



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052392260

| RESUMEN EJECUTIVO |                                    |           | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|------------------------------------|-----------|------------------|---|
| CLIENTE           | JOSÉ ALBEIRO RUIZ DURAN            |           | FECHA VISITA     | 24/08/2024                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1052392260                         |           | FECHA INFORME    | 30/08/2024                                      |
| DIRECCIÓN         | CRA 11B N 12-39 , URB SEVILLA 1 ET |           | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano                             | Estrato 2 | EDAD (AÑOS)      | 28 años   |
| BARRIO            | SEVILLA                            |           | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Sincelejo                          |           | OCUPANTE         | Propietario                                     |
| DEPARTAMENTO      | Sucre                              |           | TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                        |           | USO ACTUAL       | Vivienda  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                    |           |                  |   |
| VALUADOR          | CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ     |           |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | 3838786                            |           |                  |   |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                         |             |         |       |            |
|------------------------------|-------------------------|-------------|---------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | MATILDE TORRES AGUILERA |             |         |       |            |
| NUM.                         | 1948 EscrituraDe        | NOTARIA     | Tercera | FECHA | 14/08/2017 |
| ESCRITURA                    | Propiedad               |             |         |       |            |
| CIUDAD                       | Sincelejo               | DEPTO       | Sucre   |       |            |
| ESCRITURA                    |                         |             |         |       |            |
| CEDULA                       | 01-02-0336-0013-000     |             |         |       |            |
| CATASTRAL                    |                         |             |         |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No suministrada         |             |         |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A                     |             |         |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                | MENSUALIDAD |         | VRxM2 |            |

|           |      |
|-----------|------|
| M. INMOB. | Nº   |
| 340-54628 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 10 de mayo de 2024, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 11B No. 12 - 39, Barrio Sevilla de la ciudad de Sincelejo – Sucre, nomenclatura observada en la fachada del inmueble en material de vidrio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

|             |          |           |    |            |   |
|-------------|----------|-----------|----|------------|---|
| Sala        | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 3 |
| Comedor     | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 1 |
| Cocina      | Integral | AlcServ.  | 0  | Terraza    |   |
| Zropa       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | 0 |
| Patio       | 1        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0 |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |   |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      |   |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |   |

ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala        | Normal  | Bueno. |
| Comedor     | Normal  | Bueno. |
| Cocina      | Normal  | Bueno. |
| Baño        | Normal  | Bueno. |
| Piso        | Normal  | Bueno. |
| Techo       | Normal  | Bueno. |
| Muro        | Normal  | Bueno. |
| Carpinteria | Normal  | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Porteria     | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | No | Ginmnasio      | No | BombaEyectora  | No |
| Porteria     | No | Tanque         | No | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 140,060,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,060,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. SE LÍQUIDA EN EL PRESENTE INFORME, EL ÁREA DE TERRENO REGISTRADA, Y EL ÁREA CONSTRUIDA PERMITIDA POR NORMATIVIDAD URBANA DEL MUNICIPIO.

NOMBRES Y FIRMAS

CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
Perito Actuante  
C.C: 3838786  
RAA: AVAL-3838786

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Uso Principal Según Norma    | Residencial   |
| Uso Compatible Según Norma   | Comercial     |
| Uso Condicionado Según Norma | Institucional |
| Uso Prohibido Según Norma    | Industrial    |

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

|            |             |                |      |
|------------|-------------|----------------|------|
| Área Lote  | 124         | Frente         | 8.5  |
| Forma      | Trapezoidal | Fondo          | 16   |
| Topografía | Plana       | Rel. Fte./Fdo. | 1.88 |

NORMAS DE USO DE SUELO

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo       | Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017                                   |
| Antejardín              | 3 metros   |
| Uso principal           | Residencial  |
| Altura permitida pisos  | 3 pisos  |
| Aislamiento posterior   | 2 metros   |
| Índice de ocupación     | Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica. |
| Índice de construcción: | Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica. |
| No. De Unidades:        | 1  |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 124   |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 71    |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR    |
|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 128      |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 75       |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 65858000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 124   |
| AREA PISO 1             | M2  | 90    |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 124   |
| AREA PISO 1     | M2  | 90    |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

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

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

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

Amoblamiento Urbano

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | SI            | SI            |

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                              |
| Tipo                     | VIS vivienda de interes Social     |
| Avance(En construcción)  | N/A                                |
| Estado de conservación   | Bueno                              |
| N° de Pisos              | 1                                  |
| N° de Sótanos            |                                    |
| Vida Útil                | 70 años                            |
| Vida Remanente           | 42                                 |
| Estructura               | Tradicional                        |
| Material de Construcción | Bloque                             |
| Fecha de Remodelación    |                                    |
| Daños previos            | NO                                 |
| Ubicación                | CRA 11B N 12-39 , URB SEVILLA 1 ET |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                   |
| Cubierta                | teja de fibrocemento |
| Fachada                 | pañete y pintura     |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros           |
| Irregularidad Planta    | No                   |
| Irregularidad Altura    | No                   |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua        |
| Año de Construcción     | 1996                 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción | Área | Unidad   | Valor unitario | %      | Valor total     |
|-----------------|-------------|------|--|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno |             | 124  | M2   | \$440,000.00   | 38.95% | \$54,560,000.00 |
| Area Construida |             | 90   | M2   | \$950,000.00   | 61.05% | \$85,500,000.00 |
| TOTALES         |             |      |  |                | 100%   | \$140,060,000   |
| Valor en letras |             |      | Ciento cuarenta millones sesenta mil Pesos Colombianos |                |        |                 |

TOTAL COMERCIAL \$140,060,000

OFERTA Y DEMANDA

|  |  |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12   |
| Perspectivas de valoración:                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |
| Comportamiento Oferta y Demanda:             | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora:                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

SALVEDADES

**General:** El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 10 de mayo de 2024, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 11B No. 12 - 39, Barrio Sevilla de la ciudad de Sincelejo – Sucre, nomenclatura observada en la fachada del inmueble en material de vidrio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garajes.

**Entorno:** Sector ubicado al oeste del centro de la ciudad, dentro del Barrio Sevilla 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón, baños sencillos enchapados en pisos y paredes, cocina integral con mesón en acero inoxidable y muebles en madera, puerta principal en aluminio y vidrio e internas en madera, closet en madera, ventanas en aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

| #            | DIRECCION                         | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|-----------------------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Casa - Calle 31<br>con carrera 14 | \$280,000,000 | 0.90 | \$252,000,000     | 3003170966 | 150           | 137                              | \$1,350,000                 | \$184,950,000         |
| 2            | Casa - Calle 31<br>con carrera 13 | \$220,000,000 | 0.90 | \$198,000,000     | 3508061494 | 208           | 110                              | \$950,000                   | \$104,500,000         |
| 3            | Lote - Calle 27 con<br>carrera 15 | \$80,000,000  | 0.90 | \$72,000,000      | 3014628992 | 162           |                                  | \$                          | \$0                   |
| Del inmueble |                                   |               |      |                   |            | 124           | 90                               |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$67,050,000              | \$447,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$447,000    |
| 2 | \$93,500,000              | \$449,519  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$449,519    |
| 3 | \$72,000,000              | \$444,444  | 1.0           | 0.95             | 0.95                 | \$422,222    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$439,580.48 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$15,085.38  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 3.43%        |

|              |                  |              |      |     |       |                 |
|--------------|------------------|--------------|------|-----|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$440,000.00 | AREA | 124 | TOTAL | \$54,560,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$950,000.00 | AREA | 90  | TOTAL | \$85,500,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$140,060,000.00 |              |      |     |       |                 |

**Observaciones:**  
El valor del metro cuadrado de terreno 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](#)

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Area construida total            | 90              |
| Area construida vendible         | 90              |
| Valor M2 construido              | \$1,612,510     |
| Valor reposición M2              | \$145,125,900   |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,612,510     |
| Fuente                           | Construdata 211 |
| Factor ajuste %                  | %               |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,612,510     |
| Calificación estado conservación | 3               |
| Vida útil                        | 70              |
| VetusTez                         | 28              |
| Edad en % de vida útil           | 40 %            |
| Fito y corvin %                  | 41.03 %         |
| Valor reposición depreciado      | \$950,897       |
| Valor adoptado depreciado        | \$950,000       |
| Valor total                      | \$85,500,000    |

Observaciones: Valor de reposicion a nuevo tomado de la revista construdata edicion 211 Costos Directos prototipo VIP Barranquilla

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CRA 11B N 12-39 , URB SEVILLA 1 ET | SEVILLA | Sincelejo |  
Sucre

**COORDENADAS (DD)**

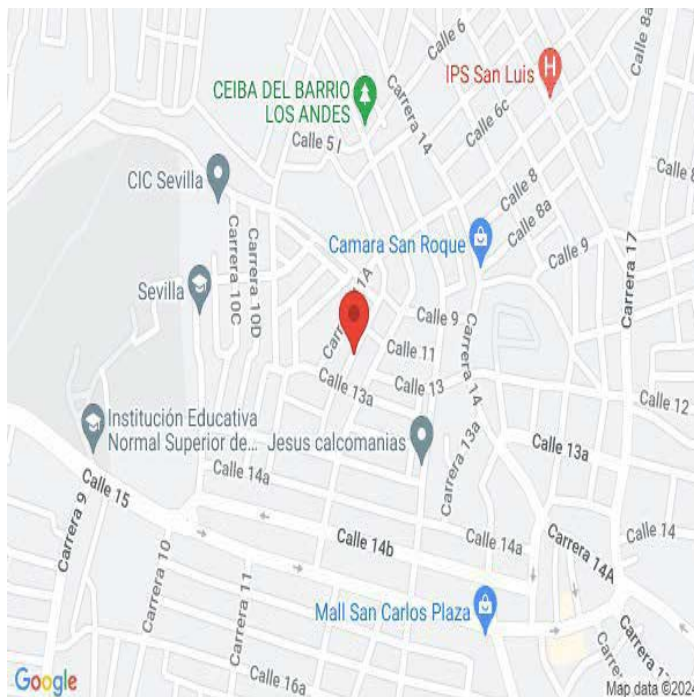
**Latitud:** 9.31013440099496

**Longitud:-75.40343593344981**

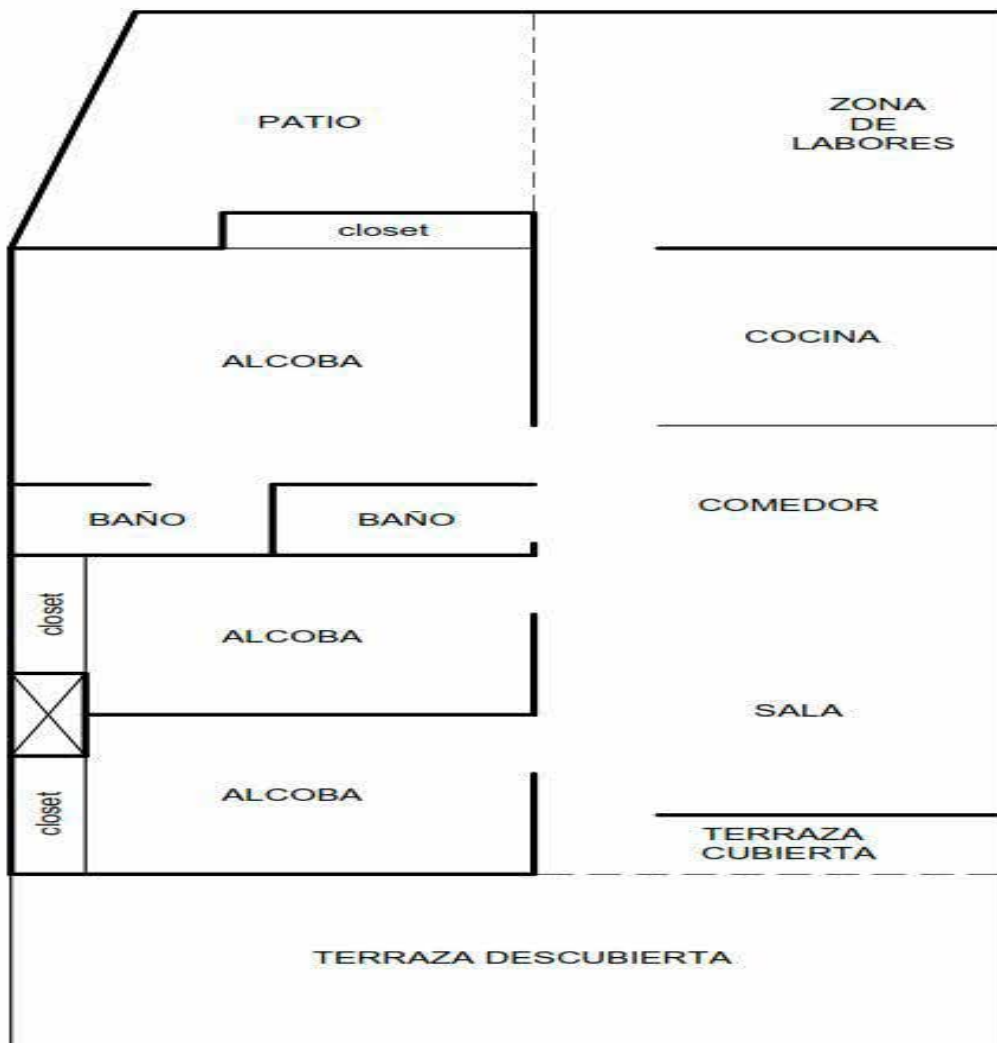
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 9° 18' 36.4818''

**Longitud:**75° 24' 12.369''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1





## FOTOS General

Terraza Inmueble



Patio Interior



# CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Sincelejo  
Alcaldía Municipal



Dirección de Rentas

Información Básica

**Referencia Catastral:** 01-02-00-00-0336-0013-0-00-00-0000  
**Propietario:** TORRES AGUILERA MATILDE EUSEBIA .  
**Avaluo:** \$65,858,000  
**Área Terreno:** 128  
**Clase:** URBANO  
**Estrato:** 2 BAJO  
**Estado:** Activo

**Referencia Anterior:** 01-02-0336-0013-000  
**Dirección:** Carrera 11 B Numero 12 39  
**Dirección Notificación:** Carrera 11 B Numero 12 39  
**Área Construida:** 75  
**Destino:** HABITACIONAL  
**Uso Suelo:** USO DE SUELO NO DEFINIDO  
**Matrícula Inmobiliaria:** 340-54628

Historial de Pagos PSE

