



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	01/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	MANZANA CINCO (5) CARRERA 4 B N° 27 J -28 URBANIZACION BRISAS DE COMFASUCRE ETAPA 2 APARTAMENTO 304 BLOQUE 14 TORRE 2
Barrio	BRISAS DE COMFASUCRE
Ciudad	Sincelejo
Departamento	Sucre
Propietario	ROSA SIERRA GENARO JOSE

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: LUIS EMILIO PINO ANGULO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ROSA SIERRA GENARO JOSE** ubicado en la MANZANA CINCO (5) CARRERA 4 B N° 27 J -28 URBANIZACION BRISAS DE COMFASUCRE ETAPA 2 APARTAMENTO 304 BLOQUE 14 TORRE 2 BRISAS DE COMFASUCRE, de la ciudad de Sincelejo.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$95,614,323.56 pesos m/cte (Noventa y cinco millones seiscientos catorce mil trescientos veintitrés).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		43.64	M2	\$2,190,979.00	100.00%	\$95,614,323.56
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$95,614,323</b>

Valor en letras

Noventa y cinco millones seiscientos catorce mil trescientos veintitrés Pesos Colombianos

Perito actuante

CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ

RAA Nro: AVAL-3838786

C.C: 3838786

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,190,979	Valor del avalúo en UVR	265,789.22
Proporcional	0	95,614,323	Valor asegurable	95,614,323
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. No se encuentra la nomenclatura instalada en el momento de la visita, debe instalar la CARRERA 4 B N° 27 J -28. Segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El apartamento no cuenta con garaje asignado; sin embargo, en el conjunto residencial hay una zona de parqueaderos comunitarios.</p> <p><b>Entorno:</b> Sector ubicado al suroeste del centro de la ciudad, dentro de la Urbanización Brisas de Comfasucre con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado sobre una vía pavimentada en buen estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a sectores comerciales de la ciudad.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 979, Fecha escritura: 22/05/2019, Notaría escritura:</p>			

Tercera, Ciudad escritura: Sincelejo, Administración: 0, Total unidades: 16, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 4, Portería: No, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en placa de concreto entre piso, cielo raso sistema Drywall, un baño sencillo enchapado en pisos y paredes y otro sin acabados y sin aparatos sanitarios, cocina semi integral con mesón en acero inoxidable y muebles en madera, puertas principales en aluminio e internas en madera.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

<b>Código</b>	LRCAJA-10473 34231	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	LUIS EMILIO PINO ANGULO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1047334231	<b>Teléfono</b>	3122481621
<b>Email</b>	emilio.pino@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ROSA SIERRA GENARO JOSE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	3838492	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	MANZANA CINCO (5) CARRERA 4 B N° 27 J -28 URBANIZACION BRISAS DE COMFASUCRE ETAPA 2 APARTAMENTO 304 BLOQUE 14 TORRE 2				
<b>Conjunto</b>	BRISAS DE COMFASUCRE				
<b>Ciudad</b>	Sincelejo	<b>Departamento</b>	Sucre	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	BRISAS DE COMFASUCRE	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 01 de agosto de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 4B No. 27J – 28 Apto 304, Bloque 14 Torre 2 de la Urbanización Brisas de Comfasucre de la ciudad de Sincelejo - Sucre. La nomenclatura se encuentra en la fachada del inmueble de material acrílico. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	46.65	AREA	M2	47
AREA PRIVADA	M2	43.64	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 42.555.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.64	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.64
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 979 DEL 22-05-2019 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017</p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1130	EscrituraDePropiedad	06/09/2019	Segunda	Sincelejo

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
340-135245	05/07/2024	0.3882%	7000101020000200 60011910030004	APARTAMENTO 304 BLOQUE 14 TORRE 2

**Observación**

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Observación**

El apartamento no cuenta con garaje asignado; sin embargo, en el conjunto residencial hay una zona de parqueaderos comunitarios.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía Pavimentada en concreto rígido en buen estado en doble sentido vial	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Sector ubicado al suroeste del centro de la ciudad, dentro de la Urbanización Brisas de Comfasucre con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado sobre una vía pavimentada en buen estado, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y dos pisos de altura, y locales comerciales pequeños entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a sectores comerciales de la ciudad.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	979		<b>Fecha escritura</b>	22/05/2019	
<b>Notaria escritura</b>	Tercera		<b>Ciudad escritura</b>	Sincelejo	
<b>Valor administración</b>	0	<b>Total unidades</b>	16	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	4	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario</b>		<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	Si

<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 979, Fecha escritura: 22/05/2019, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Sincelejo, Administración: 0, Total unidades: 16, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2019	<b>Edad Inmueble</b>	5 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	N/A		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

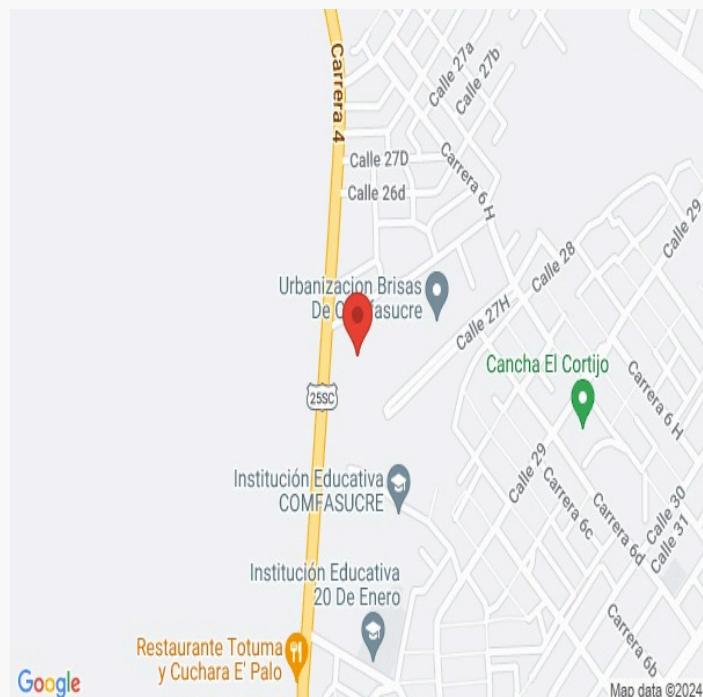
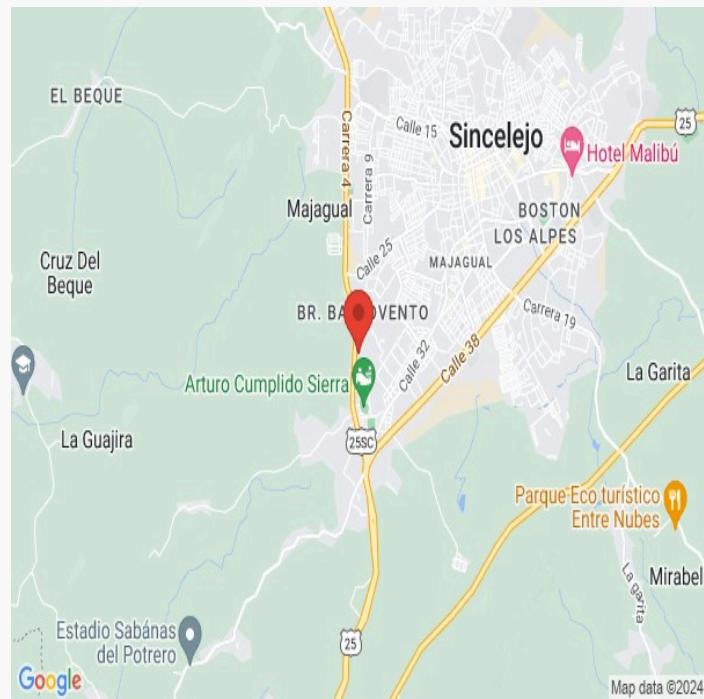
<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilint
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en placa de concreto entre piso, cielo raso sistema Drywall, un baño sencillo enchapado en pisos y paredes y otro sin acabados y sin aparatos sanitarios, cocina semi integral con mesón en acero inoxidable y muebles en madera, puertas principales en aluminio e internas en madera.
-------------	--

**Dirección:** MANZANA CINCO (5) CARRERA 4 B N° 27 J -28 URBANIZACION BRISAS DE COMFASUCRE ETAPA 2 APARTAMENTO 304 BLOQUE 14 TORRE 2 | BRISAS DE COMFASUCRE | Sincelejo | Sucre



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 9.2850980992751  
GEOGRAFICAS : 9° 17' 6.3522''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.41093293682698  
GEOGRAFICAS : 75° 24' 39.3582''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento Conjunto Brisas de Comfasucre	1	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$2,328,000.00	3153445051
2	Apartamento Portal de las Delicias	1	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000		\$		\$	\$2,014,615.38	3112847040
3	Apartamento Conjunto La Arboleda	1	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000		\$		\$	\$2,028,181.82	3187352226
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>	.	.	.	<b>0</b>	.	<b>0</b>	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	55	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,328,000.00
2	20	70	65	1.0	1.05	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,115,346.15
3	5	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$2,129,590.91
<b>5 años</b>									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,190,979.02</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$118,877.21</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.43%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,309,856.23</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$100,802,125.69</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,072,101.81</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$90,426,523.18</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$95,614,323.56</b>		

**Observaciones:**

El valor del metro cuadrado de del 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

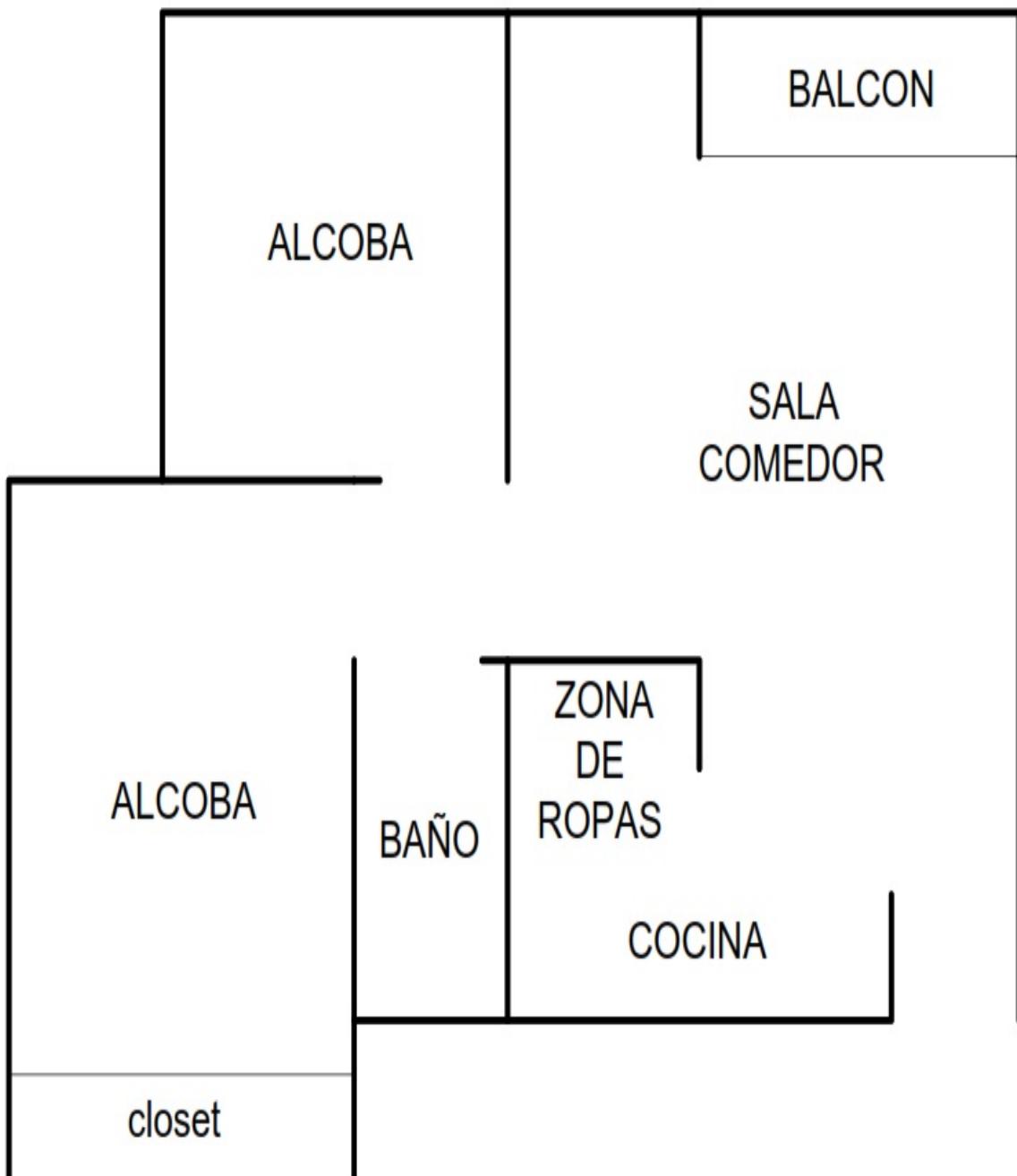


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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.

**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.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1047334231**



PIN de Validación: b3d7laee

<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 Actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018Regimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
02 Mayo 2022Regimen  
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 2018Regimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
02 Mayo 2022Regimen  
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 2020Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d7laee



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



autorregulador nacional de asociaciones  
http://anacolombia.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y 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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d7laee



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anavaleo.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Régimen  
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

Régimen  
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: b3d7laee



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



Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Régimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1047334231 M.I.: 340-135245  
05 Feb 2020 | Régimen  
Régimen Académico

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

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

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

##### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE  
Dirección: CALLE 31 # 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

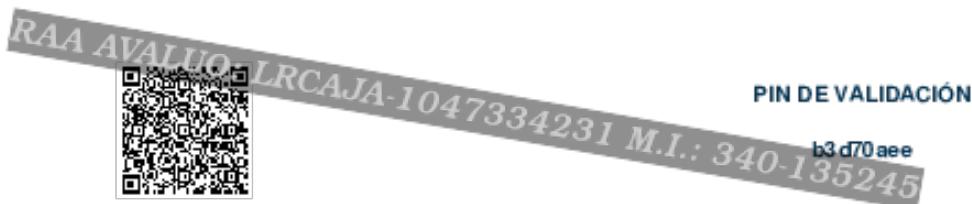


PIN de Validación: b3d70aee



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

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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

  
Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 240705561696908226**

Nro Matrícula: 340-135245

Pagina 1 TURNO: 2024-340-1-37279

Impreso el 5 de Julio de 2024 a las 01:42:47 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-06-2019 RADICACIÓN: 2019-340-6-7138 CON: ESCRITURA DE: 22-05-2019

CODIGO CATASTRAL: 700010102000020060011910030004 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BYN0009CSAF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 304 BLOQUE 14 TORRE 2 con area de 46.65 M<sup>2</sup> - 43.64 M<sup>2</sup> PRIVADO coeficiente de propiedad 0.3882% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 979, 2019/05/22, NOTARIA TERCERA SINCELEJO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

### **COMPLEMENTACION:**

2. -ESCRITURA 979 DEL 22/5/2019 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 7/6/2019 POR ENGLOBE A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI BRISAS DE COMFASUCRE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-134809 .--

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI BRISAS DE COMFASUCRE ETAPA 2, MI CASA YA: ADQUIRO LOS PREDIOS ENGLOBADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: "MANZANA DOS (2) 340-128198: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, HECHA A CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE, COMFASUCRE, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 1358 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO CON FECHA 29/10/2018. REGISTRO CON FECHA 029/10/2018. "PARQUEADERO LOTE 3: 340-128199: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, HECHA A LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE, COMFASUCRE, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 979 DE LA NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO CON FECHA 22/05/2019. REGISTRO CON FECHA 07/06/2019. MANZANA 4: 340-128200: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, HECHA A LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE, COMFASUCRE, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 1358 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO CON FECHA 20/10/2018. REGISTRO CON FECHA 29/10/2018. "PARQUEADERO LOTE 4 340-128201: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, HECHA A LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE, COMFASUCRE, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 979 DE LA NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO CON FECHA 22/05/2019. REGISTRO CON FECHA 07/06/2019. AREA CESION DE VIA 7" 340-128206: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, HECHA A LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE, COMFASUCRE, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 979 DE LA NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO CON FECHA 22/05/2019. REGISTRO CON FECHA 07/06/2019. LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE, COMFASUCRE, DESENGLOBO POR ESCRITURA 558 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO CON FECHA 22/06/2017. EGISTRO CON FECHA 23/06/2017. 1. -ESCRITURA 558 DEL 22/6/2017 NOTARIA PRIMERA 1 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 23/6/2017 POR ENGLLOBE A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE ( COMFASUCRE ) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-128194 .-- COMFASUCRE ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA ASI: 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124828 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124834 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124838 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124839 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124842 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240705561696908226**

**Nro Matrícula: 340-135245**

Página 2 TURNO: 2024-340-1-37279

Impreso el 5 de Julio de 2024 a las 01:42:47 PM

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

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

POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124843 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124847 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124848 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124851 .-- 1. -ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR LOTE A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-124855 .-- 1) LA ANOTACIÓN 3 CONTIENE LA ESCRITURA 530 DEL 26/5/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 31/5/2016 POR DIVISION MATERIAL A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-93150.-----LA ANOTACIÓN 1 CONTIENE LA ESCRITURA 969 DEL 31/5/2006 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO REGISTRADA EL 6/6/2006 POR COMPROVENTA DE: LUIS ARTURO CUMPLIDO SIERRA , A: CAJA DE COMPESACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 340-93150.---

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA CINCO (5) CARRERA 4 B N° 27 J -28 URBANIZACION BRISAS DE COMFASUCRE ETAPA 2 APARTAMENTO 304 BLOQUE 14 TORRE 2

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 134809

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-10-2018 Radicación: 2018-340-6-10388**

Doc: ESCRITURA 1358 DEL 29-10-2018 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTIA, BF N° 708888837027 DE 29-10-2018 POR \$ 5.243.500<sup>00</sup>

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

**DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI BRISAS DE COMFASUCRE ET 2 VIP -MI CASA YA. NIT# 9005312927 X**

**A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-06-2019 Radicación: 2019-340-6-7138**

Doc: ESCRITURA 979 DEL 22-05-2019 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI BRISAS DE COMFASUCRE ET 2 VIP - MI CASA YA NIT# 9005312927 X**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240705561696908226**

**Nro Matrícula: 340-135245**

Página 4 TURNO: 2024-340-1-37279

Impreso el 5 de Julio de 2024 a las 01:42:47 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-10-2019 Radicación: 2019-340-6-12191

Doc: ESCRITURA 1130 DEL 06-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

A: ROSA SIERRA GENARO JOSE CC# 3838492 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 10-10-2019 Radicación: 2019-340-6-12191

Doc: ESCRITURA 1130 DEL 06-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" POR 10 AÑOS

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

DE: FONVIVIENDA

A: ROSA SIERRA GENARO JOSE CC# 3838492 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 10-10-2019 Radicación: 2019-340-6-12191

Doc: ESCRITURA 1130 DEL 06-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROSA SIERRA GENARO JOSE CC# 3838492 X

A: MARTINEZ MARTINEZ MARIA ALEJANDRA CC# 64721881

#### A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 10-10-2019 Radicación: 2019-340-6-12191

Doc: ESCRITURA 1130 DEL 06-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ROSA SIERRA GENARO JOSE CC# 3838492 X

A: MARTINEZ MARTINEZ MARIA ALEJANDRA CC# 64721881

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 10-10-2019 Radicación: 2019-340-6-12191

Doc: ESCRITURA 1130 DEL 06-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ROSA SIERRA GENARO JOSE CC# 3838492 X







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

Certificado generado con el Pin No: 240705561696908226

**Nro Matrícula: 340-135245**

Pagina 7 TURNO: 2024-340-1-37279

Impreso el 5 de Julio de 2024 a las 01:42:47 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

LISIARIO·Realtech

TURNO: 2024-340-1-37279

FECHA: 05-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PF PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BONICELLO GRUP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PF PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BONICELLO GRUP.

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

## **RODOLFO MACHADO OTALORA**

## REGISTRADOR PRINCIPAL

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública