



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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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 Email: 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
TOTALES					100%	\$95,614,323
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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	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, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Garaje: El apartamento no cuenta con garaje asignado; sin embargo, en el conjunto residencial hay una zona de parqueaderos comunales. Entorno: 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. Propiedad horizontal: 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

Dependencia: 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

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.

Código	LRCAJA-1047334231	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUIS EMILIO PINO ANGULO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1047334231	Teléfono	3122481621
Email	emilio.pino@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ROSA SIERRA GENARO JOSE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	3838492	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	MANZANA CINCO (5) CARRERA 4 B N° 27 J -28 URBANIZACION BRISAS DE COMFASUCRE ETAPA 2 APARTAMENTO 304 BLOQUE 14 TORRE 2				
Conjunto	BRISAS DE COMFASUCRE				
Ciudad	Sincelejo	Departamento	Sucre	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	BRISAS DE COMFASUCRE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>46.65</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>43.64</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	46.65	AREA PRIVADA	M2	43.64	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>47</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 42.555.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	47	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 42.555.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	46.65																					
AREA PRIVADA	M2	43.64																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	47																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 42.555.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>43.64</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.64	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>43.64</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.64						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.64																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.64																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 979 DEL 22-05-2019 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017																						

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 comunales.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	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

Observación: 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.

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

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	<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>				

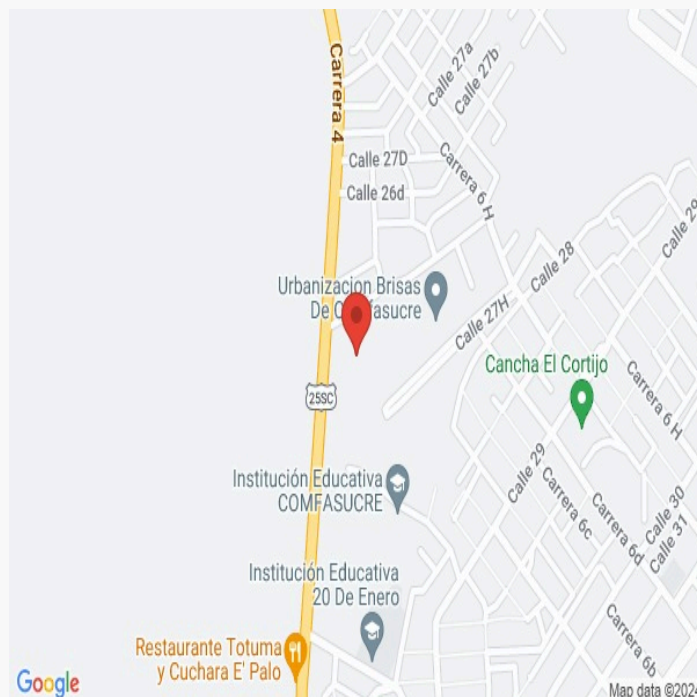
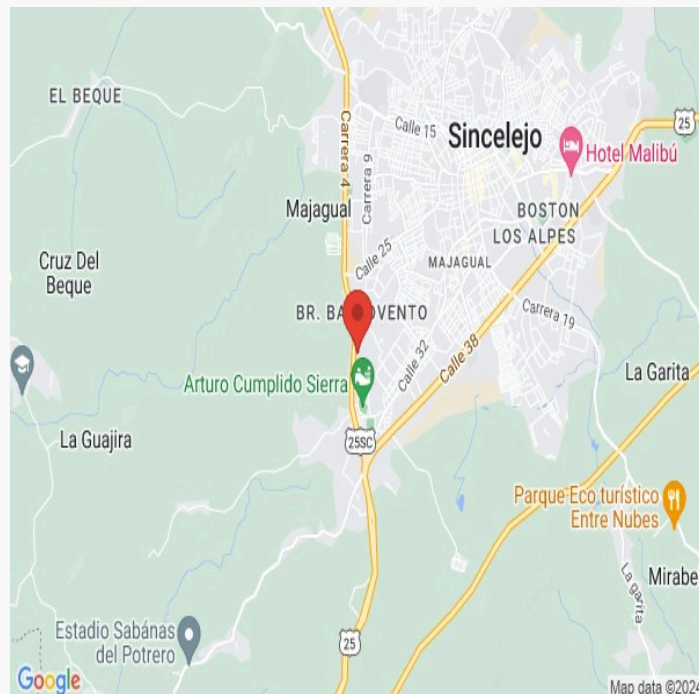
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	5 años									
									PROMEDIO	\$2,190,979.02
									DESV. STANDAR	\$118,877.21
									COEF. VARIACION	5.43%

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

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 visita2.-Oferta tomada en visita3.-Oferta tomada en visita

