



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1108759833

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MAURICIO JESUS GARCIA CHARRIS
NIT / C.C CLIENTE	1108759833
DIRECCIÓN	CL 24 E # 9 - 25 BIFAMILIAR CAMILO REGLAMENTO PH APTO N° 101
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CAMILO TORRES
CIUDAD	Sincelejo
DEPARTAMENTO	Sucre
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
IDENTIFICACIÓN	3838786

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/05/2024
FECHA INFORME	15/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTINEZ PASTOR DAYANA ANDREA				
NUM. ESCRITURA	219 EscrituraPH	#NOTARIA	Segunda	FECHA	01/03/2024
CIUDAD	Sincelejo		DEPTO	Sucre	
CEDULA CATASTRAL	No Registra				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR CAMILO PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	54.96 %				

M. INMOB.	N°
340-150945	APARTAMENTO 101

OBSERVACIONES GENERALES

El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 10 de mayo de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 24E No. 9 - 25 identificado como apartamento 102, Barrio Camilo Torres de la ciudad de Sincelejo – Sucre, nomenclatura hecha en papel donde tampoco se identifica el número de apartamento. 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	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	0	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	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	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 94,489,240

VALOR ASEGURABLE \$ COP 94,489,240

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

Aportan certificado de tradición 340-150945 APTO 101, pero de acuerdo a la escritura de PH, el que se visitó, físicamente, sería el apto 102 (VER PLANO DE LA PH). Debe aportar documentos correctos, si es el otro apartamento y se debe hacer nuevo informe, debe cancelar un nuevo avalúo con valor completo. NOTA 2: debe instalar las nomenclaturas físicas, completas, le falta el número del apto. Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND /PH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 219 del 01/03/2024 Notaria Segunda de Sincelejo.  
Acuerdo: Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.47	AREA	M2	68.47
AREA PRIVADA	M2	68.47	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	No suministrado
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68.47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.11

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 24 E # 9 - 25 BIFAMILIAR CAMILO REGLAMENTO PH APTO N° 101 | CAMILO TORRES | Sincelejo | Sucre está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 219, fecha: 01/03/2024, Notaría: Segunda y ciudad: Sincelejo.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	NO
			Sardineles	NO
			Vías Pavimentadas	NO
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	300-400	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI  
Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	N/A	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util		Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	0	Año de Construcción	2020
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		56.11	M2	\$1,684,000.00	100.00%	\$94,489,240.00
TOTALES					100%	\$94,489,240
Valor en letras			Noventa y cuatro millones cuatrocientos ochenta y nueve mil doscientos cuarenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$94,489,240

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

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. El certificado de tradición y libertad suministrado (340-150945) no corresponde al del inmueble mostrado en campo por parte del interesado.

**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 sin pavimentar en buen estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas. No presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a sectores comerciales de la ciudad.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 219, Fecha escritura: 01/03/2024, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Sincelejo, Administración: 0, Total unidades: 1 UND /PH: 2 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en Plantilla de cemento esmaltada, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento, un baño sencillo enchapado en pisos y paredes y otro sin acabados, cocina sencilla con mesón en concreto enchapada en baldosín unicolor sencillo, puerta principal en aluminio, ventanas en aluminio y vidrio.

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.

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento Portal de las Delicias	1	\$135,000,000	0.9	\$121,500,000	0	\$	0	\$	\$1,735,714.29	3112847040
2	Apartamento Conjunto Brisas de Comfasucre	1	\$120,000,000	0.9	\$108,000,000	0	\$	0	\$	\$1,963,636.36	3153445051
3	Apartamento Conjunto La Arboleda	1	\$109,000,000	0.9	\$98,100,000	0	\$	0	\$	\$1,635,000.00	3187352226
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,648,928.58
2	10	55	55	0.9	1	1.0	1.0	1.0	0.9	\$1,767,272.72
3	10	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,635,000.00
	4 años									
									PROMEDIO	\$1,683,733.77
									DESV. STANDAR	\$72,681.28
									COEF. VARIACION	4.32%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,756,415.05	TOTAL	\$98,552,448.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,611,052.48	TOTAL	\$90,396,154.87
VALOR TOTAL	\$94,489,240.00			

## 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:**

1.-Oferta tomada en visita

## 2.-Oferta tomada en visita

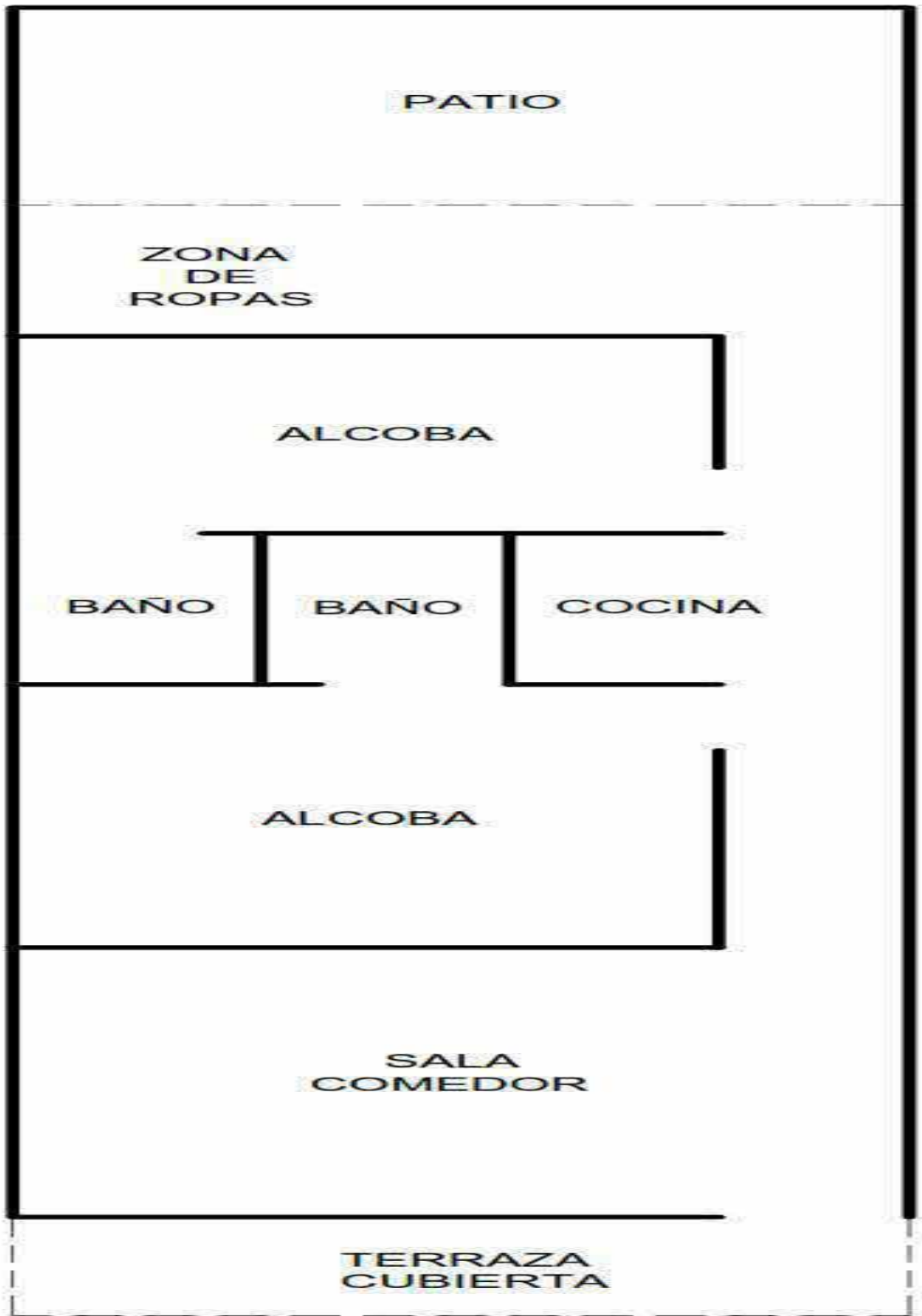
### 3.-Oferta tomada en visita





PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



OTROS ANEXOS

Informacion VUR

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 15/05/2024	Hora: 12:05 PM	No. Consulta: 542125918
N° Matricula Inmobiliaria: 340-150946	Referencia Catastral:	
Departamento: SUCRE	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio: SINCELEJO	Cédula Catastral:	
Vereda: SINCELEJO	Nupre:	

Dirección Actual del Inmueble: CL 24 E # 9 - 25 BIFAMILIAR CAMILO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO N° 102

Direcciones Anteriores:

Determinacion:	Destinacion economica:	Modalidad:
Fecha de Apertura del Folio: 17/04/2024	Tipo de Instrumento: ESCRITURA	Fecha de Instrumento: 01/03/2024
Estado Folio: ACTIVO		
Matricula(s) Matriz: <ul style="list-style-type: none"><li>340-56534</li></ul>		
Matricula(s) Derivada(s):		
Tipo de Predio: U		

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
92519559	CÉDULA CIUDADANÍA	SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE	

Complementaciones

1-----ESCRITURA 788 DEL 17/7/2023 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 18/7/2023 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: SIXTO MANUEL GUEVARA RESTREPO , DE: DELLA DELFA PEÑATE DE GUEVARA , A: SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-56534 .-- 2--- -ESCRITURA 2194 DEL 20/9/1996 NOTARIA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 27/9/1996 POR ADJUDICACION DE: MUNICIPIO DE SINCELEJO , A: DELLA DELFA PEÑATE DE GUEVARA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-56534 .--

Cabidad y Linderos

APARTAMENTO N° 102 CON coeficiente de propiedad 54.96% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 219, 2024/03/01, NOTARIA SEGUNDA SINCELEJO. Artículo 8 Parágrafo 1° de la Ley 1579 de 2012



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Sala



Comedor



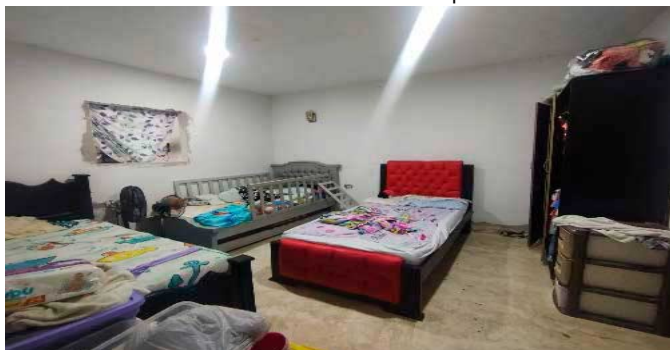
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2





## FOTOS General

Patio Interior




# CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

descripción y delimitación: - **APARTAMENTO No.101.-** Esta unidad privada se encuentra construida en el primer nivel de la edificación y es destinada para funcionar como habitación familiar. Tiene un área total privada de cincuenta y seis punto once metros cuadrados (56.11). Dirección: **CALLE 24E No. 9-25.** Consta de: un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un hall, una (1) alcoba, dos (2) baños, una (1) cocina y un (1) patio de labores. **MEDIDAS Y LINDEROS:** NORTE: En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0002-0-00-00-0000 y mide 5.20 metros; OESTE: En línea recta con apartamento 102 del Bifamiliar CAMILO y mide 20.20 metros; SUR: En línea recta con calle 24E en Medio y mide 5.09 metros; ÉSTE: En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0012-0-00-00-0000 y mide 20.20 metros; NADIR: Linda con el terreno y cimentación que soporta esta edificación; CENIT: Linda con cubierta de esta unidad privada.



Powered by  CamScanner



Página No. 7

## República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SQC80127004

encuentra construida en el primer nivel de la edificación y es destinada para funcionar como habitación familiar. Tiene un área total privada de cincuenta y seis punto once metros cuadrados (56.11). Dirección: **CALLE 24E No. 9-25.** Consta de: un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un hall, una (1) alcoba, dos (2) baños, una (1) cocina y un (1) patio de labores. **MEDIDAS Y LINDEROS:** NORTE: En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0002-0-00-00-0000 y mide 5.20 metros; OESTE: En línea recta con apartamento 102 del Bifamiliar CAMILO y mide 20.20 metros; SUR: En línea recta con calle 24E en Medio y mide 5.09 metros; ÉSTE: En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0012-0-00-00-0000 y mide 20.20 metros; NADIR: Linda con el terreno y cimentación que soporta esta edificación; CENIT: Linda con cubierta de esta unidad privada.


legis

Colombia

SQC80127004

SQC80127004



Areas o Documentos



Página No. 7

## República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SQC80127004

**APARTAMENTO No. 102.-** Esta unidad privada se encuentra construida en el primer nivel de la edificación y es destinada para funcionar como habitación familiar. Tiene un área total privada de sesenta y ocho punto cuarenta y siete metros cuadrados (68.47 M2). Dirección: **CALLE 24E No. 9-25.** Consta de: un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un (1) hall, dos (2) alcobas, dos (2) baños y un (1) patio de labores. **MEDIDAS Y LINDEROS:** NORTE: En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0002-0-00-00-0000 y mide 4.66 metros; OESTE: En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0014-0-00-00-0000 y mide 20.20 metros; SUR: En línea recta con calle 24E en Medio y mide 4.91 metros; ÉSTE: En línea recta con apartamento 101 del Bifamiliar CAMILO y mide 20.20 metros; NADIR: Linda con el terreno y cimentación que soporta esta edificación; CENIT: Linda con cubierta de esta unidad privada.

legis

Colombia

SQC80127004

SQC80127004

**CAPITULO TERCERO REGLAMENTO DE PROPIEDAD DE LA ADMINISTRACIÓN**

**ARTICULO 16o. Coeficientes de Copropiedad:** Para efectos de determinar la

## 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-1108759833



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



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

Certificado generado con el Pin No: 240506544893964865

Nro Matrícula: 340-150945

Pagina 1 TURNO: 2024-340-1-24572

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 10:41:34 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-04-2024 RADICACIÓN: 2024-340-6-4618 CON: ESCRITURA DE: 01-03-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO N° 101 CON coeficiente de propiedad 45.04% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 219, 2024/03/01, NOTARIA SEGUNDA SINCELEJO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS CUADRADOS: 1100

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

COEFICIENTE : 45.04%%

**COMPLEMENTACION:**

1-----ESCRITURA 788 DEL 17/7/2023 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 18/7/2023 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: SIXTO MANUEL GUEVARA RESTREPO , DE: DELLA DELFA PEÑATE DE GUEVARA , A: SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-56534 .-- 2---. -ESCRITURA 2194 DEL 20/9/1996 NOTARIA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 27/9/1996 POR ADJUDICACION DE: MUNICIPIO DE SINCELEJO , A: DELLA DELFA PEÑATE DE GUEVARA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-56534 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 24 E # 9 - 25 BIFAMILIAR CAMILO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO N° 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 56534

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-340-6-4618

Doc: ESCRITURA 219 DEL 01-03-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RECIBO 701923006261 DE 15-04-2024 POR \$ 681.700

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

**A: GUEVARA PEÑATE SIXTO MANUEL**

**CC# 92519559 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-04-2024 Radicación: 2024-340-6-4618

Doc: ESCRITURA 219 DEL 01-03-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$35,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240506544893964865

Nro Matrícula: 340-150945

Pagina 2 TURNO: 2024-340-1-24572

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 10:41:34 AM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GUEVARA PEÑATE SIXTO MANUEL

CC# 92519559

A: MARTINEZ PASTOR DAYANA ANDREA

CC# 1005567322 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-340-1-24572

FECHA: 06-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Rodolfo Machado O.*

RODOLFO MACHADO OTALORA

REGISTRADOR PRINCIPAL



SGC482127001

SGC482127001

**E.P N° DOSCIENTOS DIECINUEVE (219)**

FECHA: PRIMERO (01) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SINCELEJO

FORMATO DE CALIFICACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA: 340-56534

CODIGO CATASTRAL NÚMERO: 70-001-01-02-00-00-0625-0013-0-00-00-0000.

MUNICIPIO: SINCELEJO - DEPARTAMENTO DE SUCRE.

ZONA DE UBICACIÓN: URBANO.

DIRECCIÓN: CALLE 24E No. 9-25

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA DEL ACTO

CÓDIGO VALOR DEL ACTO

DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO 0911 \$ 15.000.000.00

CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 0317 SIN CUANTÍA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACION

COMPRAVENTA

0125

\$ 35.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACION

SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE

C.C # 92.519.559

DAYANA ANDREA MARTINEZ PASTOR

C.C. # 1.005.567.322

En la ciudad de Sincelejo, Departamento de Sucre, República de Colombia, al

PRIMER (01) día del mes de MARZO del año dos mil veinticuatro (2.024), ante la

Notaria Segunda de Sincelejo, cuyo notario titular es el doctor, EVER LUIS FERIA

TOVAR, se otorgó la ESCRITURA PÚBLICA que se consigna en los siguientes

términos:

SECCIÓN PRIMERA

DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO

Compareció el señor: **SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **92.519.559** expedida en Sincelejo, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien en este acto comparece en nombre y representación propia, y manifestó lo siguiente:

**PRIMERO:** Que es propietario del siguiente bien inmueble: el lote de terreno y la casa de habitación en el construida, ubicado en la ciudad de Sincelejo, Departamento de

Dapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



SGC482127001



SGC482127001

FOIANN3TUMX0U2

ETC05AK3375+QTH

27/11/2023

18/10/2023



Sucre, en la CALLE 24E No. 9-25. El lote de terreno tiene una cabida de DOSCIENTOS DOS (202.00 M2) metros cuadrados, sus linderos y medidas se encuentran insertados en el PLANO PREDIAL CATASTRAL N° 70-001-01-02-0625-0013-000 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, el cual se encuentra protocolizado en la escritura pública N° 2194 (dos mil ciento noventa y cuatro) de fecha veinte (20) de septiembre de mil novecientos noventa y seis (1996), otorgada en la Notaría Segunda de Sincelejo, del cual se anexa una copia a la escritura. Este inmueble tiene la referencia catastral No. 70-001-01-02-00-00-0625-0013-0-00-00-0000. -----

**SEGUNDO:** Este predio fue adquirido mediante la Escritura Pública número: setecientos setenta y ocho (788) de fecha diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Segunda de Sincelejo, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 340-56534 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo.-----

**TERCERO:** Que, en el inmueble determinado anteriormente, los exponentes, con esfuerzos y recursos propios, construyeron una edificación Bifamiliar de un nivel, compuesto por dos (2) unidades inmobiliarias: apartamento 101 y apartamento 102. Con la siguiente distribución espacial (Aprobado mediante licencia de Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal de la Curaduría Primera de Sincelejo, Resolución No. cuatrocientos doce (0412) de fecha Diciembre diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023), edificación a reconocer: APARTAMENTO No. 101: primer piso: con un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un hall, una (1) alcoba, dos (2) baños, una (1) cocina y un (1) patio de labores. Edificación a reconocer: APARTAMENTO No. 102: primer piso: con un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un (1) hall, dos (2) alcobas, dos (2) baños y un (1) patio de labores.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** construcción que declaran, los exponentes en este instrumento, por valor de QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$15.000.000) moneda legal colombiana, construcción que han realizado con recursos propios y que provienen de negocios lícitos.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los otorgantes Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio o precios incluidos en la escritura son reales y no han sido objetos de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario





facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario y aplica para cada uno de los actos incluidos en este instrumento.

SECCIÓN SEGUNDA

CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Compareció el señor: **SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE**, varón, mayor de edad vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **92.519.559** expedida en Sincelejo, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien en este acto comparece en nombre y representación propia, y manifestó lo siguiente:

**PRIMERO:** Que de conformidad con la Escritura Pública número seiscientos setenta y ocho (788) de fecha diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Segunda de Sincelejo, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **340-56534** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, el señor: **SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE**, es propietario inscrito del siguiente bien: lote de terreno y la casa de habitación en el construida, ubicado en la ciudad de Sincelejo, Departamento de Sucre, en la **CALLE 24E No. 9-25**, Con referencia catastral No. **70-001-01-02-00-00-0625-0013-0-00-00-0000**, con una cabida de DOSCIENTOS DOS (202.00 M2) metros cuadrados, sus linderos y medidas se encuentran insertados en el PLANO PREDIAL CATASTRAL N° 70-001-01-02-0625-0013-000 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, el cual se encuentra protocolizado en la escritura pública N° 2194 (dos mil ciento noventa y cuatro) de fecha veinte (20) de septiembre de mil novecientos noventa y seis (1996), otorgada en la Notaría Segunda de Sincelejo, del cual se anexa una copia a la presente escritura.

**SEGUNDO:** Que mediante la Resolución No. cuatrocientos doce (0412) de fecha diecinueve (19) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023), expedida por Curaduría Urbana Primera de Sincelejo, Departamento de Sucre, se le concedió licencia de reconocimiento de la Existencia de Edificaciones y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal con un área total de construcción de ciento veinticuatro punto cincuenta y ocho metros cuadrados (**124.58 M2**), y cuadro general de áreas del Proyecto BIFAMILIAR EN UN (01) PISO, y efectuar reglamento de propiedad horizontal de que trata la ley seiscientos setenta y cinco (675) de Agosto tres (3) del dos mil uno (2001).

**TERCERO:** Que para los efectos legales consiguientes presentan las licencias de

construcción aludidas y los planos de la propiedad horizontal, los cuales se protocolizan con esta escritura y se reproducirán en las copias que de ella se expidan; la memoria descriptiva del BIFAMILIAR CAMILO y el reglamento de propiedad horizontal en sí, son del siguiente tenor:-----

**CAPITULO PRIMERO MEMORIA DESCRIPTIVA.** El inmueble que a continuación se describe consta de DOS (02) unidades de vivienda, (Aprobado mediante licencia de Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal de la Curaduría Primera de Sincelejo, Resolución No. cuatrocientos doce (0412) de fecha Diciembre diecinueve (19) de dos mil veintitrés (2023), distribuidas así:--  
**APARTAMENTO No. 101:** primer piso: con un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un halla, una (1) alcoba, dos (2) baños, una (1) cocina y un (1) patio de labores. -----

**APARTAMENTO No. 102:** primer piso: con un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un (1) hall, dos (2) alcobas, dos (2) baños y un (1) patio de labores. El lote de terreno donde se levanta el BIFAMILIAR CAMILO se encuentra ubicado en el lote de terreno marcado en la nomenclatura urbana **CALLE 24E No. 9-25**, del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre. -----

**ESPECIFICACIONES GENERALES DEL INMUEBLE:** CIMIENTOS: Son en concreto armado. SOBRECIMIENTOS: Son en ladrillo macizo debidamente impermeabilizado. MUROS: En ladrillos pañetados. PAÑETE: En mortero de cemento pulidos. CUBIERTA: En láminas de asbesto y cemento No.6 y madera. CIELO RASO: En láminas lisas de yeso cartón. PISOS: En Cerámica nacional. VENTANERIA: Ventanas en vidrio con marco en aluminio. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: De acuerdo a las normas técnicas contenidas en los planos eléctricos y la empresa Afinia, INSTALACIONES SANITARIAS: De acuerdo a lo contenido en los planos sanitarios. ACCESORIOS: Todos los aparatos en material nacional. PLANTILLAS: Todos los pisos tendrán plantillas de tres (3) a cinco (5) centímetros de espesor en proporción de 1:4. PAREDES: Pañetadas y Pulidas.-----

**CAPITULO SEGUNDO: DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD.**-----

**ARTICULO 1o.- Determinación del Inmueble.** El inmueble al que se refiere este reglamento se encuentra ubicado en la **CALLE 24E No. 9-25**, del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre. -----





UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SGC470550212

**ARTICULO 2o.- Nombre.** El inmueble se denominará en adelante **BIFAMILIAR CAMILO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, nombre que no podrá ser cambiado si no en virtud a lo expuesto en el presente reglamento de propiedad horizontal la ley.

**ARTICULO 3o.- Distribución o División del BIFAMILIAR.** El **BIFAMILIAR CAMILO** está compuesto por bienes comunes y bienes privados. Los bienes comunes son de propiedad indivisible e inalienable de todos y cada uno de los copropietarios y no podrá ser objeto de negocio jurídico si no con arreglo a lo contenido en el presente reglamento y la Ley. Los bienes privados o de dominio particular son aquellos debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo.

**ARTICULO 4o.- Cuadro de Áreas.**

UNIDAD	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA
Apartamento No. 101	56.11 M2
Apartamento No. 102	68.47 M2
TOTAL	124.58 M2

**ÁREA TOTAL DEL LOTE.** 202.00 M2

**ARTICULO 5o.- Planos y Memorias.** El plano del **BIFAMILIAR CAMILO** y la memoria descriptiva hacen parte integral de este reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 6o.- Objeto.** El presente reglamento tiene por objeto determinar el régimen legal de la administración del **BIFAMILIAR CAMILO - PROPIEDAD HORIZONTAL** y contiene entre otros, el nombre, las especificaciones de construcción, las áreas comunes y privadas, los órganos de la administración, los deberes y obligaciones de los copropietarios, el régimen legal y normas generales de la propiedad horizontal.

**ARTICULO 7o.- Régimen Legal.** Para los efectos legales este inmueble está sometido al imperio de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de Agosto tres (03) del dos mil uno (2001).

**ARTICULO 8o.- Domicilio.** Se fija como el legal, **CALLE 24E No. 9-25**, jurisdicción del Municipio de Sincelajo, Departamento de Sucre.

**ARTICULO 9o.- Personería Jurídica:** Como ordena la ley, se constituirá una persona jurídica sin ánimo de lucro.

**ARTICULO 10o.- Obligatoriedad.** Las disposiciones contenidas en el presente reglamento serán de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de los

copropietarios, por los que en las enajenaciones de las unidades privadas se entiende incorporado el presente reglamento y por tanto el conocimiento previo del adquirente.

**ARTICULO 11o.- Propiedad.** El propietario del inmueble objeto de esta reglamentación es el señor: **SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE** quien lo adquirió de la siguiente manera: a) El lote de terreno y la vivienda unifamiliar de un piso de conformidad con la Escritura Pública número 788 de fecha 17 de julio de 2023, otorgada en la Notaría Segunda de Sincelejo, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **340-56534** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo; y b) Las unidades de vivienda con recursos pecuniarios propios previo el lleno de todas las formalidades legales exigidas, y la licencia de Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal de la Curaduría Primera de Sincelejo, Resolución No. 0412 de fecha Diciembre 19 de 2023.

**ARTICULO 12o.- Destinación y Uso.** Las unidades privadas solo estarán destinadas a vivienda de habitación.

**ARTICULO 13o. Bienes Comunes.** Los bienes comunes son aquellas áreas, dependencias o partes de la edificación pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Parágrafo: Bienes comunes esenciales.** Son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la edificación, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**ARTICULO 14o. Bienes Privados.** Son bienes privados de cada propietario las unidades de vivienda como adelante se determinan con sus dependencias e instalaciones interiores; todo aquello que no se determine como área privada, se sobre entiende área común.

**ARTICULO 15o.- Determinación de unidades privadas, áreas, medidas y linderos, descripción y delimitación:** - **APARTAMENTO No.101.-** Esta unidad privada se

Da el notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario





encuentra construida en el primer nivel de la edificación y es destinada para funcionar como habitación familiar. Tiene un área total privada de cincuenta y seis punto once metros cuadrados (56.11). Dirección: **CALLE 24E No. 9-25**. Consta de: un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un hall, una (1) alcoba, dos (2) baños, una (1) cocina y un (1) patio de labores. **MEDIDAS Y LINDEROS:** **NORTE:** En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0002-0-00-00-0000 y mide 5.20 metros; **OESTE:** En línea recta con apartamento 102 del Bifamiliar CAMILO y mide 20.20 metros; **SUR:** En línea recta con calle 24E en Medio y mide 5.09 metros; **ESTE:** En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0012-0-00-00-0000 y mide 20.20 metros; **NADIR:** Linda con el terreno y cimentación que soporta esta edificación; **CENIT:** Linda con cubierta de esta unidad privada.

**APARTAMENTO No. 102.-** Esta unidad privada se encuentra construida en el primer nivel de la edificación y es destinada para funcionar como habitación familiar. Tiene un área total privada de sesenta y ocho punto cuarenta y siete metros cuadrados (68.47 M2). Dirección: **CALLE 24E No. 9-25**. Consta de: un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un (1) hall, dos (2) alcobas, dos (2) baños y un (1) patio de labores. **MEDIDAS Y LINDEROS:** **NORTE:** En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0002-0-00-00-0000 y mide 4.66 metros; **OESTE:** En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0014-0-00-00-0000 y mide 20.20 metros; **SUR:** En línea recta con calle 24E en Medio y mide 4.91 metros; **ESTE:** En línea recta con apartamento 101 del Bifamiliar CAMILO y mide 20.20 metros; **NADIR:** Linda con el terreno y cimentación que soporta esta edificación; **CENIT:** Linda con cubierta de esta unidad privada.

**CAPITULO TERCERO REGLAMENTO DE PROPIEDAD DE LA ADMINISTRACIÓN**  
**ARTICULO 16o. Coeficientes de Copropiedad:** Para efectos de determinar la proporción de los derechos de cada uno de los copropietarios sobre los bienes comunes y para determinar la parte porcentual con la que cada uno de aquellos ha de contribuir a los gastos y expensas comunes de la copropiedad y el número de votos que le corresponde en la Asamblea General de Copropietarios, de acuerdo con el artículo 25, numeral 3 de la Ley 675 de Agosto 3 del 2001, se han establecido los índices o coeficientes de copropiedad que se indican a continuación los cuales se determinaron de acuerdo con el valor inicial de cada unidad y de su área privada así:



UNIDAD	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEFICIENTE (%)
Apartamento No. 101	56.11 M2	45.04%
Apartamento No. 102	68.47 M2	54.96%
TOTAL	124.58 M2	100.00%

**ARTICULO 17o. Cuotas.** Según las cuotas asignadas anteriormente, éstas serán valederas para el caso de establecer cuotas para el pago de las primas del seguro contra incendio del BIFAMILIAR CAMILO, mantenimiento de zonas comunes y para el cobro judicial de los aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias, etc. A la copia del acta pertinente del acta de la Asamblea de Copropietarios que determina las expensas comunes, deberá presentarse certificación del Administrador del BIFAMILIAR CAMILO sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario moroso.

**ARTICULO 18o.- Presupuesto.** La distribución de los gastos se hará mediante el sistema de presupuesto el cual será elaborado de común acuerdo por los copropietarios teniendo en cuenta las necesidades del BIFAMILIAR CAMILO.

**ARTICULO 19o.-Cuotas de sostenimiento.** Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la conservación, reposición y reparación de los bienes comunes y al pago de la prima de seguros, con una cuota de sostenimiento que, de conformidad con las normas de este Reglamento, determinará anualmente la Asamblea de Copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el artículo 16o. de este Reglamento. Las Cuotas de sostenimiento con que deben contribuir los copropietarios tendrán el carácter de reales, es decir que es el respectivo bien de dominio privado el que responde por ellas, de tal manera que si un propietario llegare a vender sus inmuebles a un tercero sin estar a paz y salvo con el pago de las cuotas, será de cargo del comprador el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora a que hubiere lugar.

**ARTICULO 20o. Cuotas Extraordinarias.** Los copropietarios reunidos en Asamblea podrán decretar cuotas extraordinarias para gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas creadas para tal fin. El procedimiento para decretar las cuotas extraordinarias, será el mismo contemplado en el artículo anterior.

**ARTICULO 21o. Obligatoriedad de pago de las expensas comunes.** El pago de las cuotas para la atención de las expensas comunes estará siempre a cargo del propietario de la unidad de dominio privado un cuando éste haya cedido a cualquier título la tenencia o el uso y goce de su respectivo inmueble. Igualmente, ningún propietario

Manuel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



SGC582127005

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

**RESEARCH DESIGN**

podrá excusarse de pagar las cuotas que le corresponden alegando la no ocupación de su unidad de dominio privado o la no utilización de los bienes comunes o servicios generales. \_\_\_\_\_

**ARTICULO 22o. Cuotas Voluntarias.** Sin perjuicio del pago de las cuotas a que se refieren los artículos anteriores, los propietarios de las viviendas en que se divide el BIFAMILIAR CAMILO, podrán acordar cuotas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular a su edificación. \_\_\_\_\_

**ARTICULO 23o. Impuestos y Tasas.** Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios, los que afecten los bienes, zonas y áreas comunes del Conjunto, serán pagados por todos los copropietarios, en la proporción que se establece en este Reglamento.

**ARTICULO 24o. Gastos individuales.** El sostenimiento, las reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominio privado, lo mismo que los impuestos de catastro y valorización y las contribuciones y tasas por servicios públicos, serán de cargo del respectivo propietario.

**ARTICULO 25o. Reparaciones.** Las reparaciones de cada unidad privada tal como se indicó, serán por cuenta de su propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros y losas comunes, siempre que estos den al interior de su unidad privada, fachadas y cubiertas. La reposición de vidrios no podrá romper la armonía de las fachadas del BIFAMILIAR CAMILO. \_\_\_\_\_

**ARTICULO 26o. Seguros.** Será obligación de cada propietario asegurar su vivienda contra incendio y eventualmente, contra terremoto, pero si lo deciden los copropietarios, podrán tomar un seguro que ampare a todo el conjunto o BIFAMILIAR CAMILO. —

**ARTICULO 27o. Reparaciones en los bienes comunes.** Las reparaciones en los bienes comunes deberán ser acordadas por todos los copropietarios; no obstante en el caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de daños a la edificación o para la salubridad o seguridad de sus moradores, cualquier propietario deberá proceder a su inmediata realización quedando a salvo su derecho de cobrar al fondo común el costo de dichas reparaciones urgentes.

**ARTICULO 28o. Modificaciones en los bienes comunes.** Los copropietarios tendrán plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes comunes, teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa y exigente que haga negatorio el derecho de los copropietarios a servirse de ellas, sin embargo

GC582127005



DNGL40T4MYCKH533

18/10/2023



cuando se desee hacer modificaciones en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada tenga como efecto una sensible disminución en el goce de los mismos, se requerirá decisión aprobatoria del setenta (70%) por ciento de los votos de la copropiedad.

**ARTICULO 29o. Reparaciones en los bienes privados.** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio particular las reparaciones necesarias y responderá por los perjuicios que se causen por tal omisión.

**ARTICULO 30o. Modificaciones en los bienes privados.** En los bienes de dominio privado en ningún caso podrán hacerse modificaciones que tengan como consecuencia el surgimiento de otras unidades de dominio privado, o que impliquen la remoción o merma de los muros estructurales, o el cambio, así sea leve, de la fachada y presentación externa del BIFAMILIAR CAMILO y de cada uno de los inmuebles que lo integra. **ARTICULO 31o. Rejas.** Cada propietario podrá colocar rejas en sus puertas y ventanas teniendo, previa escogencia de un modelo para unificar las viviendas. Las rejas de las ventanas deberán ser colocadas internamente.

**ARTICULO 32o. Derechos sobre las unidades privadas:** Con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores y a cualquier título en el dominio podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad y dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas en la Ley y en este Reglamento. Por consiguiente, cada propietario, podrá sin necesidad de consentimiento de los demás enajenar libremente su unidad de dominio privado, usarla, darla en arrendamiento, separar el usufructo de la propiedad y celebrar todos los actos y contratos que no se hallen limitados expresamente por las disposiciones de este Reglamento, ni atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria, ni contra la moral y las buenas costumbres.

**ARTICULO 33o.- Otros derechos.** Además de los derechos indicados en los artículos precedentes, los copropietarios tendrán los siguientes:

a) Servirse de los bienes comunes de la agrupación, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios teniendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos, según lo indicado en el presente Reglamento.

**ARTICULO 34o.- Deberes y obligaciones de los Copropietarios.** Los copropietarios están obligados a respetar en todas y cada una de sus partes el Reglamento de



Propiedad Horizontal del BIFAMILIAR CAMILO, a mantener el orden y las buenas costumbres en las áreas comunes del BIFAMILIAR CAMILO, y respetar las normas de convivencia entre vecinos evitando actos perturbadores de la tranquilidad, paz, sosiego, la moral y buenas costumbres. Además de las obligaciones antes señaladas, los copropietarios, los ocupantes y visitantes del BIFAMILIAR CAMILO.

**ARTICULO 35o.- Prohibiciones.** Los copropietarios y todas las personas que ocupan unidades privadas en el BIFAMILIAR CAMILO, permanente o transitoriamente, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusieren en peligro la seguridad, solidez, estética o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de no hacer.

**ARTÍCULO 36o.- Solidaridad.** Los propietarios de las unidades de dominio privado serán solidariamente responsables con las personas a quienes cedan el uso de su unidad de dominio privado a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o este Reglamento.

**ARTICULO 37o.- Administración.** La administración del BIFAMILIAR CAMILO se hará por los siguientes órganos: La Asamblea de Copropietarios; La Junta de Administración. El administrador y el auditor o revisor fiscal.

**ARTICULO 38o. Administración Provisional.** La administración provisional, hasta tanto se instale la Asamblea General de Copropietarios estará en cabeza de SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE.- **PARÁGRAFO:** en aplicación de la Instrucción Administrativa número 07 de fecha 12 de marzo de 2018, de la Superintendencia de Notariado y registro, el Notario deja constancia que se hizo la validación de la Licencia, la cual se protocoliza con esta escritura pública.-

**ARTÍCULO 39o. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del Conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto etapa en particular, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida en Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre el conjunto.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



1. La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

**PARÁGRAFO.** En caso de demolición o destrucción total del conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

**ARTÍCULO 40o. PROCEDIMIENTO.** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----

**ARTÍCULO 41o. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.** Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III. Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. -----

**ARTÍCULO 42o. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO. -----

-----SECCIÓN TERCERA: COMPRAVENTA-----

Compareció **SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE**, de condiciones civiles antes -----





anotadas, para los fines de este acto se denominará **EL VENDEDOR** y manifestó lo siguiente: **CLAUSULA PRIMERA: OBJETO.-** Que por medio del presente instrumento transfiere a Título de Compraventa a favor de **DAYANA ANDREA MARTINEZ PASTOR**, mujer, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 1.005.567.322 de Sincelejo, con domicilio en Medellín, de transito por esta ciudad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, para los efectos de este publico instrumento se denominará **LA COMPRADORA**, el derecho de Dominio y Posesión Material que tiene sobre el siguiente bien Inmueble: **APARTAMENTO No.101.-** Esta unidad privada se encuentra construida en el primer nivel de la edificación BIFAMILIAR CAMILO y es destinada para funcionar como habitación familiar. Tiene un área total privada de cincuenta y seis punto once metros cuadrados (56.11 M2). Dirección: **CALLE 24E No. 9-25.** Consta de: un acceso peatonal sobre la calle 24E, una (1) terraza, una (1) sala-estar, un halla, una (1) alcoba, dos (2) baños, una (1) cocina y un (1) patio de labores. **MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE:** En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0002-0-00-00-0000 y mide 5.20 metros; **OESTE:** En línea recta con apartamento 102 del Bifamiliar CAMILO y mide 20.20 metros; **SUR:** En línea recta con calle 24E en Medio y mide 5.09 metros; **ESTE:** En línea recta con predio con referencia catastral No. 01-02-00-00-0625-0012-0-00-00-0000 y mide 20.20 metros; **NADIR:** Linda con el terreno y cimentación que soporta esta edificación; **CENIT:** Linda con cubierta de esta unidad privada. Coeficiente de propiedad: 45.04%

**PARÁGRAFO:** No obstante la estipulación sobre su cabida, nomenclatura y linderos, la venta del inmueble anteriormente descrito se efectúa como cuerpo cierto.

**CLÁUSULA SEGUNDA: TRADICIÓN.** Que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es propiedad del **VENDEDOR**, quien lo adquirió mediante escritura pública N° setecientos setenta y ocho (788) de fecha diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Segunda de Sincelejo, registrada al folio de matrícula inmobiliaria N° 340-56534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, luego mediante el presente instrumento procedió a declarar construcción y someter en propiedad horizontal, dando origen entre otros al inmueble objeto de venta.

**CLÁUSULA TERCERA: EL VENDEDOR** respecto al bien inmueble objeto de la venta, declara que no ha sido enajenado por acto anterior al presente, ni prometido en venta. También garantiza que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública, y se

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

encuentra libre de demandas civiles, usufructo, embargos judiciales, afectación a vivienda familiar, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones y en general libre de vicios ocultos o redhibitorios. En todo caso saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos de ley. Solo soporta las limitaciones inherentes al reglamento de propiedad horizontal al que se haya sometido.

**CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio de esta venta es la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) MCTE**, que EL **VENDEDOR** tiene recibidos a entera satisfacción por parte de la **COMPRADORA**.

**PARÁGRAFO:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 de diciembre del 2019, que modificó el Art. 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 **VENDEDOR** como LA **COMPRADORA** 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 de la transacción.

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

**CLAUSULA SEXTA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** De conformidad con el artículo 6° de la Ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 de 2003, Indagado EL **APODERADO VENDEDOR** por el señor Notario, manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de este contrato no está afectado a vivienda familiar.- Indagada la compradora por el señor Notario, manifiesta que su estado civil es soltera

*El notario para uso exclusivo en la escritura pública. - No tiene costo para el usuario*





sin unión marital de hecho, razón por la cual no afecta el inmueble a vivienda familiar. Presente **DAYANA ANDREA MARTINEZ PASTOR**, de las condiciones civiles antes indicadas, manifestó: a) Que acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le hace a su favor por estar de acuerdo con lo convenido. b) que conoce el estado en que se encuentra el inmueble, y acepta el reglamento de propiedad horizontal al que se haya sometido el inmueble y se compromete a aceptarlo en todas sus cláusulas.

**ADVERTENCIAS NOTARIALES:** El Notario advierte y deja constancia a los comparecientes, 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 los comparecientes 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 los otorgantes se les 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, los contratantes aportan certificación "REDAM", y manifiestan bajo gravedad de juramento que carecen de deuda de alimentos.

**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 advirtió a los comparecientes sobre la obligación de atenderla. Se constató en el certificado de tradición y libertad aportado, que NO cuenta con linderos y medidas del predio. Por lo tanto se procedió a realizar la transcripción íntegra de los mismos como

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

de manera tradicional se han consignado en la escritura que otorgan. (Art. 6 Decreto 960 de 1.970.)

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Leída la presente escritura por los comparecientes enterados de su contenido y advertidos de la formalidad del registro en el término legal de dos (2) meses, la aprobaron y firman conmigo y por ante mí, el suscrito Notario que autorizo y doy fe.

**SE PROTOCOLIZA CON ESTA ESCRITURA:** Paz y salvo predial # 202400381 de fecha 05 de febrero de 2024 valido a 31 de diciembre de 2024, expedido por la Secretaria de Hacienda de Sincelejo, a nombre de GUEVARA PEÑATE SIXTO MANUEL predio # 01-02-00-00-0625-0013-0-00-00-0000, avalúo \$62.627.000, Dirección: CALLE 24E N° 9-25, Certificado de valorización N° 202400621 de fecha 01 de Marzo de 2024, valido por 1 mes, expedido por la Secretaria de Hacienda de Sincelejo, copias de cédulas, certificado de tradición, certificado catastral N° 4490-2024 de acuerdo con la resolución N° 2810 de 15-12-2023 de la dirección de catastral de Sincelejo, plano predial, constancias REDAM, Resolución N° 0412 del 19/12/2023 de la Curaduría urbana primera de Sincelejo, constancia de ejecutoria, planos.

Se utilizaron las hojas: SGO 979355079, 779355080, 479355072, 279355073, 079355074, 779355075, 579355076, 379355077, 179355078.

Derechos \$ Fondo / Súper \$26.200 IVA \$ Rete fuente \$350.000

Enmendado SGO /979355079, 779355080/ Si vale.

**EL VENDEDOR**

SIXTO

SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE

Celular: 312 760 5077

Dirección: CALLE 24E - 925

Ocupación: COMERCIANTE

Correo: ANDRESB9851@GMAIL.COM

**LA COMPRADORA**

Dayana Martinez P.

DAYANA ANDREA MARTINEZ PASTOR

Dapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario





SGC762127039

SGC179355078

Celular: 3003121698  
Dirección: G 9 # 24 e-27  
Ocupación: Regente de farmacia  
Correo: dayana.martinez@gmail.com

EL NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE SINCELEJO

EVER LUIS FERIA TOVAR

Elaboro: Yuranis Arroyo

**NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE SINCELEJO**  
**RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO**  
Identificación Biométrica Decreto-Ley 013 de 2012  
SINCELEJO, 2024-03-01 17:31:19 Documento no/47  
Ayer EVER LUIS FERIA TOVAR NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE SINCELEJO compareció quien dio ser  
GUERRA PERALTA ERATO MANUEL  
Identificado con C.C. 372519229  
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 verificados su identidad concuriendo sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a [www.notariadecolombiano.com](http://www.notariadecolombiano.com) para verificar este documento.  
Firma competente  
X 51470  
69-8902073a  
NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE SINCELEJO  
EVER LUIS FERIA TOVAR

**NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE SINCELEJO**  
**RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO**  
Identificación Biométrica Decreto-Ley 013 de 2012  
SINCELEJO, 2024-03-01 17:25:00 Documento no/47  
Ayer EVER LUIS FERIA TOVAR NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE SINCELEJO compareció quien dio ser  
MARTINEZ PASTOR DAVIANA ANDREA  
Identificado con C.C. 1005567322  
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 verificados su identidad concuriendo sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a [www.notariadecolombiano.com](http://www.notariadecolombiano.com) para verificar este documento.  
Firma competente  
X Dayana Martinez F  
69-2369340a  
NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE SINCELEJO  
EVER LUIS FERIA TOVAR

Revisó:

Aprobó:

Este notario para una exhibición en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ESTE DOCUMENTO ES EXCLUSIVAMENTE PARA LA OFICINA DE  
REGISTROS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE  
**SINCELEJO**

Esta fotocopia reproduce fielmente el original del protocolo de la Escritura Pública # 219 de fecha MARZO 01 DE 2024, se utilizaron las hojas # SGO 979355079, 779355080, 479355072, 279355073, 079355074, 779355075, 579355076, 379355077, 179355078. ES PRIMERA COPIA QUE EXPIDO HOY MARZO 07 DE 2024.

  
**EVER LUIS FERIA TOVAR**  
**NOTARIO SEGUNDO DE SINCELEJO**



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PAZ Y SALVO No: 202400381

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:	01-02-0625-0013-000
Referencia Catastral Nueva:	01-02-00-00-0625-0013-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	340-56534
Dirección del Predio:	Calle 24E Numero 9 25
Estrato:	1-1 BAJO-BAJO
Avalúo del Predio:	\$62.627.000
Área de Terreno:	202
Área Construida:	106
Destino:	A-HABITACIONAL

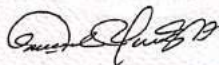
Propietario(s):	Documento de Identificación
GUEVARA PENATE SIXTO MANUEL	000092519559

Último recibo de pago No. 20240007579 por valor de \$122.516, el día 23 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 día 05 de FEBRERO de 2024 a solicitud del interesado(a).

**NOTA: VÁLIDO SOLO PARA EFECTOS NOTARIALES. SUJETO A VERIFICACIÓN**



ARMINDA MENDOZA HERRERA  
DIRECTORA DE RENTAS MUNICIPALES  
ALCALDIA DE SINCELEJO

PAZ Y SALVO válido hasta: 31 de diciembre de 2024

Elaboró: EVER LUIS FERIA TOVAR

Fecha: 05/02/2024 10:21 AM

IP Imprimió: 10.0.0.78

Página 1 de 1



Calle 28 N. 25A - 246 Sede Principal | Sincelejo - Sucre | Código Postal: 700003  
Teléfonos: (5) 2740242 - 2740245

República de Colombia  
legis



**Sincelejo****Certificado:202400621**

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

<b>Referencia:</b>	0102000006250013000000000	<b>Referencia Anterior:</b>	010206250013000
<b>Cedula / Ni</b>	000092519559	<b>Matricula Inmobiliaria:</b>	340-56534
<b>Dirección:</b>	Calle 24E Numero 9 25		
<b>Destino:</b>	HABITACIONAL	<b>Estrato:</b>	1 BAJO-BAJO
<b>A. Terreno:</b>	202	<b>A. Construida:</b>	106

Propietarios	
Identificación	Nombres
000092519559	GUEVARA PENATE SIXTO MANUEL.

No se encuentra afectado por Gravamen de Valorización.

El presente Certificado se expide a solicitud del interesado(a) en Sincelejo en 01 de Marzo de 2024

VALIDO POR UN(1) MES A PARTIR DE SU FECHA DE 01/03/2024

**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



**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

(Artículo 87 y ss Ley 1437 de 2011)

Hoy, 14-12-2023, siendo las 08:20 horas, se presentó en la oficina de la Curaduría Primera Sincolejo, el (la) señor (a) **ROSA EDITH PEREZ ARIAS**, mayor de edad, domiciliado (a) y residente en Cil 776463-52 identificado (a) con la cedula de ciudadanía N° 23.218.763, con el fin de notificarse del contenido de la Resolución N° 0401 de Fecha Diciembre 11 de 2023, haciéndose entrega de una copia autenticada de la misma y sus respectivos anexos; poniéndose de presente que en contra de dicho acto administrativo proceden los recursos de Reposición y Apelación, los cuales podrán presentar ante esta Curaduría dentro de los diez (10) días siguientes a ésta diligencia de notificación, de conformidad con los artículos 74 y 78 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

EL (LA) NOTIFICADO (A).

Firma

Nombre: **ROSA EDITH PEREZ ARIAS**  
CC N° 23.218.763

EL NOTIFICADOR,

Firma

Nombre: **ARIS MIGUEL LUCAS CASTELLANO**  
Curador Urbano Primero De Sincolejo

República de Colombia  
legis

Col. 310 7123389. Tel. 273 4944

Email: [curaduriaurbana@sincolejo.gov.co](mailto:curaduriaurbana@sincolejo.gov.co)

Calle 23A No. 10-21

Unicentro Colombia


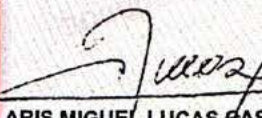
## CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que el Acto de Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal, aprobada mediante la resolución **0412 de Diciembre 12 de 2023**, en el predio Calle 24E N°9- 25 Barrio Camilo Torres, concedida a nombre de, **SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE**, identificado con cedula de ciudadanía N°92.519.559, en calidad de propietario y **OSCAR ANTONIO MERCADO ESPAÑA**, identificado con cedula de ciudadanía N°92.500.253, en calidad de apoderado fue debidamente notificada 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 20 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: 05 de Enero 2024.



