



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067281078-V2

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | LEONARDO FABIO ACOSTA HERNÁNDEZ | FECHA VISITA | 07/02/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1067281078 | FECHA INFORME | 27/02/2024 |
| DIRECCIÓN | K 8 # 24 D 15 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 | EDAD (AÑOS) | 8 años |
| BARRIO | CAMILO TORRES | REMODELADO | |
| CIUDAD | Sincelejo | OCCUPANTE | 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 | LEONARDO FABIO ACOSTA HERNÁNDEZ | | | |
| NUM. ESCRITURA | 49 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | Segunda | FECHA 23/01/2024 |
| CIUDAD ESCRITURA | Sincelejo | | DEPTO | Sucre |
| CEDULA CATASTRAL | 01-02-0624-0012-000 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | |

| | |
|-----------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 340-56516 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

El avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el dia 7 de febrero de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de evaluó se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 8 No. 24D - 15, Barrio Camilo Torres de la ciudad de Sincelejo - Sucre. La Nomenclatura está hecha de vidrio y se encuentra en la fachada del inmueble.

ACABADOS

| | | |
|-------------|---------|--------|
| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 132,628,920

VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,628,920

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



CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
Perito Actuante
C.C: 3838786
RAA: AVAL-3838786



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

| | | | |
|------------|-------------|----------------|------|
| Área Lote | 90 | Frente | 8.75 |
| Forma | Rectangular | Fondo | 10.3 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 1.17 |

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

| 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 | 90 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 57.80 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 93 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 41 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 14422000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90 |
| AREA PISO 1 | M2 | 66 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90 |
| AREA PISO 1 | M2 | 66 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

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

| Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|--------------------|
| Andenes | SI |
| Sardineles | SI |
| Vías Pavimentadas | SI |
| Transporte Público | Bueno |

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | SI |

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | N/A |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de pisos | 1 |
| Nº de sótanos | |
| Vida útil | 100 años |
| Vida remanente | 92 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | K 8 # 24 D 15 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| 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 | 2016 |

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|---|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | | 90 | M2 | \$446,988.00 | 30.33% | \$40,228,920.00 |
| Area Construida | | 66 | M2 | \$1,400,000.00 | 69.67% | \$92,400,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$132,628,920 |
| Valor en letras | Ciento treinta y dos millones seiscientos veintiocho mil novecientos veinte Pesos Colombianos | | | | | |

TOTAL COMERCIAL \$132,628,920
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

6

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. Limitaciones al dominio: anotación 7 del certificado de tradición suministrado, por compra del afiliado a cajahonor.

Garaje: El inmueble no cuenta con Garajes.

Entorno: Sector ubicado al oeste del centro de la ciudad, dentro del Barrio Camilo Torres con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado sobre una vía pavimentada 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.

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

Acabados: Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas de fibrocemento, cielo raso en yeso cartón, baños sencillos, encapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto encapado en cerámica, puerta principal en aluminio y vidrio e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio y closet en madera.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--------------------------------|---------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Casa - Calle 31 con carrera 14 | \$280,000,000 | 0.9 | \$252,000,000 | 3003170966 | 150 | 137 | \$1,350,000 | \$184,950,000 |
| 2 | Casa - Calle 31 con carrera 13 | \$220,000,000 | 0.9 | \$198,000,000 | 3508061494 | 208 | 110 | \$950,000 | \$104,500,000 |
| 3 | Lote - Calle 27 con carrera 15 | \$80,000,000 | 0.9 | \$72,000,000 | 3014628992 | 162 | | \$ | \$0 |
| Del inmueble | | | | | 90 | 66 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$67,050,000 | \$447,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$447,000 |
| 2 | \$93,500,000 | \$449,519 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$449,519 |
| 3 | \$72,000,000 | \$444,444 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$444,444 |
| | | | | PROMEDIO | \$446,987.89 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$2,537.42 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 0.57% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|-----------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$446,988.00 | AREA | 90 | TOTAL | \$40,228,920.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | 66 | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | | \$40,228,920.00 | | | | |

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:

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Área construida total | 66 |
| Área construida vendible | 66 |
| Valor M2 construido | \$1,600,000 |
| Valor reposición M2 | \$105,600,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,600,000 |
| Fuente | Construdata 209 |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,600,000 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 8 |
| Edad en % de vida útil | 8 % |
| Fitto y corvin % | 12.06 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,407,040 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,400,000 |
| Valor total | \$92,400,000 |

Observaciones: Valor de reposición a nuevo tomado de la revista construdata edición 209 prototipo de vivienda VIP Barranquilla.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

K 8 # 24 D 15 | CAMILO TORRES | Sincelejo | Sucre

COORDENADAS (DD)