Plano

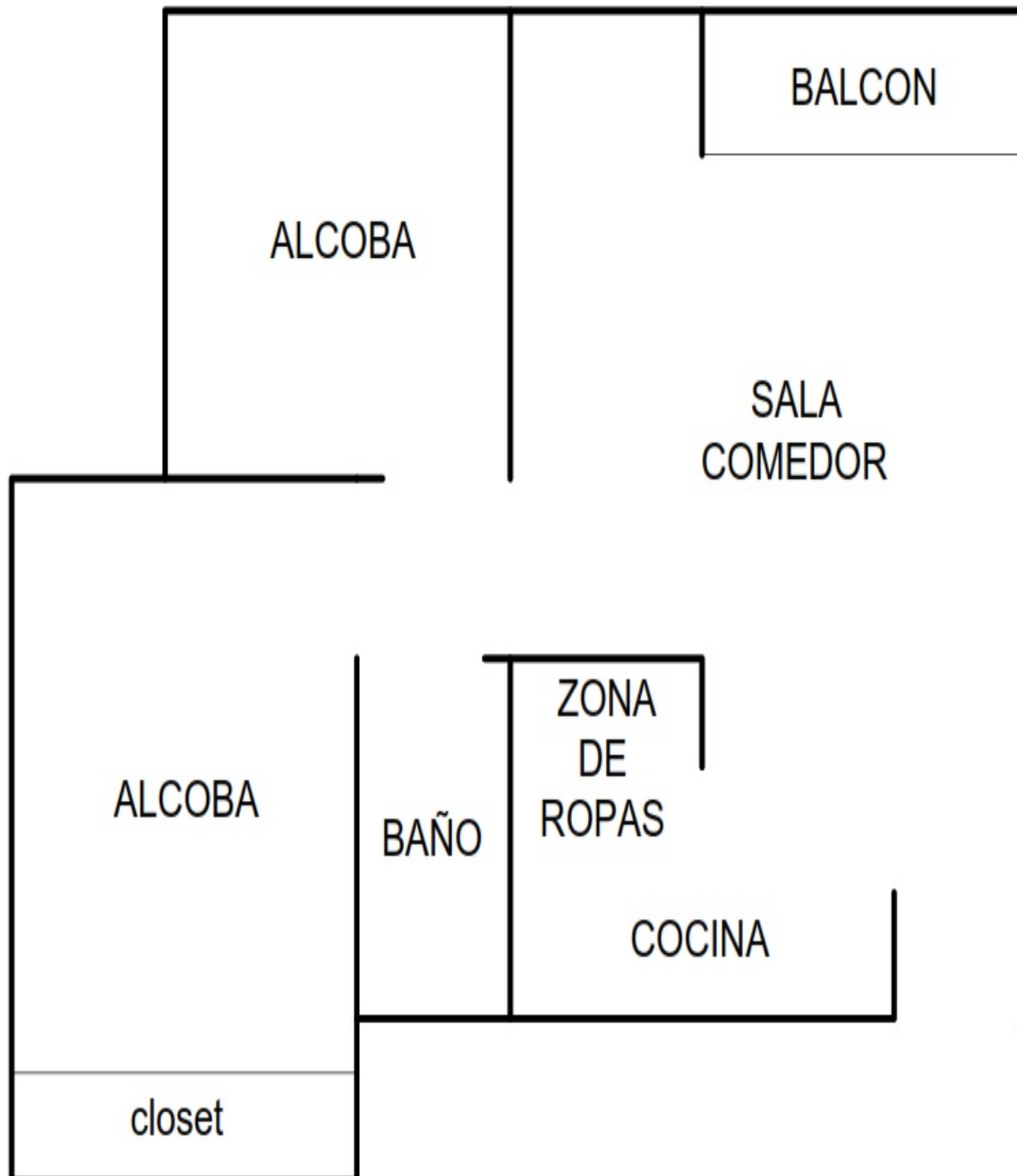


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



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 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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1047334231



PIN de Validación: b3d70aee



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 encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b3d70aee



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: b3d70aee



<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

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: b3d70aee



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.



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: 30 13 157532
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

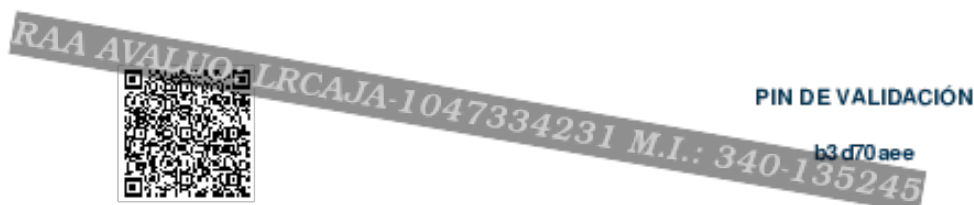


PIN de Validación: b3d70aee



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

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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los 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 Suarez
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 M2 - 43.64 M2 PRIVADO coeficiente de propiedad 0.3882% cuyos linderos y demas 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 ENGLOBE 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 COMEPESACION 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 COMEPESACION 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 COMEPESACION 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 COMEPESACION 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 COMEPESACION 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

Pagina 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 ultima página

POR LOTE A: CAJA DE COMPEACION 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 COMPEACION 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 COMPEACION 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 COMPEACION 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 COMPEACION 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 COMPEACION 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 COMPRAVENTA DE: LUIS ARTURO CUMPLIDO SIERRA , A: CAJA DE COMPEACION 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°°

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

Pagina 3 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: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 003** Fecha: 07-06-2019 Radicación: 2019-340-6-7138

Doc: ESCRITURA 979 DEL 22-05-2019 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 979 DE 22-05-2019 NOTARIA TERCERA SINCELEJO, CONSISTE EN PROTOCOLIZAR
CERTIFICACION PERMISO DE OCUPACION.

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

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE)

NIT# 8922000155

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI BRISAS DE COMFASUCRE

NIT# 9005312927 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-06-2019 Radicación: 2019-340-6-7139

Doc: ESCRITURA 1087 DEL 01-06-2019 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 979 DE FECHA 22/05/2019, EN CUANTO, A LA PROTOCOLIZACION DEL CERTIFICACO
PERMISO DE OCUPACION Y EL CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION EXPEDIDO POR LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SINCELEJO

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

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE SUCRE (COMFASUCRE)

NIT# 8922000155

**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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-10-2019 Radicación: 2019-340-6-12191

Doc: ESCRITURA 1130 DEL 06-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA SOLO PARA ESTE PREDIO

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844

**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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-10-2019 Radicación: 2019-340-6-12191

Doc: ESCRITURA 1130 DEL 06-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$57,968,120

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA OTORGADO POR EL MINISTERIO DE
VIVIENDA Y TERRITORIO, FONDO NACIONAL DE VIVIENDA-FONVIVIENDA. POR VALOR DE \$24.843.480.

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

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

NIT# 9005312927

A: 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 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 5 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-340-6-4198

Doc: ESCRITURA 8420 DEL 16-04-2021 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$27,327,828

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA LA HIPOTECA.

BF N°708888866990 DE FECHA 29 DE ABRIL DE 2021

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

A: ROSA SIERRA GENARO JOSE

CC# 3838492

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-08-2023 Radicación: 2023-340-6-7432

Doc: ESCRITURA 817 DEL 21-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: MARTINEZ MARTINEZ MARIA ALEJANDRA

CC# 64721881

A: ROSA SIERRA GENARO JOSE

CC# 3838492

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-08-2023 Radicación: 2023-340-6-7432

Doc: ESCRITURA 817 DEL 21-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

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

DE: MARTINEZ MARTINEZ MARIA ALEJANDRA

CC# 64721881

A: ROSA SIERRA GENARO JOSE

CC# 3838492

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-08-2023 Radicación: 2023-340-6-7432

Doc: ESCRITURA 817 DEL 21-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA

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

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 08-08-2023 Radicación: 2023-340-6-7432

Doc: ESCRITURA 817 DEL 21-07-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8



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 6 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 15	Nro corrección: 1	Radicación: 2023-340-3-1006	Fecha: 12-09-2023
ANOTACIÓN CREADA VALE, SEGÚN ESCRITURA 817 DEL 21 DE JULIO DE 2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO.			
Anotación Nro: 16	Nro corrección: 1	Radicación: 2023-340-3-1006	Fecha: 12-09-2023
ANOTACIÓN CREADA VALE, SEGÚN ESCRITURA 817 DEL 21 DE JULIO DE 2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 2019-340-3-882	Fecha: 12-07-2019
CORREGIR NOMBRE DE LA ENTIDAD. ART. 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: 2019-340-3-945	Fecha: 15-07-2019
POR ERROR SE DEJO DE AGREGAR LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS. ART. 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación: 2019-340-3-945	Fecha: 15-07-2019
POR ERROR SE DEJO DE AGREGAR LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS. ART. 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 4	Radicación: ICARE-2024	Fecha: 14-02-2024
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC SINCELEJO, RES. 0004 DEL 02/01/2023 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: 2019-340-3-882	Fecha: 12-07-2019
SE INVALIDA ANOTACIÓN 03, POR CUANTO, POR ERROR SE REPITIÓ EL TURNO DE REGISTRO. ART. 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 2019-340-3-882	Fecha: 10-07-2019
SE OMITIO AGREGAR DIRECCION DEL INMUEBLE. ART. 59 LEY 1579/2012			

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

✂ ✂ ✂

100 100 100



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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-340-1-37279

FECHA: 05-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Rodolfo Machado O.

RODOLFO MACHADO OTALORA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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