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador 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-1052392260





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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
02 Mayo 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d70aee



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



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b3d70aee



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



Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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

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

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

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 # 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



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



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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3d70aee**

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: 240709649797099737

Nro Matrícula: 340-54628

Pagina 1 TURNO: 2024-340-1-37912

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 05:09:57 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: 08-04-1996 RADICACIÓN: 1996-1920 CON: ESCRITURA DE: 14-03-1996

CODIGO CATASTRAL: 700010102000003360013000000000 COD CATASTRAL ANT: 70001010203360013000

NUPRE: BYN0003RDFE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO, SEGREGADO DE MAYOR EXTENSION, LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN ESPECIFICADO EN LA ESCRITURA 3295 DE 29-12-95, NOTARIA 2. DE SINCELEJO, AREA TOTAL.124.00 METROS CUADRADOS.UNA CASA DE HABITACIÓN, CON UN AREA DE CONSTRUCCION DE 71.00METROS DE UNA PLANTA,CON LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS NORTE, COLINDA CON LOTE 7 DE LA MISMA MANZANA PROPIEDAD DE MATILDE TORRES Y MIDE 16.00METROS SUR, COLINDA CON LOTE NUMERO 5 DE LA MISMA MANZANA PROPIEDAD DE EMILCE GONZALEZ Y 16 METROS, POR EL ESTE, CON PREDIO DE CARMEN BUELVAS Y MANUEL TATIS Y MIDE 7.00METROS Y POR EL OESTE, COLINDA CON CARRERA 11B DE POR MEDIO Y MIDE 8.50METROS

