



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1103103199-V2**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	MZ 32 LT 39 CASA LT		
Barrio	EL POBLADO		
Ciudad	Sincelejo		
Departamento	Sucre		
Propietario	PARRA HERNANDEZ ONEIDA LUZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JABET LUIS ALVAREZ PARRA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PARRA HERNANDEZ ONEIDA LUZ** ubicado en la MZ 32 LT 39 CASA LT EL POBLADO, de la ciudad de Sincelejo.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$126,407,712.00 pesos m/cte (Ciento veintiséis millones cuatrocientos siete mil setecientos doce).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		101.239	M2	\$208,000.00	16.66%	\$21,057,712.00
Area Construida		98	M2	\$1,075,000.00	83.34%	\$105,350,000.00
TOTALES					100%	\$126,407,712

Valor en letras  
Ciento veintiséis millones cuatrocientos siete mil setecientos doce Pesos Colombianos

Perito actuante

CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
RAA Nro: AVAL-3838786  
C.C: 3838786

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,248,607	1,289,875	Valor del avalúo en UVR	126,407,712.00
Proporcional	21,059,525	126,407,712	Valor asegurable	126,407,712
% valor proporcional	16.66	83.34	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La dirección en certificado y física es MZ 32 LT 39 CASA LT y certificado de nomenclatura carrera 16 G # 45A - 9 MZ 32 L 39. PARA SUBSANAR DEBE: Instalar la nomenclatura física carrera 16 G # 45A - 9, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p><b>General:</b> El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el Barrio El Poblado, sobre la KR 16G # 45A – 9 Mz 32 Lt 39, de la ciudad de Sincelejo, se observó nomenclatura en acrílico y vinilo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> 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 2, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p>			

**Entorno:** Sector ubicado al sur del centro de la ciudad, dentro del barrio El Poblado sector con uso residencial, el predio está ubicado sobre una vía sin pavimentar en regular 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, no presenta ninguna problemática social ni de salubridad.

**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: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento y de zinc, cielo raso en láminas de Icopor, baño sencillito enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica en buen estado, puerta principal en aluminio, internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio con reja protectora en hierro.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-11031 03199-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

**Datos del dirigido a:**

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

**Datos del solicitante:**

<b>Solicitante</b>	JABET LUIS ALVAREZ PARRA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1103103199	<b>Teléfono</b>	3205178175
<b>Email</b>	alvarez_19892012@hotmail.com				

**Datos del propietario:**

<b>Propietario</b>	PARRA HERNANDEZ ONEIDA LUZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	64553945	<b>Ocupante</b>	Propietario

**Datos del inmueble objeto de avalúo:**

<b>Dirección</b>	MZ 32 LT 39 CASA LT				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Sincelejo	<b>Departamento</b>	Sucre	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL POBLADO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el Barrio El Poblado, sobre la KR 16G # 45A – 9 Mz 32 Lt 39, de la ciudad de Sincelejo, se observó nomenclatura en acrílico y vinilo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.</p> <p>En la segunda visita se evidencio nomenclatura en acrílico y letras y numeros en vinilo</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION

Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
------------------------------	--	--	--	--	--

<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>101.239</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	101.239	AREA CONSTRUIDA	M2	-	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>115</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>98</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>18960000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	115	AREA CONSTRUIDA	M2	98	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	18960000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	101.239																								
AREA CONSTRUIDA	M2	-																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	115																								
AREA CONSTRUIDA	M2	98																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	18960000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>101.239</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>98</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	101.239	AREA PISO 1	M2	98	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>101.239</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>98</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	101.239	AREA PISO 1	M2	98			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	101.239																								
AREA PISO 1	M2	98																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	101.239																								
AREA PISO 1	M2	98																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>n/a</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>n/a</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	n/a	0	Indice construcción	n/a	0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	n/a	0																								
Indice construcción	n/a	0																								
Forma Geometrica	Trapezoidal	Frente	6																							
Fondo	16.742	Relación frente fondo	2.79																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									

**Comportamien  
to 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 baja, y se considera que la demanda es baja.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
Area Del Lote	101.239
Forma Del Lote	Trapezoidal
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Institucional
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Mejoramiento Integral de Barrios
Indice DeOcupacion	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
Indice DeConstruccion	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
Antejardin	3 metros
AislamientoPosterior	2 metros
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	Normal
Amenaza Riesgo Inundacion	MEDIO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo: Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017 "Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial Ficha Normativa No. 8 Tratamiento: Mejoramiento Integral de Barrios.

Uso: Residencial.

IO: Máximo un IO de 0,6 sobre área útil, cumpliendo en todo caso con la norma volumétrica sobre antejardines, aislamientos, patios y cesiones contenida en esta ?cha.

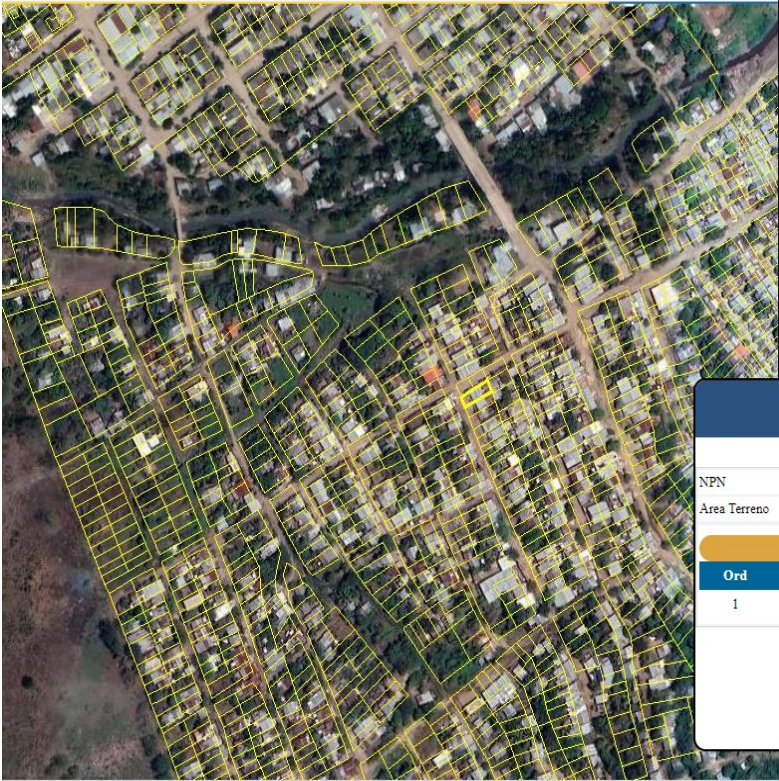
IC: Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.

Aislamiento: Frontal 3 metros, Laterales Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. Posterior 2 metros.

Altura Máxima: 3 Pisos en lotes entre 4.50 y 8 metros.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



BÚSQUEDA PREDIAL

NPN

700010102000024780039000000000

NPN	Zona
01020000247800390000000000	URBANA

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN	01-02-00-00-2478-0039-0-00-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno	114.99	Area Construida	98.47

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	Carrera 16 G N.ºmero 45 A - 9 MZ 32 L 39

Cerrar

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
059	EscrituraResolucion	15/01/2021	ALCALDIA	Sincelejo

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
340-139656	20/03/2024	01-02-2478-0039-000	Casa

Observación

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 2, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Vía en estado natural en Regular estado de conservación	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Regular	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector ubicado al sur del centro de la ciudad, dentro del barrio El Poblado sector con uso residencial, el predio está ubicado sobre una vía sin pavimentar en regular 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, no presenta ninguna problemática social ni de salubridad.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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.				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento y de zinc, cielo raso en láminas de Icopor, baño sencillo enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica en buen estado, puerta principal en aluminio, internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio con reja protectora en hierro.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** MZ 32 LT 39 CASA LT | EL POBLADO | Sincelejo | Sucre



