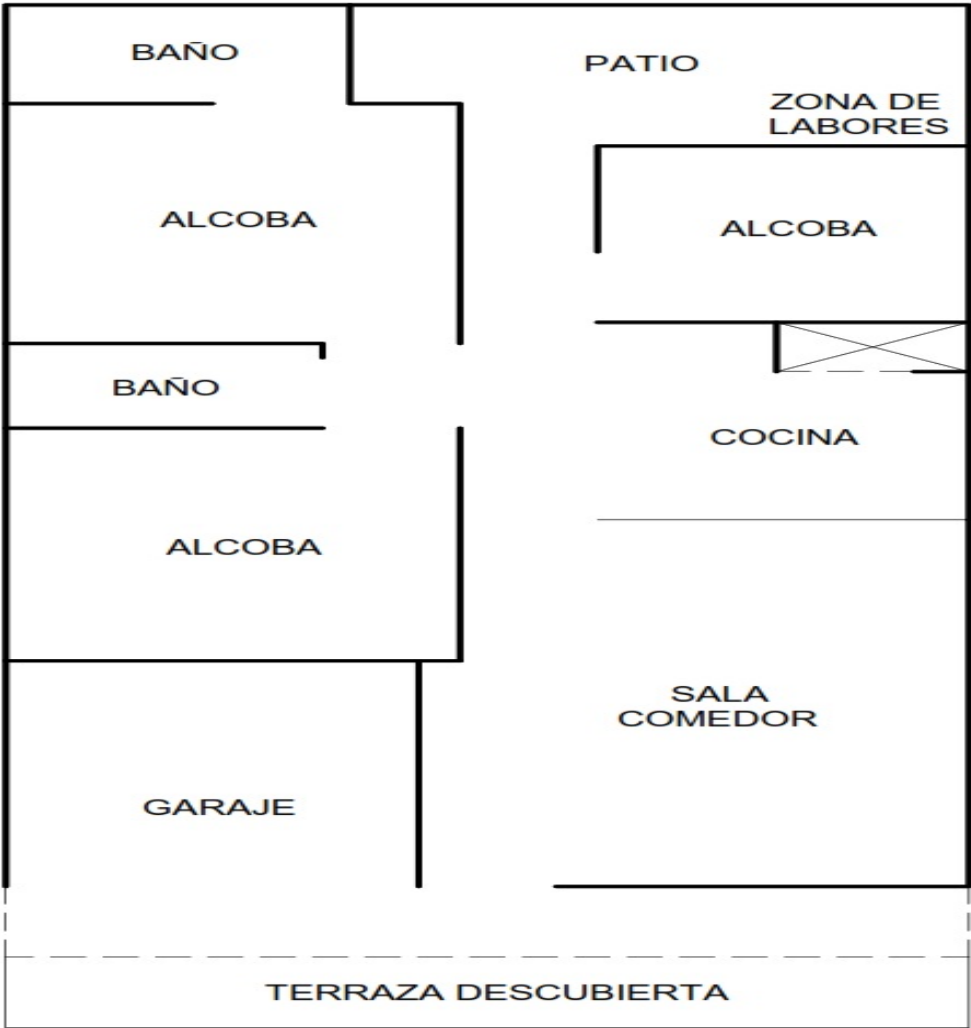
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 16´ 26.1942´´

Longitud:75° 24´ 42.4368´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



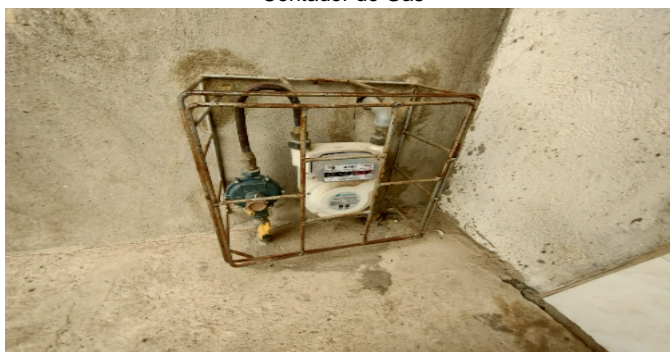
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala





## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS General

Terraza Inmueble



Patio Interior



Garaje





CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



NPN

NPN	Zona
010200000983017600000000	URBANA

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN	01-02-00-00-0983-0176-0-00-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno	105	Area Construida	66.96

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	Calle 37 B N.ºmero 2 E - 39

Cerrar

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1047399248





PIN de Validación: b7100b1b



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra actualizado 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  
23 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
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  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b7100b1b



#### 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  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
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  
05 Feb 2020

Regimen  
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  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b7100b1b



#### 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  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
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  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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





PIN de Validación: b7100b1b



Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

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-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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: COROZAL, SUCRE  
Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL  
Teléfono: 3013157532  
Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

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) **CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 3838786



PIN de Validación: b7f00b1b



El(la) señor(a) **CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ** 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**

b7f00b1b

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 Febrero del 2024 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: 240207236688956562

Nro Matrícula: 340-111487

Pagina 1 TURNO: 2024-340-1-5465

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 09:28:27 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: 13-12-2012 RADICACIÓN: 2012-340-6-10124 CON: ESCRITURA DE: 07-12-2012

CODIGO CATASTRAL: 01-02-00-00-0983-0176-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 01-02-0983-0097-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 4 con area de 105.00METROS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2610, 2012/12/07, NOTARIA SEGUNDA SINCELEJO.  
Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 2G LOTE 4

2) CL 37 B # 2 E - 39

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 40750

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-12-2012 Radicación: 2012-340-6-10124

Doc: ESCRITURA 2610 DEL 07-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: GOMEZ JIMENEZ JORGE ARTURO

CC# 19163897 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-09-2013 Radicación: 2013-340-6-8717

Doc: ESCRITURA 2860 DEL 28-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ JIMENEZ JORGE ARTURO

CC# 19163897

A: GARCIA MARTINEZ ARNOBIL EDUARDO C.C. 92.514.846

X

A: SOTO RAMOS CELINA PATRICIA

CC# 25776761

X





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

**Certificado generado con el Pin No: 240207236688956562**

**Nro Matrícula: 340-111487**

Pagina 2 TURNO: 2024-340-1-5465

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 09:28:27 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-05-2016 Radicación: 2016-340-6-5089

Doc: ESCRITURA 752 DEL 13-05-2016 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: GARCIA MARTINEZ ARNOBIL EDUARDO**

**CC# 92514846 X**

**A: SOTO RAMOS CELINA PATRICIA**

**CC# 25776761 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-05-2016 Radicación: 2016-340-6-5089

Doc: ESCRITURA 752 DEL 13-05-2016 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$1,170,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.70888807247 DE 27-05-10-2016 \$ 107.600.

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

DE: GARCIA MARTINEZ ARNOBIL EDUARDO

CC# 92514846

DE: SOTO RAMOS CELINA PATRICIA

CC# 25776761

**A: DOMINGUEZ FERNANDEZ IVIS MELESIO**

**CC# 78302559 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-07-2017 Radicación: 2017-340-6-7388

Doc: ESCRITURA 1718 DEL 18-07-2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACIÓN CONTIENE TERRAZA - SALA - COMEDOR - COCINA - 2 ALCoba - 1 BAÑO - ÁREA CONSTRUIDA 80.00 M2.

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

**A: DOMINGUEZ FERNANDEZ IVIS MELESIO**

**CC# 78302559 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-07-2017 Radicación: 2017-340-6-7388

Doc: ESCRITURA 1718 DEL 18-07-2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$51,436,586

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.708888821902 DE 24-07-2017 \$ 574.400.

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

DE: DOMINGUEZ FERNANDEZ IVIS MELESIO

CC# 78302559

**A: CARREÑO CUTA MIGUEL ANGEL**

**CC# 80257310 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-12-2020 Radicación: 2020-340-6-14592

Doc: ESCRITURA 1218 DEL 26-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$76,234,486

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA HONOR

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

DE: CARREÑO CUTA MIGUEL ANGEL

CC# 80257310

**A: ALVAREZ DIAZ EDWIN**

**CC# 7128569 X**





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

Certificado generado con el Pin No: 240207236688956562

Nro Matrícula: 340-111487

Pagina 4 TURNO: 2024-340-1-5465

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 09:28:27 AM

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

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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-340-1-5465

FECHA: 07-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Rodolfo Machado O.*

RODOLFO MACHADO OTALORA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública