



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-8865214

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS ALBERTO DE LA CRUZ SANCHEZ
NIT / C.C CLIENTE	8865214
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 24 # 48-16 LT 3 MZ 21 CLT: UR LAS MARGARITAS LT 3 MZ 21
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LAS MARGARITAS
CIUDAD	Sincelejo
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/05/2024
FECHA INFORME	08/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	46 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUIS ALBERTO DE LA CRUZ SANCHEZ			
NUM.	293 EscrituraDe	#NOTARIA	Tercera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			01/03/2024
CIUDAD	Sincelejo	DEPTO	Sucre	
ESCRITURA				
CEDULA	700010101000002880003000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CO	N/A			
NUNTO/EDIFICI				
O				
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
RACIÓN				

M. INMOB.	N°
340-4781	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el Barrio Las Margaritas de la ciudad de Sincelejo – Sucre, se observó la nomenclatura en material de hierro en la fachada del inmueble.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 114,376,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 114,376,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: CALLE 24 # 48-16 LT 3 MZ 2, se recomienda sea protocolizado para así actualizar la dirección del certificado de tradición.

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: CI 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

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

Área Lote	102.4	Frente	6.4
Forma	Rectangular	Fondo	16
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
Antejardín	3 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	5 pisos
Aislamiento posterior	1/5 de la altura
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	102.4
AREA CONSTRUIDA	M2	67

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	107
AREA CONSTRUIDA	M2	67.42
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$42.636.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102.4
AREA PISO 1	M2	67

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102.4
AREA PISO 1	M2	67

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	54
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 24 # 48-16 LT 3 MZ 21 CLT: UR LAS MARGARITAS LT 3 MZ 21

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	1978

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	102.4	M2	\$515,000.00	46.11%	\$52,736,000.00
Area Construida	Casa un piso	67	M2	\$920,000.00	53.89%	\$61,640,000.00
TOTALES					100%	\$114,376,000

Valor en letras

Ciento catorce millones trescientos setenta y seis mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$114,376,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el Barrio Las Margaritas de la ciudad de Sincelejo – Sucre, se observó la nomenclatura en material de hierro en la fachada del inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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 Nro. 9 (Afectación a Vivienda Familiar) del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: Sector ubicado al este del centro de la ciudad, dentro del Barrio Las Margaritas con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado sobre una vía peatonal pavimentada en buen estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de hasta cuatro pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros.

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 tablón y plantilla de cemento, cubierta en láminas onduladas de Eternit, baño sencillo enchapado en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto enchapada en cerámica, puerta principal en aluminio y vidrio e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe el área de construcción medida in situ, ya que corresponde al área de construcción permitida por norma.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Tv 28A # 25 – 105	\$192,000,000	0.95	\$182,400,000	3217303698	147	105	\$1,050,000	\$110,250,000
2	Casa - Carrera 38 a # 22 – 77	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3022589410	107	70	\$1,150,000	\$80,500,000
3	Casa - Calle 25 a # 40 a – 26	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3004102968	122.8	110	\$1,550,000	\$170,500,000
4	Barrio Las Margaritas	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3165241484	105	90	\$1,220,000	\$109,800,000
Del inmueble						102.4	67		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$72,150,000	\$490,816	1.0	1.0	1.00	\$490,816
2	\$57,250,000	\$535,047	1.0	1.0	1.00	\$535,047
3	\$67,000,000	\$545,603	1.0	1.0	1.00	\$545,603
4	\$51,700,000	\$492,381	1.0	1.0	1.00	\$492,381
					PROMEDIO	\$515,961.65
					DESV. STANDAR	\$28,467.31
					COEF. VARIACION	5.52%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$515,000.00	AREA	102.4	TOTAL	\$52,736,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$920,000.00	AREA	67	TOTAL	\$61,640,000.00
VALOR TOTAL	\$114,376,000.00					

Observaciones:
Se toman ofertas de casas en el mismo sector, sin embargo, presentan características de acabados en mejores condiciones respecto al predio valorado, para efectos del avalúo, el valor de construcción se determina mediante el método de costo de reposición.