### LATITUD

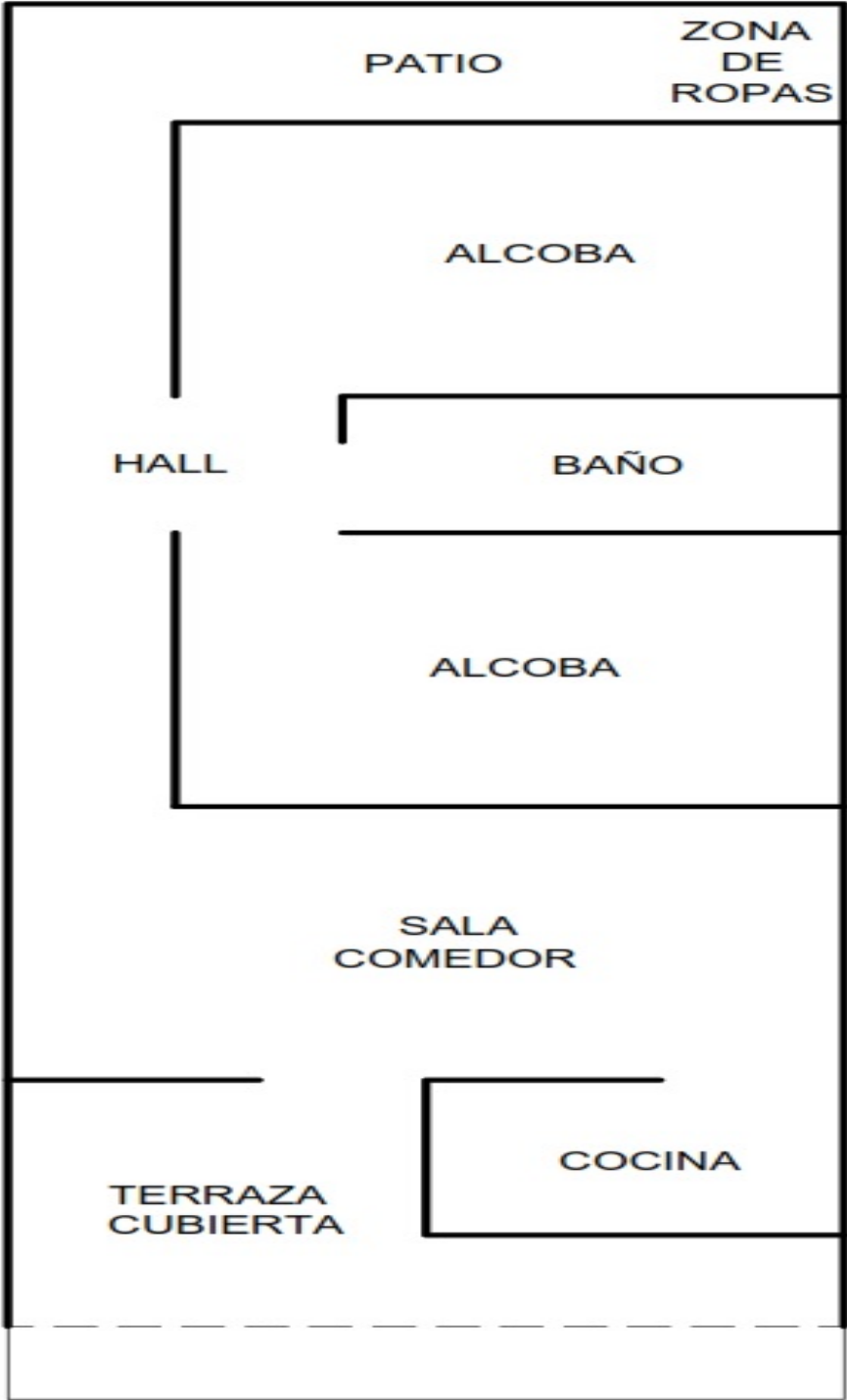
MAGNA SIRGAS: 9.278899940763425  
GEOGRAFICAS : 9° 16' 44.04''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.3838147758229  
GEOGRAFICAS : 75° 23' 1.7334''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

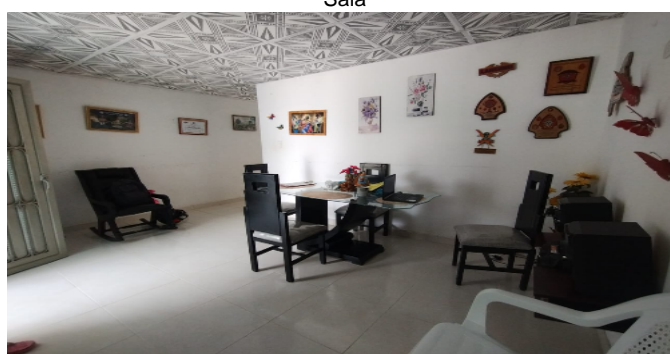
Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



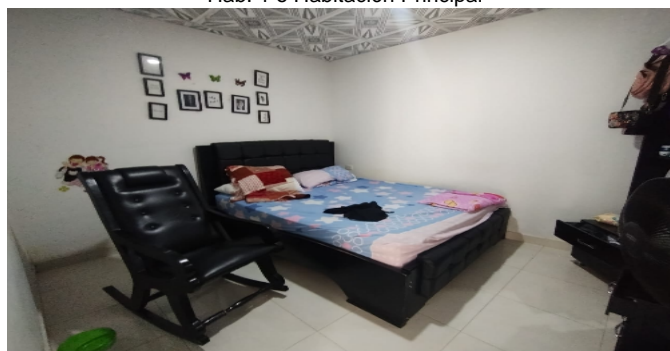
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



## 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 --- **Etapas:** 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 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 SALVEDADE 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 valorar 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-1103103199-V2



PIN de Validación: a9b90a52



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 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: a9b90a52



#### 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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a9b90a52



#### 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 radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a9b90a52

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020Regimen  
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 2020Regimen  
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 INSCRIPCIÓN 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: a9b90a52



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.



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 dos (02) días del mes de Abril 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: 240320167391394458

Nro Matrícula: 340-139656

Pagina 1 TURNO: 2024-340-1-16240

Impreso el 20 de Marzo de 2024 a las 05:04:53 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SINCELEJO VEREDA: SINCELEJO

FECHA APERTURA: 22-04-2021 RADICACIÓN: 2021-340-6-3622 CON: RESOLUCION DE: 15-01-2021

CODIGO CATASTRAL: 700010102000024780039000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BYN0009RLCF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA LOTE CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 059, 2021/01/15, ALCALDIA SINCELEJO SINCELEJO.  
ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. PREDIO CON UN AREA DE 101.239 M2 IDENTIFICADO CON LOS SIGUIENTES LINDEROS;  
PARTIENDO DEL PUNTO A DE COORDENADAS PLANAS ESTE = 856459.7920 Y NORTE = 1518119.4062 CON UNA DISTANCIA DE 6.000 METROS,  
HASTA EL PUNTO B DE COORDENADAS PLANAS ESTE = 856457.2079 Y NORTE = 1518124.8212 CON UNA DISTANCIA DE 16.742 METROS, HASTA EL  
PUNTO C DE COORDENADAS PLANAS ESTE = 856472.1162 Y NORTE = 1518132.4384 CON UNA DISTANCIA DE 6.184 METROS, HASTA EL PUNTO D  
DE COORDENADAS PLANAS ESTE = 856474.5877 Y NORTE = 1518126.7700 CON UNA DISTANCIA DE 16.527 METROS, HASTA EL PUNTO A Y CIERRA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 101 CENTIMETROS CUADRADOS: 239