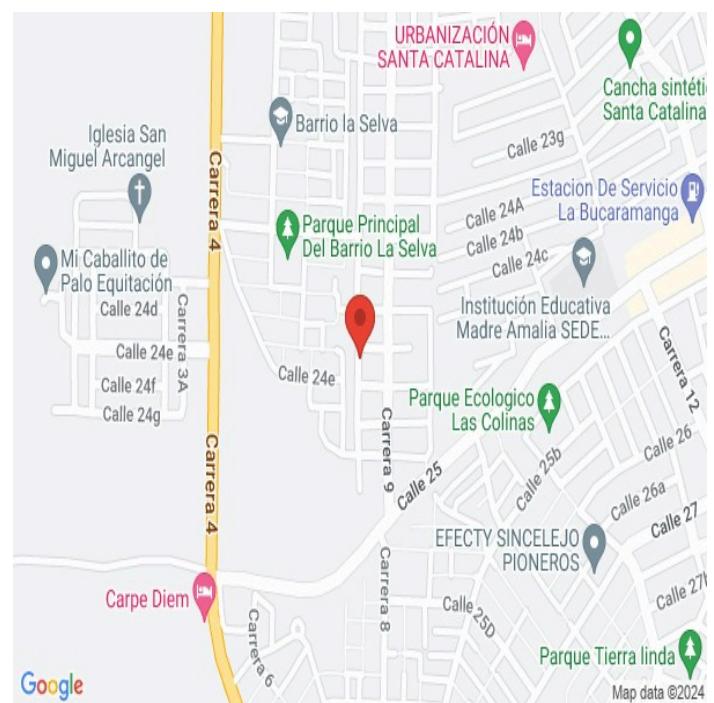
Latitud: 9.295522476935686

Longitud: -75.41021418505694

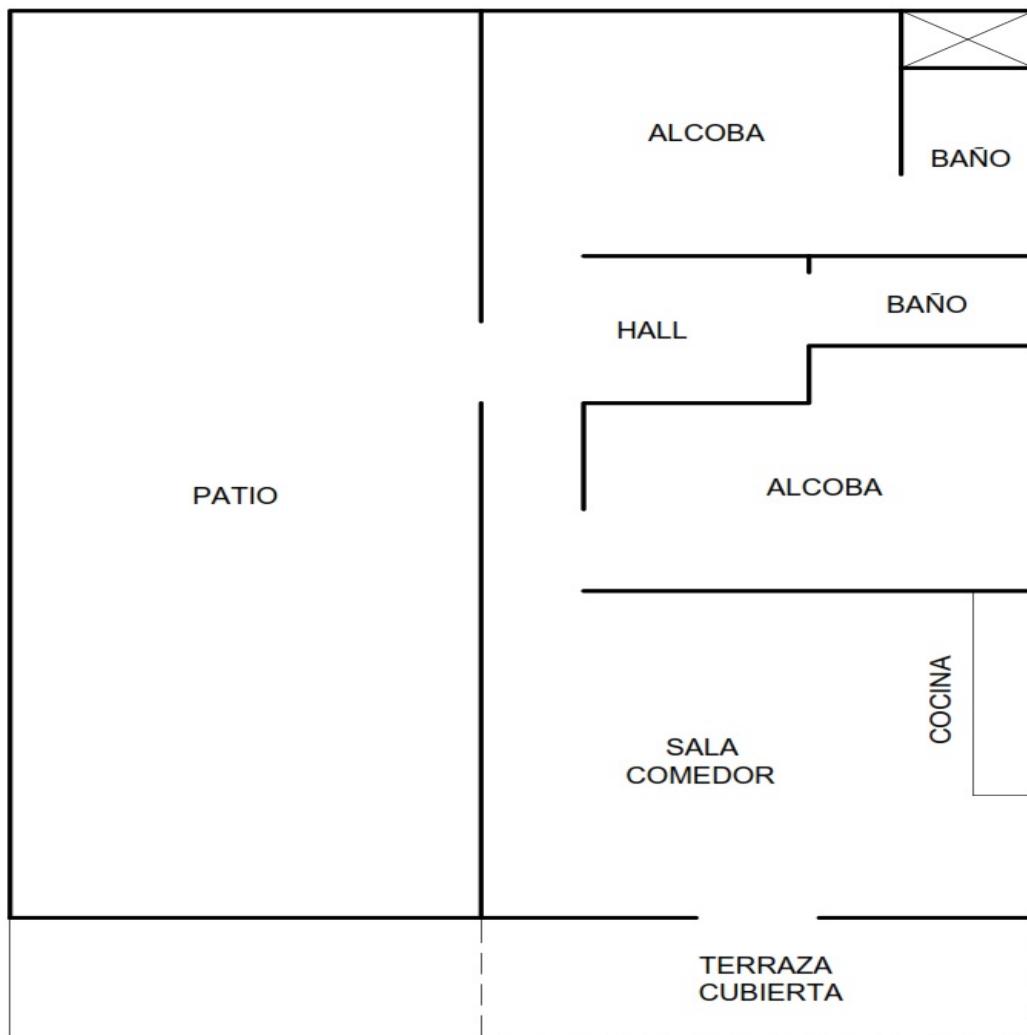
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 17' 43.8792''

Longitud: 75° 24' 36.7698''



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



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

| | | | |
|--------------|---------------------------------|-----------------|--------------|
| NPN | 01-02-00-00-0624-0012-0-00-0000 | Destino | Habitacional |
| Área Terreno | 93 | Área Construida | 41.09 |

DIRECCIONES

| Ord | DIRECCION |
|-----|------------|
| 1 | K 8 24D 15 |

Cerrar

BÚSQUEDA PREDIAL

NPN: 01020000062400120000000000

NPN **Zona**

01020000062400120000000000 URBANA

TOTAL

Departamento: [dropdown]

Municipio: [dropdown]

Zona: [dropdown]

Mostrar: [button]

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-1067281078-V2



PIN de Validación: b7400b1b

<https://www.raa.org.co>

Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>
 Calle 99 No 7A - 31 Of 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita 01800 000 0000 A.M.
 En Bogotá 555 97 46
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | | |
|--|----------------------------------|--|------------------------------|
| Alcance | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 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 Régimen de Transición | Fecha de actualización 02 Mayo 2022 | Regimen Régimen Académico |
| 340-56516 | | | |

| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | | |
|---|----------------------------------|--|------------------------------|
| Alcance | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 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 Régimen de Transición | Fecha de actualización 02 Mayo 2022 | Regimen Régimen Académico |

| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección | | | |
|---|------------------------------|--|--|
| Alcance | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 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 | | |



PIN de Validación: b7400b1b

<https://www.raa.org.co>

ANALOGICO ALTA CALIDAD
<http://www.ana.org.co>
 Calle 99 No 7A - 31 Ofi. 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita: 01-800-000-0000 A.M.
 En Bogotá: 555 97 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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

Régimen
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

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
05 Feb 2020

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 radio comunicación. 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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7400b1b

**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 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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



PIN de Validación: b7400b1b



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, inscrita 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, inscrita 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 Avaluos, Perito de Propiedad Raiz, 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 autoregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



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 PÚBLICOS
DE SINCELEJO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 340-56516

Impreso el 8 de Febrero de 2024 a las 07:20:07 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 340 SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SINCELEJO VEREDA: SINCELEJO
FECHA APERTURA: 27/09/1996 RADICACION: 1996-7037 CON: ESCRITURA DE 20/09/1996

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 70-001-01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000

COD CATASTRAL ANT: 01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NRO 2134 DE FECHA 20-09-96 DE LA NOTARIA 2 DE SINCELEJO. AREA 90 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO CON TERRAZA SALA COMEDOR COCINA HAL TRES ALCOBAS DOS BAÑOS PATIO DE LABOR .
AREA CONSTRUIDA 57.8 M2.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) KR 8 # 24 D - 15

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

340-10441

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 27/09/1996 Radicación 1996-7037

DOC: ESCRITURA 2134 DEL: 20/09/1996 NOTARIA 2 DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 170 ADJUDICACION

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

DE: MUNICIPIO DE SINCELEJO

A: MARTINEZ SANTOS JAEL MARIA CC# 64563526 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 27/09/1996 Radicación 1996-7037

DOC: ESCRITURA 2134 DEL: 20/09/1996 NOTARIA 2 DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MARTINEZ SANTOS JAEL MARIA CC# 64563526 X

A: FAVOR SUYO DE SU ESPOSA(O), COMPAIERA(O) PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 13/02/2018 Radicación 2018-340-6-1254

DOC: ESCRITURA 1186 DEL: 22/07/2016 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SINCELEJO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2024-340-1-4750

Nro Matrícula: 340-56516

Impreso el 8 de Febrero de 2024 a las 07:20:07 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 última página

Se cancela la anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: MARTINEZ SANTOS JAEL MARIA CC# 64563526 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 13/02/2018 Radicación 2018-340-6-1254

DOC: ESCRITURA 1186 DEL: 22/07/2016 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 3.500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA - B.F.708888827606 DE 15-01-2018 \$ 336.700.