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

Col. 315 7133295 - Tel. 2714020

Calle 23A No.15 - 91

E-mail: curaduria1sincelejo@hotmail.com

Sincelejo-Colombia



	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) Decreto presidencial No 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antibombas), artículo 8, párrafo 1, inciso

CERTIFICADO No.	4490-2024	FECHA:	7	febrero	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  
MUNICIPIO: 1-SINCELEJO  
NÚMERO PREDIAL: 01-02 00-00-0625-0013-0-00-00-0000  
DIRECCIÓN: Calle 24E Número 9-25

MATRÍCULA: 340 -56534  
ÁREA TERRENO: 0 Ha 202 m2  
ÁREA CONSTRUIDA: 105 71 m2

#### INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO: \$ 62.627.000  
DEST ECONÓMICO: Habitacional

#### INFORMACIÓN JURÍDICA

Nombre Titular (Base Catastral): GUEVARA KATE SIXTO MAUFEL  
Tipo de Documento: Cédula Ciudadanía  
Total titular inscritos (según base catastral): 1



El presente certificado se expide al interesado para TRÁMITES NOTARIALES DE REGISTROS

Nota: La presente información no se asila 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 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 darse 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-4490-CSIM-G6-01020000062500130000000000 pct

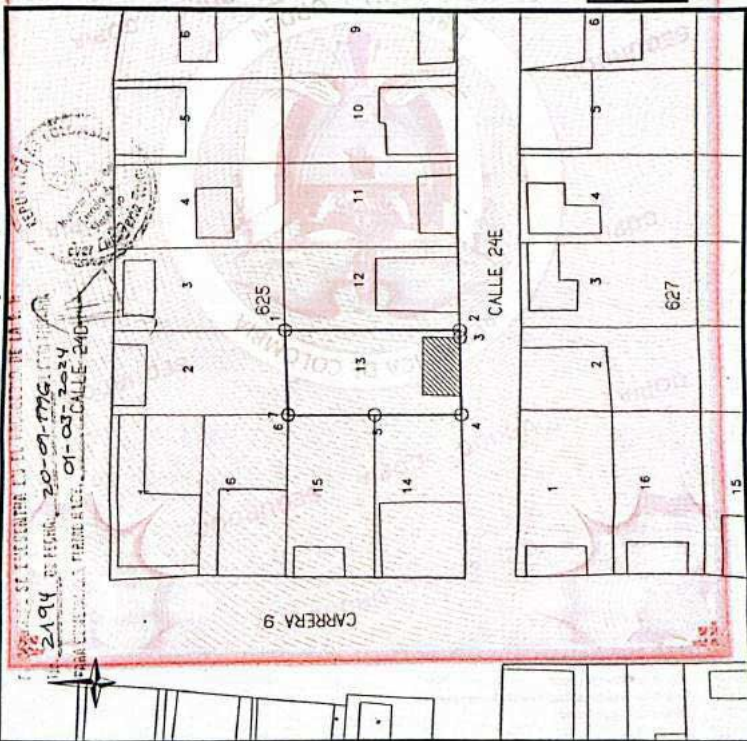




MUNICIPIO DE SINCELEJO

70-001-01-02-0625-0013-000

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI



NUMERO PREDIAL  
01-02-0625-0013-000

MATRICULA INMOBILIARIA  
[ ]

AREA TERREJO : 202 m<sup>2</sup>  
AREA CONSTRUIDA : 29 m<sup>2</sup>  
DIRECCION : C24F925  
FECHA DE EXPEDICION : 31-AGO-86

COORDENADAS PLANAS

PUNTO	METROS ESTE	METROS NORTE
1	853639.589	1519962.577
2	853639.201	1519942.270
3	853639.008	1519942.255
4	853629.912	1519942.103
5	853629.709	1519952.154
6	853629.507	1519962.144
7	853629.834	1519962.143

ESCALA 1:500

CONVENCIONES

- AREA CONSTRUIDA
- AREA NO CONSTR.
- LINDERO PREDIAL
- CAMBIO DE LONGITUD
- LONGITUD DE LONGITUD
- LONGITUD DE LONGITUD

FIRMA AUTORIZADA

SECCIONAL 518

PLANO RESULTANTE DEL PROCESO DE FORMACION, ACTUALIZACION Y CONSERVACION CATASTRAL - LEY 14483

**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;

**ACTO DE RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. No. RADICACIÓN	No. 70001-1-23-0369	FECHA 30/11/2023
No. RESOLUCIÓN	0412	FECHA 19/12/2023
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-00-00-0625-0013-0-00-00-0000	
MATRICULA INMOBILIARIA	340- 58534	
DIRECCIÓN	Calle 24E N° 9- 25	
PROPIETARIO	Sisto Manuel Guavara Peñate	
BARRIO	Camilo Torres	
AREA DEL PREDIO	202.00Metros2	

**2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO**

AREA RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION	56.11Metros2
APARTAMENTO N° 101 PRIMER PISO APROBADO	
AREA RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION	68.47Metros2
APARTAMENTO N° 102 PRIMER PISO APROBADO	
AREA COMUN PREDIO	202.00Metros2

**CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO**

			# DE PARQUEADEROS	
USOS	RESIDENCIAL	COMERCIAL / OTROS	PRIVADO	VISITANTE
# DE UNIDADES	2	0	0	0
TIPO DE VIVIENDA	NO VIS			
FICHA /COMUNA	MANZANA	LOTE	ESTRATO	SUELO
2/CAMILO TORRES	0625	0013	1	URBANO
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN	REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE		NORMA URBANÍSTICA	
NO	NO		Acuerdo 147/2015 - Acuerdo 177/17	

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** El proyecto autorizado consiste en el reconocimiento de la existencia de edificación de dos apartamentos N° 101- N° 102 de un primer piso y aprobación de planos de propiedad horizontal, con la siguiente distribución espacial:

ARISTÓTELES  
CURADOR

Col. 318 7153286 - Tel. 2716028  
Email: [aristoteles.curador@sincelejo.gov.co](mailto:aristoteles.curador@sincelejo.gov.co)  
Oficina 254 No. 48 - 01  
Sincelejo - Colombia





Edificación a reconocer, apartamento N° 101 de un primer piso: con un acceso peatonal sobre Calle 24E, una terraza, una sala-estar, un hall, una alcoba, dos (2) baños, una cocina y un patio de labores. Edificación a reconocer, apartamento N° 102 de un primer piso: con un acceso peatonal sobre la Calle 24E, una terraza, una sala-estar, un hall, dos (2) alcobas, dos (2) baños y un patio de labores. Cubierta en lámina asbesto cemento pendiente 27%. A la presente licencia se incorporan los planos arquitectónicos (2), estructurales (2) y memoria de cálculo (1).

### 3. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO

ALEXIS ALEAN OVIEDO

M.P.A09022006- 92537920

INGENIERO CIVIL

GLORIA ELENA DE LA OSSA TAMARA

M.P. 22202134759

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 99/93.
2. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia, a el acto de reconocimiento se le otorgará un plazo máximo de veinticuatro meses (24) improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Se expide en Sincelo, a los diecinueve (19) días del mes de Diciembre de 2023.

CURADOR URBANO PRIMERO DE SINCELEJO



Col. 316 7133286 - Tel. 3714026

E-mail: [sincelo@seccomunal.gov.co](mailto:sincelo@seccomunal.gov.co)

Calle 22A No. 48 - 01

Sincelo-Colombia



**CURADURIA URBANA PRIMERA DE SINCELEJO**  
**Arq. ARIS LUCAS CASTELLANO**

**REVOLUCIÓN N° 0412 de Diciembre 19 de 2023**

Por medio de la cual se concede Acto de Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal a, **SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE**

**EL CURADOR URBANO PRIMERO**

En uno 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 el señor OSCAR ANTONIO MERCADO ESPAÑA, identificado con cédula de ciudadanía N° 92.500.253, en calidad de apoderado del señor SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE, identificado con cédula de ciudadanía N° 92.619.659, ha solicitado Acto de Reconocimiento de la existencia de una edificación de dos apartamentos N° 101, N° 102 de un primer piso, aprobación de planos de propiedad horizontal, sobre un predio de propiedad del señor Sixto Manuel Guevara Peñate, ubicado en la Calle 24E N° 9- 25 Barrio Camilo Torres en el suelo urbano de Sincelejo, identificada con la matrícula inmobiliaria N° 340- 59534 de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y referencia catastral N° 01-02-00-00-062-0013-0-00-00-0000.

Que la solicitud se acompañó de la documentación prevista en los Artículos 2.2.6.1.2.1.7, 2.2.6.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015 y se le 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 de construcción al Arquitecto Alexis Alean Oviedo con matrícula profesional No. A08022000-92537920 y el peritaje al Ingeniero civil Gloria Elena de la Ossa Tamara con matrícula profesional No. 22202134769.

Que el señor SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE, identificado con cédula de ciudadanía N° 92.519.559, expedida en Sincelejo, en calidad de propietario de la solicitud del Acto de Reconocimiento de la existencia de una edificación de dos apartamentos N° 101, N° 102 de un primer piso, sobre un predio ubicado en Calle 24E N° 9- 25 Barrio Camilo Torres del suelo urbano de Sincelejo, manifiesta, bajo la gravedad de juramento que la construcción de la edificación de primer piso fue en el año 2012.



CALLE 24E 7133233 - TEL 2714029

BASES: [www.municipiosincedecol.gov.co](http://www.municipiosincedecol.gov.co)

Oficina: 2714029 - 20-01

Sincelejo - Colombia

**RESOLUCIÓN N° 0412 de Diciembre 19 de 2023**

Que de conformidad con lo preceptuado en el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.4.1.1., por estar contruidos sin licencia, dos apartamentos N° 101 y N° 102 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 desarrollen 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 tanto los apartamentos N° 101 y N° 102 de un primer piso, tienen sus accesos independientes.

Que de conformidad con lo preceptuado en el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.3.1 otras actuaciones en el numeral 5. Aprobación de los planos de propiedad horizontal, es la aprobación que otorga el curador urbano, a los planos de alindarimiento, cuadros de áreas, localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

Que el formato de solicitud de licencia corresponde a la ficha normativa N° 2.

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

Que el señor Soto Manuel Guevara Peñafo, identificado con cedula de ciudadanía N° 92.519.559, mediante escrito autenticado manifestó: " Otorgo poder especial, amplio y suficiente al señor Oscar Antonio Mercado España, identificado con cedula de ciudadanía N° 92.500.253 de Sincelejo, para que en mi nombre y representación adelante ante su despacho el trámite de inscripción y recibo del proyecto de reconocimiento y todo lo que concierne al mismo del predio con referencia catastral 01-02-0825-0013-000"

Que la interesado cancelo la expensa e impuesto de delinación 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**



Tel. 315 7133285 - Tel. 2714828

E-mail: [curaduria@mayordomio.com.co](mailto:curaduria@mayordomio.com.co)

Calle 13A No. 15 - 91

Sincelejo-Colombia



RESOLUCIÓN N° 0412 de Diciembre 19 de 2023

**ARTICULO PRIMERO:** Conceder a, el señor SIXTO MANUEL GUEVARA PEÑATE, identificada con cedula de ciudadanía N° 82.518.559, Acta de Reconocimiento de la existencia de una edificación de dos apartamentos N° 101, N° 102 de un primer piso y aprobación de planos de propiedad horizontal, sobre un predio de su propiedad, ubicado en la Calle 24E N° 9- 25 Barrio Camilo Torres en el suelo urbano de Sincelojo, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 340- 56534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelojo y referencia catastral N° 01-02-00-00-0625-0013-0-00-00-0000.

**Parágrafo único:** El proyecto autorizado consiste en el reconocimiento de la existencia de edificación de dos apartamentos N° 101, N° 102 de un primer piso y aprobación de planos de propiedad horizontal, con la siguiente distribución especial: Edificación a reconocer, apartamento N° 101 de un primer piso: con un acceso peatonal sobre Calle 24E, una terraza, una sala-estar, un hall, una alcoba, dos (2) baños, una cocina y un patio de labores. Edificación a reconocer, apartamento N° 102 de un primer piso: con un acceso peatonal sobre la Calle 24E, una terraza, una sala-estar, un hall, dos (2) alcobas, dos (2) baños y un patio de labores. Cubierta en lámina asbesto cemento pendiente 27%. A la presente licencia se incorporan los planos arquitectónicos (2), estructurales (2) y memoria de cálculo (1).

AREA RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION	56.11Metros2
APARTAMENTO N° 101 PRIMER PISO APROBADO	
AREA RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION	68.47Metros2
APARTAMENTO N° 102 PRIMER PISO APROBADO	
AREA COMUN PREDIO	202.00Metros2

**ARTICULO SEGUNDO:** Aprobar los planos arquitectónicos presentados con la solicitud, los cuales cumplan 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 Alexis Alean Oviedo con matrícula profesional No. A06022006- 92537920 del levantamiento arquitectónico de la construcción responderá de la veracidad de la información contenida en ellos de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.3 Decreto 1077 de 2015 y como responsable del peritaje estructural Ingeniero civil Gloria Elena de la Osea Tamara con matrícula profesional No. 222021347, 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 otorga 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 ejecutara obras de reforzamiento. (Artículo 2.2.6.4.2.6, parágrafo 2. Decreto 1077 de 2015)



Del 316 7123258 - Tel 2714025

Oficina 234 No. 14 - 01  
Sincelojo - Colombia





**RESOLUCIÓN N° 0412 de Diciembre 19 de 2023**

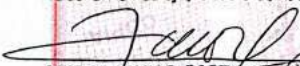
**ARTICULO QUINTO:** Se le advierte al titular de la licencia, que esta licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

**ARTICULO SEXTO:** Notifíquese personalmente esta decisión a, el señor **OSCAR ANTONIO MERCADO ESPAÑA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 92.500.253, haciéndole saber su contenido, tanto en lo que se relaciona con la parte motiva como con la resolutive del presente acto administrativo, de conformidad con lo consagrado en el Capítulo V, Artículos 85 y 86 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 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Sincelojo, a los diecinueve (19) días del mes de Diciembre de 2023

  
**ARIS M. LUCAS CASTELLANO**  
CURADOR URBANO PRIMER



Gal 318 7133288 - Tel 2714828

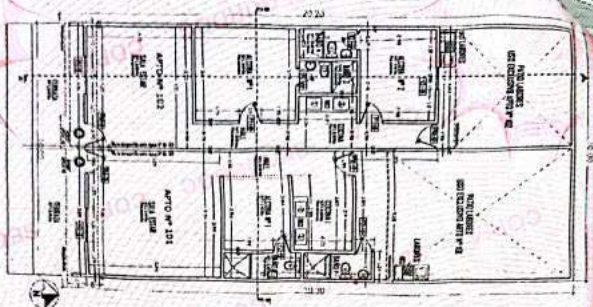
E-mail: [curaduriadecolombiana@procuraduria.gov.co](mailto:curaduriadecolombiana@procuraduria.gov.co)

Calle 22A No. 40 - 01

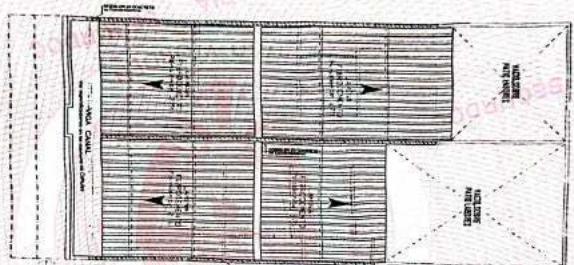
Sincelojo-Caldas





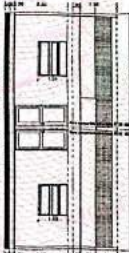


**PLANTA ARO. EXISTENTE**  
PRIMER PISO  
CALLE 24 E  
ESCALA 1:50

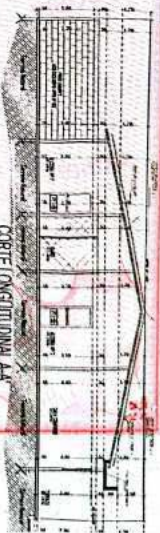


**PLANTA ARO. CUBIERTA**  
CALLE 24 E  
ESCALA 1:50

**FACHADA - CALLE 24 E**  
ESCALA 1:50



**CORTE LONGITUDINAL AA**  
ESCALA 1:50



**CORTE TRANSVERSAL BB'** ESCALA 1:50



**DETALLE BANOS**  
APTO. N° 101/102



**LEYENDA**

NO.	DESCRIPCION	NO.	DESCRIPCION
1	ALICATADO	11	PUERTA
2	ALICATADO	12	PUERTA
3	ALICATADO	13	PUERTA
4	ALICATADO	14	PUERTA
5	ALICATADO	15	PUERTA
6	ALICATADO	16	PUERTA
7	ALICATADO	17	PUERTA
8	ALICATADO	18	PUERTA
9	ALICATADO	19	PUERTA
10	ALICATADO	20	PUERTA

NOTA: Las dimensiones dadas en este plano son las reales, no las nominales. Las dimensiones nominales se dan en los planos de detalle.

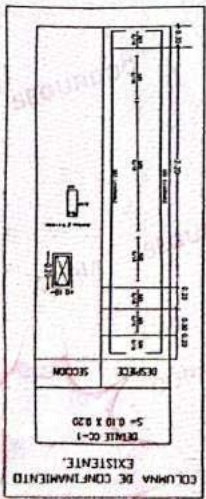
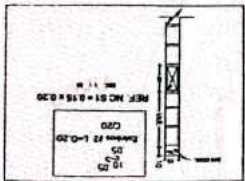
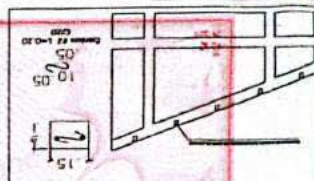
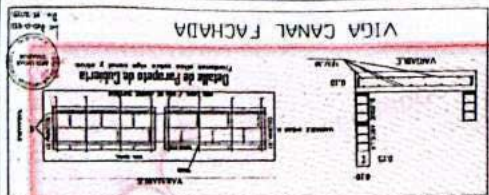


**Calle 24 E No 9 25**  
CALLE 24 E  
CALLE 25









ESCALA 1:50

PLANTA DE CUBIERTA

RECORRIDO

VIGILANCIA

CAMARAS

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

A B C D E F G H I