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

- 1.-LOS TRADENTES HABIAN ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LA SE/ORA AURA DE LA MERCEDES PONNEFZ MARTINEZ, SEGUN ESCRITURA #664 DE FECHA 11-04-01 NOTARIA 2A DE SINCELEJO, REGISTRADA EL 16-04-01 FOLIOS 340-0009881
2. AURA DE LAS MERCEDES PONNEFZ DE ORDOEZ ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA MAGDALENA MEDRANO DE CORRALES, SEGUN ESCRITURA #1044 DEL 29 DE NOV.DE 1975, DE LA NOTARIA 2A DE SLEJO, REGISTRADA EL 02 DE FEBRERO DE 1.976, EN EL LIBRO 1, TOMO 1. PAR, FLS.157 A 158, PARTIDA 143.
3. MARIA MAGDALENA MEDRANO DE CORRALES, ADQUIRIO POR COMPRA A ANA ELENA DE LEON MARTINEZ Y IGNACIO DE LEON LACOMBE, SEGUN ESCRITURA #544 DEL 21 DE JULIO DE 1970, DE LA NOT.2A DE SLEJO, REGISTRADA EL 30 DE JULIO DE 1.970, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAR, FLS.426 A 427, PARTIDA 515.-
4. EL INMUEBLE HABIA SIDO ADQUIRIDO POR EL SE/OR IGNACIO DE LEON LACOMBE, SEGUN CONSTA EN LA DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA DEL JUZGADO 1.CIVIL DEL CTO. DE SLEJO, DE FECHA 25 DE MARZO DE 1.965, INSCRITA EL 6 DE ABRIL DE 1.965, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FLS.85 A 86, PARTIDA 336. Y PROTOCOLIZADO BAJO EL #196 DEL 12 DE ABRIL DE 1.965, DE LA NOT.2A DE SLEJO, REGISTRADA EL 22 DE ABRIL DE 1965, EN EL LIBRO 2. TOMO 1. FLS.474 A 479, PARTIDA 102.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) MZ 32 LT 39 CASA LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA LOTE

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 88471

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-04-2021 Radicación: 2021-340-6-3622





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

**Certificado generado con el Pin No: 240320167391394458**

**Nro Matrícula: 340-139656**

Pagina 3 TURNO: 2024-340-1-16240

Impreso el 20 de Marzo de 2024 a las 05:04:53 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-340-1-16240**



**FECHA: 20-03-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

*Rodolfo Machado O.*

**RODOLFO MACHADO OTALORA**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

	CÓDIGO	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SINCELEJO	
	VERSION	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 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.4951

CERTIFICADO No.	4951-2024	FECHA:	4	abril	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

DEPARTAMENTO:	70-SUCRE	MATRÍCULA:	340 -139656
MUNICIPIO:	1-SINCELEJO	ÁREA TERRENO	0 Ha 114 99 m2
NÚMERO PREDIAL:	01-02-00-00-2478-0039-0-00-00-0000	ÁREA CONSTRUIDA:	98 47 m2
DIRECCIÓN:	Carrera 16 G Número 45 A - 9 MZ 32 L 39		

### INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO \$ 18,960,000  
DEST ECONÓMICO Habitacional

### INFORMACIÓN JURÍDICA

Nombre Titular (Base Catastral)	Tipo de Documento	Número de Documento
PARRA HERNANDEZ ONEIDA LUZ	Cedula_Ciudadania	64553945
Total titulares inscritos (según base catastral) 1		

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

Cristian Javier Blanquiceth Tamara

Directora de Catastro

Nota: La presente información no se asimila como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o 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.

C-4951-CSIM-G6-01020000247800390000000000.pdf