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

DE: MARTINEZ SANTOS JAEL MARIA CC# 64563526

A: MARTINEZ OLIVEROS OLINDA DE JESUS CC# 23037468 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 02/02/2024 Radicación 2024-340-6-1093

DOC: ESCRITURA 49 DEL: 23/01/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO CON TERRAZA SALA COMEDOR COCINA HAL TRES ALCOBAS DOS BAÑOS PATIO DE LABOR .AREA CONSTRUIDA 57.8 M2,

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

A: MARTINEZ OLIVEROS OLINDA DE JESUS CC# 23037468 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 02/02/2024 Radicación 2024-340-6-1093

DOC: ESCRITURA 49 DEL: 23/01/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 100.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL GOTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFOMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART. 2.6.2.1.1.16., DECRETO 1070 DE 2015. MODALIDAD NOVIS

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

DE: MARTINEZ OLIVEROS OLINDA DE JESUS CC# 23037468

A: ACOSTA HERNANDEZ LEONARDO FABIO CC# 1067281078 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 02/02/2024 Radicación 2024-340-6-1093

DOC: ESCRITURA 49 DEL: 23/01/2024 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ACOSTA HERNANDEZ LEONARDO FABIO CC# 1067281078 X

A: ACUÑA MARTINEZ KAREN MARESA CC# 1002303902

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-340-3-430 Fecha: 16/07/2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05/08/2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SINCELEJO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 340-56516

Impreso el 8 de Febrero de 2024 a las 07:20:07 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 última página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: 1983 impreso por: 74727

TURNO: 2024-340-1-4750 FECHA:02/02/2024

NIS: 1sg0kGfr52TSg9f/rzUzlLtbINJBn6+dkoyHCMUpDOEA=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SINCELEJO

Rodolfo Machado O.

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
EL REGISTRO
En nombre de la República

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL RODOLFO MACHADO OTALORA



SGC078978752

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SGO470354303

NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SINCELEJO

ESCRITURA PÚBLICA N°: CUARENTA Y NUEVE (49).

FECHA: ENERO 23 DE 2024.

FORMATO DE CALIFICACIÓN

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

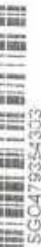
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-56516

CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO: 70001-01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000

MUNICIPIO: SINCELEJO – DEPARTAMENTO: SUCRE.

DIRECCIÓN: CARRERA 8 N° 24D-15.

SGC078978752



K03K00T3B030BUAZ

15/10/2023

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

| NATURALEZA DEL ACTO: | VALOR DEL ACTO |
|---------------------------------------|---------------------|
| DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN | \$10.000.000 |
| COMPRAVENTA | \$ 100.000.000 |
| CONDICIÓN RESOLUTORIA | SIN CUANTÍA |
| AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR | SIN CUANTÍA |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO | IDENTIFICACIÓN |
| DE: OLINDA DE JESÚS MARTÍNEZ OLIVEROS | CC N° 23.037.468 |
| A: LEONARDO FABIO ACOSTA HERNÁNDEZ | CC N° 1.067.281.078 |

En la ciudad de Sincelejo, Capital del Departamento de Sucre, República de Colombia, a los veintitrés (23) días del mes de ENERO del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí EVER LUIS FERIA TOVAR, notario segundo de Sincelejo, se otorgó la presente escritura que se consigna dentro de los siguientes actos:

SECCIÓN PRIMERA: DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Compareció: OLINDA DE JESÚS MARTÍNEZ OLIVEROS, mujer, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía número 23.037.468 de Pinillos, domiciliada en Sincelejo, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, actuando en nombre propio y manifestó: PRIMERA.- Que es dueña de un lote de terreno o solar ubicado en la CARRERA 8 N° 24D-15 de la ciudad de Sincelejo, con referencia catastral N°70001-01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000, con los siguientes linderos y medidas: NORTE: colinda con predio de Yolanda Ávila, mide 10.30 metros, por el ESTE: colinda con predio de Eloy Pérez y mide 8.75 metros, por el SUR: colinda con predio de Sandra Vergara, mide 10.30 metros, por el OESTE: colinda con calle principal, mide 8.75

metros. Área: 90 M², adquirido por escritura pública No. 1186 del 22-07-2016 de la Notaria Segunda de Sincelejo, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos del mismo Círculo, a folio de matricula inmobiliaria No. 340-56516.

SEGUNDA. Que en el inmueble arriba identificado por su ubicación, cabida, medidas y linderos, con el debido acto de reconocimiento de la existencia de edificaciones otorgada mediante **Resolución No.0402 de fecha 12/12/2023**, proferida por la Curaduría Urbana Primera de Sincelejo, construyó a sus expensas una vivienda unifamiliar de un primer piso, con un acceso peatonal sobre carrera 8, una terraza, una sala-comedor-cocina, un hall, tres alcobas, dos baños, y un patio de labores. Área de construcción: 57.8 M².

TERCERA: Que la compareciente manifiesta que en esa construcción con recursos económicos propios, hizo una inversión aproximada de **DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE. (\$10.000.000.oo)** PARÁGRAFO: Declaro bajo la gravedad del juramento que el valor de inversión en la construcción incluido en la escritura es real y no se ha estipulado un valor diferente al consignado en este instrumento. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de la compareciente sin responsabilidad alguna por parte del Notario.

CUARTA. Que solicita con todo respeto a la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Sincelejo, hacer la presente anotación en el folio respectivo.

SECCIÓN SEGUNDA: COMPRAVENTA

Compareció: **OLINDA DE JESÚS MARTÍNEZ OLIVEROS**, de condiciones civiles antes anotadas, para los fines de este acto se denominará **LA VENDEDORA** y manifestó:

PRIMERO:— Que en el carácter que viene dicho por medio de este instrumento público transfiere a título de venta real y enajenación perpetua en favor de **LEONARDO FABIO ACOSTA HERNÁNDEZ**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.067.281.078 de Pueblo Nuevo, residenciado y domiciliado en Sincelejo, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, representado por la señora **OLINDA DE JESÚS MARTÍNEZ OLIVEROS**, previamente identificada, de conformidad con el poder especial a ella conferido, actuando también en calidad de apoderada **COMPRADORA**, el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: una vivienda unifamiliar de un primer piso, con un acceso peatonal sobre carrera 8, una terraza, una sala-comedor-cocina, un hall, tres alcobas, dos baños, y un patio de labores. Área de construcción: 57.8 M², junto con el lote de



terreno o solar donde se encuentra construida, ubicada en la CARRERA 8 N° 24D-15 de la ciudad de Sincelejo, con referencia catastral N°70001-01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000, con los siguientes linderos y medidas: NORTE: colinda con predio de Yolanda Ávila, mide 10.30 metros, por el ESTE: colinda con predio de Eloy Pérez y mide 8.75 metros, por el SUR: colinda con predio de Sandra Vergara, mide 10.30 metros, por el OESTE: colinda con calle principal, mide 8.75 metros. Área: 90 M².
PARÁGRAFO: No obstante, su cabida y linderos el inmueble se vende como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres servidumbres que legal y naturalmente le corresponden.