Enlaces:
1.-[Oferta tomada en visita](#)
2.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/701234152017691/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
3.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1102548364385309/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post
4.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/289794150844718/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	67
Area construida vendible	67
Valor M2 construido	\$1,508,000
Valor reposición M2	\$101,036,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	46
Edad en % de vida útil	46 %
Fito y corvin %	38.95 %
Valor reposición depreciado	\$920,634
Valor adoptado depreciado	\$920,000
Valor total	\$61,640,000



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 24 # 48-16 LT 3
MZ 21 CLT: UR LAS MARGARITAS LT 3 MZ 21 | LAS
MARGARITAS | Sincelejo | Sucre

COORDENADAS (DD)

Latitud: 9.311807090655504

Longitud:-75.3785081641492

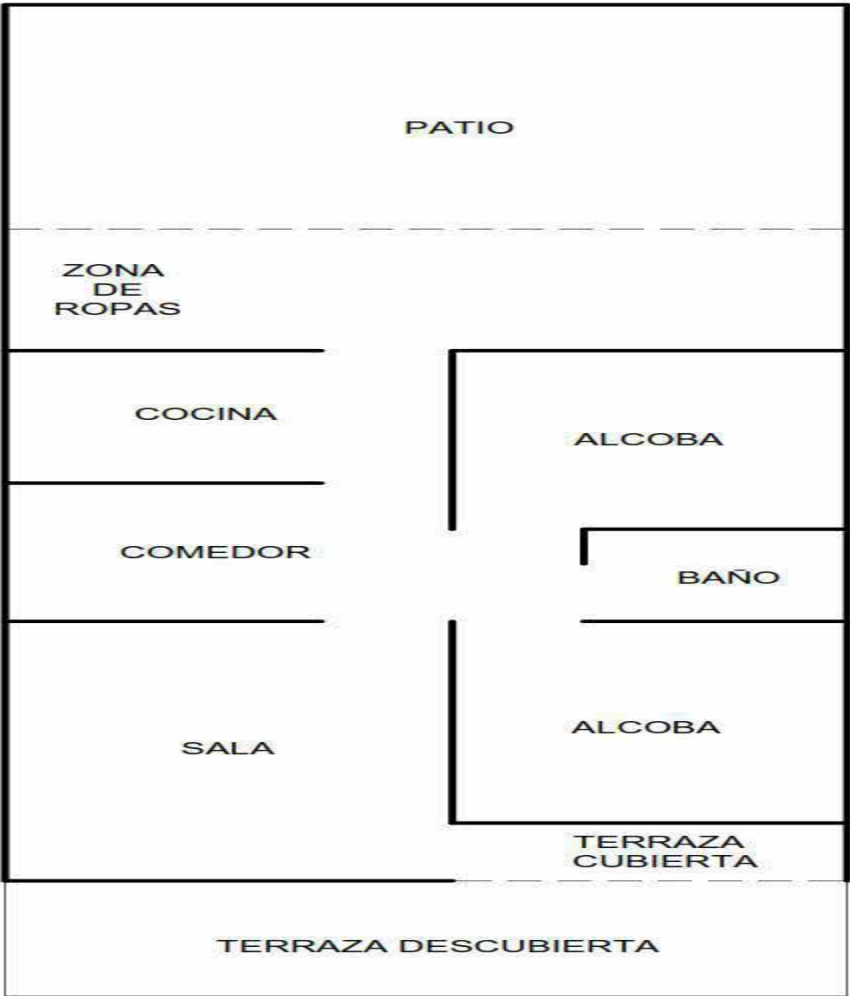
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 18´ 42.5046´´

Longitud:75° 22´ 42.6282´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



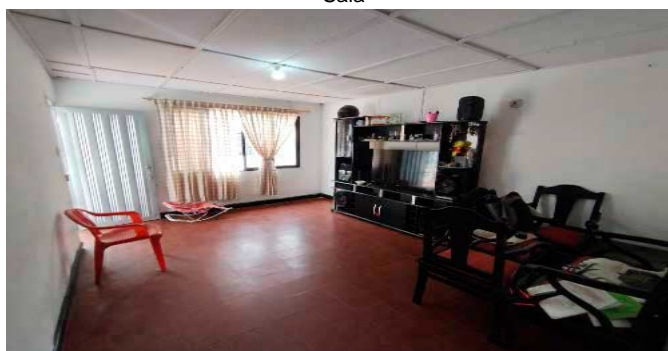
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

Información Básica

Referencia Catastral:	01-01-00-00-0288-0003-0-00-00-0000	Referencia Anterior:	01-01-0288-0003-000
Propietario:	VASQUEZ CASTRO FRANCISCO MANUEL	Dirección:	Calle 24 Numero 48 16 MANZANA 21 LOTE 3
Avaluo:	\$42.636.000	Dirección Notificación:	Calle 24 Numero 48 16 MANZANA 21 LOTE 3
Área Terreno:	107	Área Construida:	67
Clase:	URBANO	Destino:	HABITACIONAL
Estrato:	2 BAJO	Uso Suelo:	USO DE SUELO NO DEFINIDO
Estado:	Activo	Matrícula Inmobiliaria:	340-4781

Historial de Pagos PSE

Consulta catastral



INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN	01-01-00-00-0288-0003-0-00-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno (Mts2)	107	Area Construida (Mts2)	67.42

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	Calle 24 Número 48 - 16 MANZANA 21 LOTE 3

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-8865214



PIN de Validación: af610a52



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
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



PIN de Validación: af610a52



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af610a52



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
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, palenteológico 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: af610a52



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



Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 3838786



PIN de Validación: af610a52



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



El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

af610a52

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



CÓDIGO

VERSION

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SINCELEJO

CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL



CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

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 3.5340

CERTIFICADO No.

5340-2024

FECHA:

23

mayo

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
MUNICIPIO
NÚMERO PREDIAL
DIRECCIÓN

70-SUCRE
1-SINCELEJO
01-01-00-00-0288-0003-0-00-00-0000
Calle 24 Número 48 - 16 MANZANA 21
LOTE 3

MATRÍCULA 340 -4781
ÁREA TERRENO 0 Ha 107 m2
ÁREA CONSTRUIDA 67.42 m2

AVALÚO \$ 42,636,000
DEST ECONÓMICO Habitacional

INFORMACIÓN ECONÓMICA

Nombre
VASQUEZ CASTRO FRANCISCO
MANUEL
VASQUEZ CASTRO JAIRO ANDRES
Total titulares inscritos (según base catastral) 2

Tipo de Documento
Cedula_Ciudadania
Cedula_Ciudadania

INFORMACIÓN JURÍDICA

Número de Documento
6813170
6826063

INFORMACIÓN ESPECIAL

Último acto administrativo Resolución 0 de 0
Zonas económicas 31 -

EL PREDIO SOLICITADO MIGRO AL NUEVO NUMERO PREDIAL NACIONAL DE 30 DIGITOS 70-001-01-01-00-00-0288-0003-0-00-00-0000

El presente certificado se expide para TRAMITES NOTARIALES Y REGISTRALES

Cristian Javier Blanquiceth Tamara
Director de Catastro

Nota: La presente información no se asimila como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, y en concordancia con el artículo 4.6.1 de la resolución IGAC No 1040 de 2023, Naturaleza y efectos de la inscripción catastral. La inscripción catastral es el registro de los Ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales. La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio. La base de datos catastral, corresponde a los predios donde se presta el servicio público de gestión catastral

C-5340-CESP-G6-01010000028800030000000000.pdf

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

Página: 1 - Turno 2024-340-1-17035

Nro Matrícula: 340-4781

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 04:30:09 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 340 SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SINCELEJO VEREDA: SINCELEJO
FECHA APERTURA: 27/03/1979 RADICACION: 911-79 CON: ESCRITURA DE 29/12/1979
NUPRE: BYN0002FAUB
COD CATASTRAL: 700010101000002880003000000000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 70001010102880003000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

UN SOLAR Y LA EDIFICACION EN EL LEVANTADA, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SON LOS SIGUIENTES: FRENTE, CALLE DE POR MEDIO Y MIDE 6.40 MTS; POR LA DERECHA ENTRANDO, CON LOTE 2 Y MIDE 16 MTS; FONDO CON LOTE 22 Y MIDE 6.40 MTS; POR LA IZQUIERDA, CON LOTE 4 Y MIDE 16 MTS. LINDEROS Y MEDIDAS SE HALLAN ESPECIFICADO EN LA ESCRITURA PUBLICA 1505 DE FECHA 16-07-93, NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO. SE CONSTRUYÓ UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL: UNA TERRAZA, UNA SALA-COMEDOR- TRES ALCOBAS, UNA COCINA, UN BAÑO UN PATIO DE LABORES.

LINDEROS, TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1* EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIÓ POR COMPRA DE JOSE JESUS DE QUESSEP SEGUN CONSTA EN LA ESCR. P.452 DE 07-05-71 DE LA NOT. 2. DE SLEJO REGISTRADA EL 17 DE ESE MISMO MES Y AÑO DE SU OTORGAMIENTO EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAR FOLIOS 383 PARTIDA 359. 2* EL SR. JOSE DE JESUS QUESSEP HABIA ADQUIRIDO ASI: UNA PARTE POR COMPRA DE JULIO ESPINOSA ESPINOSA SEGUN ESCR. P.421 DE 30-11-66 DE LA NOT. 1. DE SLEJO REGISTRADA EL 07-12-66 EN EL LIBRO 1. TOMO 4. FOLIOS 69 BAJO EL #1149. Y OTRA PARTE POR COMPRA DE FRANCISCO PORRAS PE/A Y ADELAIDA ROSA DE PORRAS SEGUN ESCR. P.411 DE FECHA 03-05-68 DE LA NOT. 2. DE SLEJO REGISTRADA EL 30-05-68 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR FOLIOS 300-301 PARTIDA 275. 3* EL SR. JULIO ESPINOSA ESPINOSA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA DE JOSE A. SIERRA GARCIA SEGUN ESCR. P.8 DE FECHA 11-01-66 DE LA NOT. 1. DE SLEJO REGISTRADA EL 26-01-66 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. FOLIOS 12-13 PARTIDA 010. 4* JOSE A. SIERRA GARCIA HABIA ADQUIRIDO POR PERMUTA CON PABLO ELIAS S. SEGUN ESCR. P.20 DE FECHA 03-02-61 DE LA NOT. 1. DE SLEJO REGISTRADA EL 06-02-61 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. FOLIOS 88-90 PARTIDA 92. 5* PABLO ELIAS SALAZAR. HABIA ADQUIRIDO POR PERMUTA CON LA JUANA MERCADO DE DOMINGUEZ SEGUN ESCR. P.181 DE FECHA 23-06-53 DE LA NOT. 2. DE SLEJO REGISTRADA EL 30-06-53 DE SU OTORGAMIENTO EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FOLIOS 274-277 PARTIDA 175. 6* FRANCISCO PORRAS PE/A Y ADELAIDA ROSA DE PORRAS HABIAN ADQUIRIDO POR PERMUTA CELEBRADA CON ADOLFO MARTINEZ CONTRERAS SEGUN CONSTA EN LA ESCR. P.359 DE 26-04-68 DE LA NOT. 2. DE SLEJO REGISTRADA EL 03-05-68 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR FOLIOS 247-248 PARTIDA 227. 7* ADOLFO MARTINEZ CONTRERAS HABIA ADQUIRIDO POR REMATE DENTRO DEL JUICIO SUCESORIO DE DIOGENES JARABA CUYA DILIGENCIA DE REMATE Y AUTO APROBATORIO DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO, FUERON INSCRITAS EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1958, EN EL LIBRO 1. TOMO 4. FOLIOS 11/12 PART. 13.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) UR LAS MARGARITAS LT 3 MZ 21

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)

(En caso de Integración y otros)

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

Página: 2 - Turno 2024-340-1-17035

Nro Matrícula: 340-4781

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 04:30:09 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 última página

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 27/03/1979 Radicación 911

DOC: ESCRITURA 1198 DEL: 29/12/1978 NOTARIA 1 DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 164.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITOTIAL

A: CASTRO ALVAREZ AQUILINA ISABEL CC# 22835032 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 27/03/1979 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 1198 DEL: 29/12/1978 NOTARIA 1 DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 136.700

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CASTRO ALVAREZ AQUILINA ISABEL CC# 22835032 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITOTIAL

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 27/03/1979 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 1198 DEL: 29/12/1978 NOTARIA 1 DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASTRO ALVAREZ AQUILINA ISABEL CC# 22835032 X

A: VASQUEZ CASTRO ANDRES CC# 9065379

A: VASQUEZ CASTRO RAFAEL CC# 11040360

A: VASQUEZ CASTRO FRANCISCO

A: VASQUEZ CASTRO ESPERANZA

A: VASQUEZ CASTRO VICTOR

A: VASQUEZ CASTRO ENITH

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 05/08/1992 Radicación 4315

DOC: ESCRITURA 1325 DEL: 31/07/1992 NOTARIA 1 DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 136.700

Se cancela la anotación No, 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITOTIAL

A: CASTRO ALVAREZ AQUILINA ISABEL CC# 22835032 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 17/11/1992 Radicación 6343

DOC: ESCRITURA 2184 DEL: 10/11/1992 NOTARIA 2 DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 3

ESPECIFICACION: CANCELACION : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VASQUEZ CASTRO FRANCISCO

DE: VASQUEZ CASTRO ESPERANZA

DE: VASQUEZ CASTRO VICTOR

DE: VASQUEZ CASTRO ENITH

DE: VASQUEZ CASTRO RAFAEL CC# 11040360

DE: VASQUEZ CASTRO ANDRES CC# 9065379

A: CASTRO ALVAREZ AQUILINA ISABEL CC# 22835032 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 31/08/1993 Radicación 5513

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

Nro Matrícula: 340-4781

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 04:30:09 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 última página

DOC: ESCRITURA 1505 DEL: 16/07/1993 NOTARIA 2 DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 900.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTRO ALVAREZ AQUILINA ISABEL CC# 22835032

A: VASQUEZ CASTRO FRANCISCO MANUEL CC# 6813170 X

A: VASQUEZ CASTRO JAIRO ANDRES CC# 6816063 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 01/04/2024 Radicación 2024-340-6-3741

DOC: ESCRITURA 293 DEL: 01/03/2024 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - CON B.F N° 701923005768

DE FECHA 21 DE MARZO DE 2024, POR VALOR DE \$ 1.487.800

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

A: VASQUEZ CASTRO JAIRO ANDRES CC# 6816063 X

A: VASQUEZ CASTRO FRANCISCO MANUEL CC# 6813170 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 01/04/2024 Radicación 2024-340-6-3741

DOC: ESCRITURA 293 DEL: 01/03/2024 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 103.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - 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 TÉRMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.6.2.1.1.16 DEL DECRETO 1070 DE 2015. CON B.F N° 701923005768 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2024, POR VALOR DE \$ 1.487.800. MODALIDAD NOVIS

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

DE: VASQUEZ CASTRO JAIRO ANDRES CC# 6816063

DE: VASQUEZ CASTRO FRANCISCO MANUEL CC# 6813170

A: DE LA CRUZ SANCHEZ LUIS ALBERTO CC# 8865214 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 01/04/2024 Radicación 2024-340-6-3741

DOC: ESCRITURA 293 DEL: 01/03/2024 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR - CON B.F N°

701923005768 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2024, POR VALOR DE \$ 1.487.800

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

DE: DE LA CRUZ SANCHEZ LUIS ALBERTO CC# 8865214 X

A: MENDOZA GONZALEZ YURIS ROCIO CC# 1101814947

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

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)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 3 Radicación: ICARE-2024 Fecha: 14/02/2024

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC SINCELEJO, RES. 0004 DEL 02/01/2023 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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

Página: 4 - Turno 2024-340-1-17035

Nro Matrícula: 340-4781

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 04:30:09 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 última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

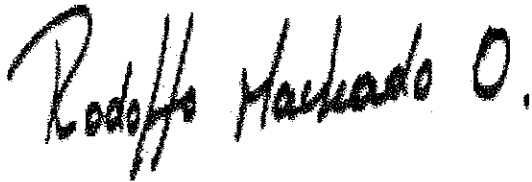
USUARIO: 63865 impreso por: 74727

TURNO: 2024-340-1-17035 FECHA: 01/04/2024

NIS: 1sg0kGfr52SCd77LSmq6hqqahI1T2ZsM2XEDM7KN5f5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: SINCELEJO



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL RODOLFO MACHADO OTALORA