SGC078976926

SGO279354304

SEGUNDO: Que la vendedora manifiesta que adquirió el bien que vende inicialmente el lote de terreno mediante la Escritura Pública N°1186 del 22-07-2016 de la Notaría Segunda de Sincelejo, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del mismo Círculo, a folio de matrícula inmobiliaria No. 340-56516, luego declaró construcción de la vivienda en la sección anterior de esta escritura.

LMPNDEQJUV2QM2
IX2YSUSUTU2TH4QET

TERCERO:— Que la vendedora garantiza que la propiedad objeto de la presente escritura no ha sido enajenada por acto anterior al presente, no soporta limitaciones del dominio y en la actualidad la posee quieta, regular y pacíficamente, no es objeto de demandas civiles, censos, arrendamientos por escritura pública, embargos, condiciones resolutorias de dominio y se obliga en todo caso al saneamiento en los términos de Ley. Igualmente manifiesta bajo juramento que este bien no está afectado al régimen de vivienda familiar, así mismo manifiesta que este bien se encuentra a paz y salvo con los servicios públicos domiciliarios.

CUARTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de la venta del inmueble objeto del presente contrato es la cantidad de: **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)** el cual será cancelado por el COMPRADOR A LA VENDEDORA, de la siguiente Forma: a) Un Primer Pago por valor de **CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$50.863.685)**, girado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, que incluye de manera global Cesantías, Ahorros, Intereses y Compensación registrados en la cuenta individual que a nombre del COMPRADOR se encuentran en la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se

15/10/2023

encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como COMPRADOR.-b) Un Segundo Pago por la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$ 47.560.000)**, por concepto del Subsidio otorgado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA al COMPRADOR, en la categoría: soldado profesional, suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la escritura pública de compraventa registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad, y serán canceladas siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como COMPRADOR, por lo cual éste autoriza desde ya a que el subsidio a que hace referencia la presente cláusula sea entregado al vendedor previa disponibilidad presupuestal.

PARAGRAFO 1.- El afiliado COMPRADOR autoriza a la CAJA, con la suscripción de la presente escritura de compraventa, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago de los valores que por concepto de Cesantías, Ahorros e intereses se registren en su cuenta individual.— **PARÁGRAFO 2:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 de diciembre del 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario, que reza "En el caso de bienes raíces, además de lo previsto, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior" las partes tanto EL (LA) (LOS) (LAS) VENDEDOR (A) (ES) (AS) como EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS), manifiestan bajo la gravedad del juramento lo siguiente: A) Que el precio de la enajenación incluido en esta escritura Pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. B) Que saben y conocen que en caso de que tales pactos existan, deberán informar el precio de lo convenido en ellos. C) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública y que en caso de existir, saben que deben manifestar su valor. D) Que saben y conocen que sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN - para determinar el valor real



SGO370354351

de la transacción.

QUINTO: CONDICIÓN RESOLUTORIA: OBLIGACIÓN DE NO ENAJENAR EN DOS

(2) AÑOS: Que por adquirir el comprador la vivienda mediante la concesión de un subsidio otorgado por el Gobierno Nacional con destinación específica para la adquisición de la misma, se obliga a no enajenar la vivienda que por medio de este documento promete adquirir en el término de dos (2) años contados a partir de la fecha del desembolso del subsidio de vivienda a través de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA al COMPRADOR. Así mismo, no podrá rescindirse o resolverse el contrato sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, aceptadas por la Entidad. El subsidio de vivienda será restituible con intereses a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía cuando el beneficiario transfiera sin dicha autorización el dominio de la solución de vivienda antes de transcurridos dos (2) años desde la fecha de su asignación. También será restituible el subsidio con intereses si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, caso en el cual Caja Honor está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor. Lo anterior en virtud del Artículo 2.6.2.1.1.1.16 del Decreto 1070 de 2015.

SEXTO:- Que los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura de Compraventa tales como son los Notariales serán cancelados el 50% por parte del comprador y 50 % el vendedor , el impuesto del 1% de retención en la fuente será cancelado por el vendedor, el impuesto de beneficencia, tesorería, registro de la escritura de compraventa será cancelado en su totalidad por el comprador, además la vendedora entregará el inmueble con los servicios públicos a paz y salvo.

SÉPTIMO: ENTREGA MATERIAL. La entrega material del inmueble se realizará con la firma de la presente escritura pública.

AFFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR.- De conformidad con la ley 2581 de Enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, Indagada LA VENDEDORA por el señor Notario, manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de este contrato no está afectado a vivienda familiar. El notario indagó a la apoderada compradora sobre el estado civil de su representado y manifestó que es casado con sociedad conyugal vigente con la señora **KAREN MARESA ACUÑA MARTÍNEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía 1.002.303.902 de Sincelejo y es voluntad de

su poderdante AFECTAR EL INMUEBLE AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR, como quedó manifestado en el poder especial que se protocoliza.

Presente en este otorgamiento **OLINDA DE JESÚS MARTÍNEZ OLIVEROS**, de las condiciones civiles antes anotadas y dijo: a) Que en su condición arriba expresada acepta la venta que se le hace a favor de su representado **LEONARDO FABIO ACOSTA HERNÁNDEZ** y todas las demás estipulaciones en ella contenida, por estar de acuerdo a lo convenido.

ADVERTENCIAS NOTARIALES: El Notario advierte y deja constancia a la compareciente, que al abstenerse de realizar la declaración bajo la gravedad del juramento del precio real del negocio jurídico y sobre la no existencia de sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma, este suscrito deberá cobrar los derechos por cuatro (4) veces el valor declarado en la presente escritura, además reportará dicha irregularidad a las autoridades de impuestos de conformidad con el artículo 90 del E.T.-si las autoridades fiscales comprueban algún tipo de transacción no acorde con la realidad del presente acto notarial, el responsable deberá pagar cuatro (4) veces el impuesto de registro y los derechos notariales liquidados, además quien haya participado en una transacción de esa naturaleza se expone a una denuncia penal por fraude procesal y por falsedad en documento público.

Falso Testimonio: El Notario advierte a la compareciente lo contemplado en el Artículo 442 del Código Penal Col. Art.8º Ley 890 de 2004 – Código Penal Col. Falso Testimonio, Ley 599/2000 – Cód. Penal Col.

2.- Se deja expresa constancia que a la otorgante se le advirtió la obligación de leer y constatar los datos consignados en la presente escritura, pues cualquier corrección posterior implicará el otorgamiento de una nueva escritura pública que demandará gastos.

CONSTANCIA RESPECTO A LA LEY 2097 DE 2021: En aplicación al contenido del numeral 3 del artículo 6 de la Ley 2097 del 2021, la vendedora aporta certificación "REDAM", pero el comprador no lo aporta porque no pudo ser posible la consulta en la página web, para ello se da aplicación a la segunda parte del parágrafo 2 del artículo 6 de la misma Ley que refiere que "La imposibilidad de verificar el registro deberá interpretarse en favor del ciudadano"

CONSTANCIAS NOTARIALES: 1. Dando aplicación a la Instrucción Administrativa 01 de 13-04-2016 de la SNR, transcripción de linderos en la escritura pública. El Notario



SGC578978924

advirtió a la compareciente sobre la obligación de atenderla. Se constató en el certificado de tradición y libertad aportado, que NO cuenta con los linderos correspondientes. Por lo tanto se procedió a realizar la transcripción íntegra de los mismos como de manera tradicional se han consignado en la escritura que otorgan. (Art. 6 Decreto 960 de 1.970).-----

2.-Se deja constancia que el área que aparece en el certificado de tradición no coincide con la del paz y salvo predial del inmueble, se extiende la escritura a ruego insistencia del usuario.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leída la presente escritura por la compareciente enterada de su contenido y advertida de la formalidad del registro en el término legal de dos (2) meses, la aprobó y firma conmigo y por ante mí, el suscrito Notario que autorizo y doy fe.

SE PROTOCOLIZA CON ESTA ESCRITURA: -paz y salvo predial # 202400053 expedido el 23 de enero de 2024 valido a 31 de diciembre de 2024, expedido por la Secretaría de Hacienda de Sincelejo a nombre de MARTÍNEZ OLIVEROS OLINDA DE JESÚS, predio # 01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000, avalúo \$14.422.000 dirección: K 8 24D 15----Certificado de valorización N° 202400014 del 15 de ENERO de 2024 expedido por la Secretaría de Hacienda de Sincelejo, valido por 30 dias, copias de cedulas, Certificado de tradición, poder especial, Resolución No.040 de fecha 12/12/2023 de la Curaduría Urbana Primera de Sincelejo, planos, certificado catastral, constancia REDAM. Se utilizaron las hojas: SGO 479354303, 279354304, 379354351,779354306.. Se protocoliza constancia de ejecutoria.

Derechos \$ Fondo / Súper \$23.900 IVA \$ Rete fuente \$1.000.000

Enmendado /202400014 del 15 de ENERO de 2024/ Si vale.-/ SGO379354351/ Vale LA VENDEDORA y APODERADA

Olinda Martínez O

OLINDA DE JESÚS MARTÍNEZ OLIVEROS

Cel: 3135596327

Dirección: Ctra. 8 24 G # 57 Barrio cocinillo favela,

Actividad económica: Oficina de casa.

Correo: Olindamartinez9@gmail.com



SGC578978924

TK519MKMNSD021R3

14/01/2024



EL NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE SINCELEJO

EVER LUIS FERIA TOVAR

Elaboro: Yuranis Arroyo

 NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE SINCELEJO
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO
Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Sincelejo, 2024-01-23 15:24:48 Documento: ixu61
Ante EVER LUIS FERIA TOVAR NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE SINCELEJO compareció quien dijo ser:
MARTINEZ OLIVEROS OLINDA DE JESUS
Identificado con C.C. 23037468
Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.


Firma compareciente
EVER LUIS FERIA TOVAR
NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE SINCELEJO

69-6e277b3c


COPIA PARA
EL INTERESADO

Esta fotocopia reproduce fielmente el original del protocolo de la Escritura Pública # 49 de fecha ENERO 23 DE 2024, se utilizaron las hojas # SGO 479354303, 279354304, 379354351, 779354306. ES PRIMERA COPIA QUE EXPIDO HOY 01 DE FEBRERO DE 2024.



EVER LUIS FERIA TOVAR
NOTARIO SEGUNDO DE SINCELEJO





SGC778980228

Señores

NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

REFERENCIA: PODER ESPECIAL

LEONARDO FABIO ACOSTA HERNANDEZ, colombiano, mayor de edad, domiciliado en Sincelejo, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.067.281.078 de Pueblo Nuevo, a usted con el debido respeto, manifiesto que, otorgo poder especial, amplio y suficiente a OLINDA DE JESUS MARTÍNEZ OLIVEROS, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Sincelejo (Sucre), identificada con cedula de ciudadanía número 23.037.468 de Pinillos, para que en mi nombre y representación, COMPRE a mi favor un bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria N°340-56516, ubicado en la CARRERA 8 N° 24D-15 de la ciudad de Sincelejo, con referencia catastral N° 01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000. Cuyas medidas y linderos aparecen especificados en su título de adquisición.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 de diciembre del 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario, manifiesto que el valor convenido en la venta es real y no hay un valor diferente estipulado.

Mi apoderada queda facultada para firmar la correspondiente escritura de compraventa realizar todos los trámites relacionados con la firma de la escritura, así como para firmar AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR del bien que adquiero a favor de mi cónyuge KAREN ACUÑA MARTINEZ, cualquier otra escritura aclaratoria, recibir, sustituir, reasumir, renunciar, revocar, pactar precio y demás que sean necesarios para el cabal cumplimiento del presente mandato.

Otorgo,

Leonardo Fabio Acosta H

LEONARDO FABIO ACOSTA HERNANDEZ
CC N°1.067.281.078 de Pueblo Nuevo

Acepto,

Olinda Martinez O

OLINDA DE JESUS MARTÍNEZ OLIVEROS
CC N° 23.037.468 de Pinillos



4KEX6LSFVALI2XHW

14/10/2023

FIRMA



NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE SINCELEJO

RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Sincelejo., 2024-01-10 09:22:42 Documento: Ip55v

Ante la Notaría Segunda del Círculo de Sincelejo compareció quien dijo ser:

ACOSTA HERNANDEZ LEONARDO FABIO Identificado con C.C.

1067281078



Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Leonardo Fabio Acosta H

Firma Compareciente

EVER LUIS FERIA TOVAR
NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE SINCELEJO

CURADURIA URBANA PRIMERA DE SINCELEJO

El suscrito CURADOR URBANO PRIMERO DE SINCELEJO, en uso de las facultades que le confiere el Decreto 1077 de 2015, Decreto 1203 de 2017 y Decreto 1783 de 2021, emanado del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y de acuerdo con solicitud elevada por los propietarios, concede;

14/10/2023

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

| | | |
|------------------------|------------------------------------|------------------|
| 1. No. RADICACIÓN | No. 70001-1-23-0353 | FECHA 20/11/2023 |
| No. RESOLUCIÓN | 0402 | FECHA 12/12/2023 |
| REFERENCIA CATASTRAL | 01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000 | |
| MATRICULA INMOBILIARIA | 340- 56516 | |
| DIRECCIÓN | Carrera 8 N° 24D- 15 | |
| PROPIETARIO | Olinda de Jesús Martínez Olveras | |
| BARRIO | Camilo Torres | |
| AREA DEL PREDIO | 90.00Metros ² | |

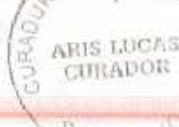
2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

| | |
|---|--------------------------|
| AREA RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION | 57.8Metros ² |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR PRIMER PISO APROBADO | |
| AREA TOTAL PREDIO | 90.00Metros ² |

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

| USOS | RESIDENCIAL | COMERCIAL / OTROS | # DE PARQUEADEROS | PRIVADO | VISITANTE |
|---|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| # DE UNIDADES | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| TIPO DE VIVIENDA | | | NO VIS | | |
| FICHA /COMUNA | MANZANA | LOTE | | ESTRATO | SUBSIDIO |
| 1/LA SELVA | 0624 | 0012 | | 1 | URBANO |
| REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN | REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE | | | NORMA URBANÍSTICA | UCNC |
| NO | NO | | | Acuerdo 147/2015 | Acuerdo 177/17 |

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El proyecto autorizado consiste en el Reconocimiento de la existencia de edificación de una vivienda unifamiliar de un primer piso, con la siguiente distribución espacial: Edificación a reconocer, vivienda unifamiliar de un primer piso; con un acceso peatonal sobre Carrera 8, una terraza, una sala-comedor-cocina, un hall, tres (3) alcobas, dos (2) baños, un patio de labores. Cubierta ondulada libremente pendiente 15%. A la presente licencia se incorporan los planos arquitectónicos (1), estructurales (1) y diseños estructurales (1).



República de Colombia
UNIÓN COLEGIDA DEL NOTARIADO COLOMBIANO

legis



3. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO

ANDERSON ANTONIO HERRERA BERONA

M.P. A0870050367

INGENIERO CIVIL

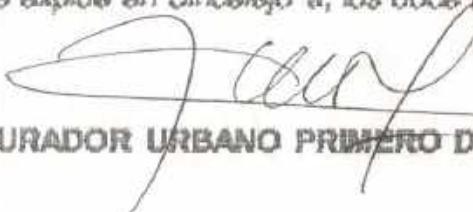
ALEJANDRO RAFAEL MONTES ROTELLA

M.P. 08202-36697

DISPOSICIONES LEGALES (Ley 388/97, Decreto 1077/15, Decreto 1203/17, Acuerdo 147/15 y Acuerdo 177/17)

1. Las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales y las Normas Urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 89/93.
2. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia, a el acto de Reconocimiento se le otorgará un plazo máximo de veinte y cuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento. (Artículo 2.2.B.4.2.B, parágrafo 2. Decreto 1077 de 2015)

Se expide en Sincelejo a, los doce (12) días del mes de Diciembre de 2023.


CURADOR URBANO PRIMERO DE SINCELEJO



R.E.
D.2024

R.E.
D.2024

CURADURIA URBANA PRIMERA DE SINCELEJO
Arq. ARIS LUCAS CASTELLANO

RESOLUCIÓN N° 0402 de Diciembre 12 de 2023

Por medio de la cual se concede Acto de Reconocimiento de la Existencia de Edificación a,
OLINDA DE JESUS MARTINEZ OLIVEROS

EL CURADOR URBANO PRIMERO

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1203 de 2017 y demás normas complementarias y concordantes

CONSIDERANDO:

Que la señora OLINDA DE JESUS MARTINEZ OLIVEROS, identificada con cedula de ciudadanía N° 23.037.468, ha solicitado Acto de Reconocimiento de la existencia de una edificación de una vivienda unifamiliar de un primer piso, sobre un predio de su propiedad ubicado en la Carrera 8 N° 24D- 15 Barrio Camilo Torres en el suelo urbano de Sincelejo, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340- 58518 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y referencia catastral N° 01-02-00-00-0824-0012-0-00-0000.

Que la solicitud se acompañó de la documentación prevista en los Artículos 2.2.6.1.2.2.7.2.2.6.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015 y se lo dio el trámite correspondiente.

Que se presentaron los planos requeridos, prescritos para la zona donde se encuentra localizado el inmueble objeto de la solicitud.

Que la solicitud del proyecto fue dada a conocer a los vecinos colindantes de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que la solicitud presento como responsable del levantamiento arquitectónico construcción al Arquitecto Anderson Antonio Herrera Berona con matrícula profesional No. A0870050367 y el peritaje al Ingeniero civil Alejandro Rafael Montes Rotella con matrícula profesional No. 08202-38897.

Que la señora OLINDA DE JESUS MARTINEZ OLIVEROS, identificada con cedula de ciudadanía N° 23.037.468 expedida en Pinillos, en calidad de propietaria de la solicitud de acto de Reconocimiento de la existencia de una edificación de una vivienda unifamiliar de un primer piso, sobre un predio ubicado en la Carrera 8 N° 24D- 15 Barrio Camilo Torres, en el suelo urbano de Sincelejo, manifiesta, bajo la gravedad de juramento que la construcción de la edificación de primer piso fue en el año 2018.



Col. 216 7433290 - Tel. 2744620
E-mail: curaduriaurbana@sincelejo.gov.co

Col. 216 7433290 - Tel. 2744620
E-mail: curaduriaurbana@sincelejo.gov.co



SGC78976918

RESOLUCIÓN N° 0402 de Diciembre 12 de 2023

Que de conformidad con lo preceptuado en el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.4.1.1., por estar construido sin licencia, una vivienda unifamiliar de un primer piso, se otorga Acto de Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones, ya que dicha construcción cumple con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud. Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollan y complementen podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el Inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

Que el formato de solicitud de licencia corresponde a la ficha normativa N° 1.

Que el formato de solicitud de licencia corresponde a la extratificación N° 1.

Que lo interesado canceló la expensa e impuesto de delineación urbana estipulados en la normatividad vigente.

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable expedir licencia solicitada, por lo que, el Curador Urbano Primero,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Conceder a, la señora OLINDA DE JESÚS MARTINEZ OLIVEROS, identificada con cédula de ciudadanía N° 23.037.468, Acto de Reconocimiento de la existencia de una edificación de una vivienda unifamiliar de un primer piso, sobre un predio de su propiedad, ubicado en la Carrera 8 N° 24D- 15 Barrio Camilo Torres en el suelo urbano de Sincelejo, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340- 56516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y referencia catastral N° 01-02-00-00-0824-0012-0-00-0000.

Parágrafo único: El proyecto autorizado consiste en el Reconocimiento de la existencia de edificación de una vivienda unifamiliar de un primer piso, con la siguiente distribución espacial: Edificación a reconocer, vivienda unifamiliar de un primer piso; con un acceso peatonal sobre Carrera 8, una terraza, una sala-comedor-cocina, un hall, tres (3) alcobas, dos (2) baños, un patio de labores. Cubierta ondulada fibrocemento pendiente 15%. A la presente licencia se incorporan los planos arquitectónicos (1), estructurales (1) y diseños estructurales (1).

| | |
|--|---------------------------|
| AREA RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION VIVIENDA UNIFAMILIAR PRIMER PISO APROBADO | 67.8 Metros ² |
| ÁREA TOTAL PREDIO | 90.00 Metros ² |



RESOLUCIÓN N° 0402 de Diciembre 12 de 2023

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar los planos arquitectónicos presentados con la solicitud, los cuales cumplen con las normas pertinentes aplicables a la materia, con el diseño estructural de esta edificación expresada en lo estructural de la construcción adjunto.

ARTICULO TERCERO: Reconocer al Arquitecto Anderson Antonio Herrera Berona con matrícula profesional No. A0870050367 del levantamiento arquitectónico de la construcción y responderá de la veracidad de la información contenida en ellos de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.8.4.2.3 Decreto 1077 de 2015 y como responsable del peritaje estructural al Ingeniero civil Alejandro Rafael Montes Rotella con matrícula profesional No. 08202-36697, como responsable legalmente de que la obra que fue diseñada y construida de acuerdo a los requerimientos estipulados en las Normas Colombianas de Construcción Sismorresistente.

ARTICULO CUARTO: En el caso necesario de adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia, a el acto de Reconocimiento de edificación existente se otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, si a ello hubiera lugar, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento.

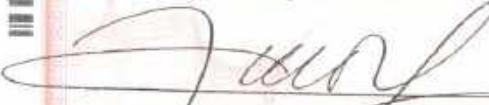
ARTICULO QUINTO: Se le advierte al titular de la licencia, que esta licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

ARTICULO SEXTO: Notifíquese personalmente esta decisión a, la señora OLINDA DE JESÚS MARTÍNEZ OLIVEROS, Identificada con cedula de ciudadanía N° 23.037.466 haciéndole saber su contenido, tanto en lo que se relaciona con la parte motiva como en la resolutiva del presente acto administrativo, de conformidad con lo consagrado en el Capítulo V, Artículos 65 y 98 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011.

ARTICULO SÉPTIMO: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, de conformidad con lo consagrado en el Capítulo V, Artículo 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Sincelejo, a los doce (12) días del mes de Diciembre de 2023


ARIS M. LUCAS CASTELLANO
CURADOR URBANO PRIMERO



Cel. 318 7123294 - Tel. 2714630
Email: arislucas.castellano@curaduria.sinclejo.gov.co
Calle 27A No. 18-95
Sincelejo - Colombia

República de Colombia
COLEGIO DE INGENIEROS
CIVILES COLOMBIANOS
CONSEJO NACIONAL
DE COORDINACIÓN
NACIONAL





CURADURÍA URBANA

PRIMERA DE SINCELEJO

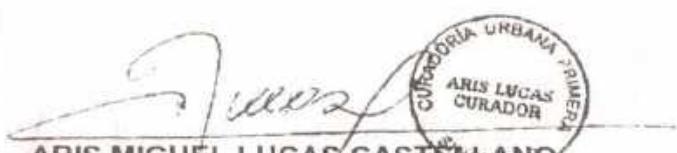
CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que el Acto de Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones, aprobada mediante la resolución **0402 de Diciembre 12 de 2023**, en el predio ubicado en la en la Carrera 8 N°24D-15 Barrio Camilo Torres, concedida a nombre de la señora, **OLINDA DE JESUS MARTINEZ OLIVEROS**, identificada con cedula de ciudadanía **N°23.037.468**, fue debidamente notificado conforme a la ritualidad consagrada en el artículo 65 y ss de la ley 1437 de 2011 (c.p.a.c.a.) de la siguiente manera:

Al Solicitante, en fecha: Diciembre 13 de 2023.

A los terceros Intervinientes, en fechas:

Que una vez transcurrido el termino de que trata el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 los notificados interpusieron los siguientes recursos: Reposición (), Apelación (), Reposición y Subsidiario de Apelación (), el (los) Cual(es) fueron resueltos en fecha _____ quedando debidamente ejecutoriados el día: 28 de Diciembre 2023.



ARIS MIGUEL LUCAS CASTELLANO.
Curador Urbano No. 1 Sincelejo.
C.C. Archivo.

ESTIMACIONES
ACÚSTICAS

ANDERSON HERRERA SERC

PROJECTS

VIVIENDA UNIFAMILIAR

1

OLINDA DE JESÚS
MARTÍNEZ OLVEROS

1

卷之三

ANDERSON HENRIQUES MARQUES

DISCERN

CARRERA 3 #24D-15

卷之三

CONTENIDO
INDICADO

CONTROLE DE

卷之三

THE GROWTH OF

四庫全書

PLANCHAS

三

**LOCALIZACIÓN
ESPECÍFICA**
BARrio CAMILO
TORRES
CARRERA 8 # 24D-15

CORTE B-B'
ESC 1:50

CUADRO DE ÁREAS

| ÁREA | VALOR |
|---------------|-------|
| ÁREA CHIMENEA | 10.42 |
| ÁREA CHIMENEA | 97.30 |
| ÁREA CHIMENEA | 12.12 |

PLANTA ARQUITECTÓNICA
ESC 1:50

ESC 150
ESC 150

CORTE A.
ESC 150

An architectural drawing of a building facade. The facade features a central entrance with a double door, flanked by two square windows. Above the entrance is a decorative pedimented gable. The drawing includes a north arrow pointing upwards and a scale bar indicating 1:50.

A hand-drawn floor plan of a house. The plan includes several rooms labeled A through S. Room A is a large rectangular space at the top left. Room B is a smaller room to its right. Room C is a long narrow corridor or hallway running vertically. Room D is a rectangular room below C. Room E is a small room to the right of D. Room F is a large rectangular room at the bottom left. Room G is a small room to its right. Room H is a large rectangular room at the bottom center. Room I is a small room to its right. Room J is a small room at the bottom right. Room K is a small room above J. Room L is a small room above K. Room M is a small room above L. Room N is a small room above M. Room O is a small room above N. Room P is a small room above O. Room Q is a small room above P. Room R is a small room above Q. Room S is a small room above R.

This is a detailed architectural floor plan of a building. The plan includes several rooms labeled with letters A through T. Room A is at the top left, B is a large central room, C is a smaller room below B, D is a room to the right of B, E is a room below D, F is a room to the right of E, G is a room below F, H is a room to the right of G, I is a room below H, J is a room to the right of I, K is a room below J, L is a room to the right of K, and M is a room below L. There are also two small rooms, N and O, located near the bottom right. The plan shows various doorways and windows. A vertical column on the left side is labeled 'WALLS' at the top and 'DOORS' at the bottom. A vertical column on the right side is labeled 'WALLS' at the top and 'WINDOWS' at the bottom. A horizontal line across the middle is labeled 'CEILINGS'. A vertical line on the far left is labeled 'ROOF'. A vertical line on the far right is labeled 'FLOOR'.



PAZ Y SALVO No: 202400053

La DIRECTORA DE RENTAS MUNICIPALES, **ARMINDA GERTRUDIS MENDOZA HERRERA** en uso de sus facultades legales concebidas en el decreto 806 de noviembre 2023, el acuerdo 278 de diciembre de 2020 y E.T.N

CERTIFICA

Que una vez consultada la base de datos del Impuesto Predial Unificado del sistema de información tributario del Municipio de Sincelejo, el predio con las siguientes características:

| Datos del Predio | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Referencia Catastral Anterior: | 01-02-0624-0012-000 |
| Referencia Catastral Nueva: | 01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000 |
| Matricula Inmobiliaria: | 340-56516 |
| Dirección del Predio: | K 8 24D 15 |
| Estrato: | 1-1 BAJO-BAJO |
| Avaluo del Predio: | \$14.422.000 |
| Área de Terreno: | 93 |
| Área Construida: | 41 |
| Destino: | A-HABITACIONAL |

| Propietario(s): | Documento de Identificación |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| MARTINEZ OLIVEROS OLINDA DE JESUS . | 000023037468 |

Último recibo de pago No. 20240006833 por valor de \$26.688, el dia 22 del mes de Enero del 2024.

Se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto del IMPUESTO PREDIAL por todas las vigencias hasta el mes de Diciembre de 2024.

El presente PAZ Y SALVO se expide en Sincelejo el dia 23 de ENERO de 2024 a solicitud del interesado(a).

NOTA: VÁLIDO SOLO PARA EFECTOS NOTARIALES. SUJETO A VERIFICACIÓN

FIRMA



PAZ Y SALVO válido hasta: 31 de diciembre de 2023

Elaboró: RAYMUNDO VELEZ PLA

Fecha: 23/01/2024 09:42 AM

IP Imprimió: 10.0.0.78

Página 1 de 1





La DIRECTORA DE RENTAS MUNICIPALES DE SINCELEJO - SUCRE, **ARMINDA GERTRUDIS MENDOZA HERRERA**, hace constar que el Predio con las siguientes características:

| | | | |
|-------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|
| Referencia: | 01020000062400120000000000 | Referencia Anterior: | 010206240012000 |
| Cedula / Ni | 000023037468 | Matricula Inmobiliaria: | 340-56516 |
| Dirección: | K 8 24D 15 | Estrato: | 1 BAJO-BAJO |
| Destino: | HABITACIONAL | A. Construida: | 41 |
| A. Terreno: | 93 | | |

| Propietarios | |
|----------------|------------------------------------|
| Identificación | Nombres |
| 000023037468 | MARTINEZ OLIVEROS OLINDA DE JESUS. |

No se encuentra afectado por Gravamen de Valorización.

El presente Certificado se expide a solicitud del interesado(a) en Sincelejo en 15 de Enero de 2024
VALIDO POR UN(1) MES A PARTIR DE SU FECHA DE 15/01/2024

ARMINDA GERTRUDIS MENDOZA HERRERA
Directora De Rentas
Alcaldía De Sincelejo

NOTA: VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO, SUJETO A VERIFICACIONES

Elaboró: YADIRA ISABEL CARDONA SIERRA



Alcaldía Municipal de
Sincelejo

CÓDIGO

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SINCELEJO

VERSIÓN

CERTIFICADO CATASTRAL SIMPLE



CERTIFICADO CATASTRAL SIMPLE

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 982 de 2005 (Antrámites), artículo 6, parágrafo 3.

| | | | | | |
|-----------------|-----------|--------|----|-------|------|
| CERTIFICADO No. | 4281-2024 | FECHA: | 23 | enero | 2024 |
|-----------------|-----------|--------|----|-------|------|

La Alcaldía Municipal de Sincelejo, en su condición de Gestor Catastral en su jurisdicción, de conformidad con la Resolución 1030 del 10 de diciembre de 2020 expedida por el IGAC, certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del municipio

INFORMACIÓN FÍSICA

| | | | |
|-----------------|------------------------------------|------------------|------------------------|
| DISTRITO: | 70-SUCRE | MATRÍCULA: | 340 -56516 |
| MUNICIPIO: | 1-SINCELEJO | ÁREA TERRENO | 0 Ha 93 m ² |
| NÚMERO PREDIAL: | 01-02-00-00-0624-0012-0-00-00-0000 | ÁREA CONSTRUIDA: | 41.09 m ² |
| DIRECCIÓN: | K.B 24D 15 | | |

INFORMACIÓN ECONÓMICA

| | |
|-----------------|---------------|
| AVALEO | \$ 14,422,000 |
| DEST. ECONÓMICO | Habitacional |

INFORMACIÓN JURÍDICA

| Nombre Titular (Base Catastral) | Tipo de Documento | Número de Documento |
|--|-------------------|---------------------|
| MARTINEZ OLIVEROS OLINDA DE JESUS | Cedula_Ciudadanía | 23037468 |
| Títulos Muebles inscritos (según base catastral) | 1 | |

El presente certificado se expide al interesado para TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES



Nota: La presente información no se asimila como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2 Z 8 del Decreto 148 de 2020, inscripción e incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Alcaldía Municipal de Sincelejo, como Gestor Catastral, corresponde a los predios de su jurisdicción de acuerdo con la Resolución 1030 del 10 de diciembre de 2020 expedida por el IGAC.