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1-URBANIZACION SEVILLA PRIMERA ETAPA LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA DE HERMANOS ALCOCER ROSA LTDA. HALCROS" LTDA. SEGUN ESCRITURA N. 2775 DE 21-11-95, NOTARIA 2. DE SINCELEJO.REGISTRADA EL 30-11-95, EN EL FOLIO 340-0054.105.2- HERMANOS ALCOCER ROSA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA DE JORGE ALCOCER ROSA, SEGUN ECRITURA 1074 DE 23-08-85, NOT.1. DE SLJO, REGISTRADA EL 12-09-85, EN EL FOLIO 340-0010.655.3-JORGE ALCOCER ROSA, ADQUIRIO POR REMATE DE CESAR EDUARDO ESCOBAR LOPEZ E ISMAEL GOMEZ MENDEZ, SEGUN ESCRITURA SENTENCIA DE 19-06-65, DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LORICA REGISTRADA EL 09-07-85, EN EL FOLIO 340-0010.655.4-ISMAEL GOMEZ MENDEZ, ADQUIRIO POR COMPRA DE RAFAEL VERGARA MENDEZ, SEGUN ESCRITURA 285 DE 18-11-38, NOTARIA 1. DE SLJO, REGISTRADA EL 23-11-38, FOLIO N.340-0010.655.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 13 #13A-168. MANZ.XX.LOTE.

2) KR 11 B # 12 - 39 URB SEVILLA I ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 54105

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-01-1996 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3293 DEL 29-12-1995 NOTARIA 2 DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240709649797099737**

**Nro Matrícula: 340-54628**

Pagina 2 TURNO: 2024-340-1-37912

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 05:09:57 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

DE: URBANIZACION SEVILLA PRIMERA ETAPA LTDA.

X

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-03-1996 Radicación: 1920

Doc: ESCRITURA 3295 DEL 29-12-1995 NOTARIA 2 DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-08-1996 Radicación: 5806

Doc: RESOLUCION 467 DEL 02-08-1996 ALCALDIA MAYOR DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLE

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE SINCELEJO

**A: INMOBILIARIA TAMARA LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-07-1997 Radicación: 1997-6350

Doc: ESCRITURA 1336 DEL 24-06-1997 NOTARIA 2 DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: GRANAHORRAR

**A: URBANIZACION SEVILLA PRIMERA ETAPA LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-08-1997 Radicación: 1997-8193

Doc: ESCRITURA 1969 DEL 26-08-1997 NOTARIA 2A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION SEVILLA PRIMERA ETAPA LTDA

**A: CHAMORRO PINEDA ROBERTO ENRIQUE**

CC# 6818221

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-08-1997 Radicación: 1997-8193

Doc: ESCRITURA 1969 DEL 26-08-1997 NOTARIA 2A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CHAMORRO PINEDA ROBERTO ENRIQUE

CC# 6818221

X

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240709649797099737**

**Nro Matrícula: 340-54628**

Pagina 3 TURNO: 2024-340-1-37912

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 05:09:57 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: 29-08-1997 Radicación: 1997-8193

Doc: ESCRITURA 1969 DEL 26-08-1997 NOTARIA 2A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: CASTILLO BARRIOS ADA LUZ**

**CC# 23020198**

**A: CHAMORRO PINEDA ROBERTO ENRIQUE**

**CC# 6818221 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-08-1997 Radicación: 1997-8193

Doc: ESCRITURA 1969 DEL 26-08-1997 NOTARIA 2A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: CHAMORRO PINEDA ROBERTO ENRIQUE**

**CC# 6818221 X**

**A: CHAMORRO CASTILLO LUZ DARY**

**CC# 23179539**

**A: CHAMORRO CASTILLO LUZ ELAINE**

**CC# 64702175**

**A: CHAMORRO CASTILLO ROBERTO JOSE**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-11-1999 Radicación: 1999-10698

Doc: ESCRITURA 1383 DEL 29-10-1999 NOTARIA 1A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: CHAMORRO CASTILLO LUZ DARY**

**CC# 23179539**

**DE: CHAMORRO CASTILLO LUZ ELAINE**

**CC# 64702175**

**DE: CHAMORRO CASTILLO ROBERTO JOSE**

**A: CHAMORRO PINEDA ROBERTO ENRIQUE**

**CC# 6818221 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-11-1999 Radicación: 1999-10699

Doc: ESCRITURA 1242 DEL 01-07-1999 NOTARIA 2A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

**DE: CASTILLO BARRIOS ADA LUZ**

**CC# 23020198**

**DE: CHAMORRO PINEDA ROBERTO ENRIQUE**

**CC# 6818221**

**A: ARROYO JIMENEZ RODOLFO ENRIQUE**

**CC# 92509591 X**

**A: MORELO SIERRA ANGELICA MARIA**

**CC# 64581663 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 12-11-1999 Radicación: 1999-10699





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

**Certificado generado con el Pin No: 240709649797099737**

**Nro Matrícula: 340-54628**

Pagina 4 TURNO: 2024-340-1-37912

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 05:09:57 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

Doc: ESCRITURA 1242 DEL 01-07-1999 NOTARIA 2A DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS SE CANCELA LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: CASTILLO BARRIOS ADA LUZ

CC# 23020198

**A: CHAMORRO PINEDA ROBERTO ENRIQUE**

**CC# 6818221**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 28-10-2004 Radicación: 2004-7519

Doc: OFICIO 1840 DEL 26-10-2004 JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

**A: ARROYO JIMENEZ RODOLFO ENRIQUE**

**CC# 92509591 X**

**A: RODELO SIERRA ANGELICA MARIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 12-06-2007 Radicación: 2007-340-6-4837

Doc: OFICIO 0647 DEL 16-04-2007 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

**A: ARROYO JIMENEZ RODOLFO ENRIQUE**

**CC# 92509591 X**

**A: RODELO SIERRA ANGELICA MARIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 27-10-2010 Radicación: 2010-340-6-9216

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 28-09-2007 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.-B.F.N°69969  
DE OCTUBRE 27 DE 2010 \$129.800

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

DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

**NIT# 8600429455**

**A: CHAMORRO PINEDA ROBERTO ENRIQUE**

**CC# 6818221**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 06-12-2010 Radicación: 2010-340-6-10537

Doc: ESCRITURA 2695 DEL 06-12-2010 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$24,020,255

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240709649797099737**

**Nro Matrícula: 340-54628**

Pagina 5 TURNO: 2024-340-1-37912

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 05:09:57 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

DE: ARROYO JIMENEZ RODOLFO ENRIQUE

CC# 92509591

DE: MORELO SIERRA ANGELICA MARIA

CC# 64581663

**A: VANEGAS CONTRERAS MAURICIA ROSA**

**CC# 22897592 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 06-12-2010 Radicación: 2010-340-6-10537

Doc: ESCRITURA 2695 DEL 06-12-2010 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: VANEGAS CONTRERAS MAURICIA ROSA

CC# 22897592 X

**A: FONDO NACIONAL DE AHORRO**

**NIT# 8999992844**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 06-12-2010 Radicación: 2010-340-6-10537

Doc: ESCRITURA 2695 DEL 06-12-2010 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: VANEGAS CONTRERAS MAURICIA ROSA

CC# 22897592 X

**A: ANGULO VIDES JOSE NELSON**

**CC# 8144776**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 01-08-2017 Radicación: 2017-340-6-7689

Doc: ESCRITURA 999 DEL 01-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$22,179,220

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA .----B.F.708888822270 DE 01-08-2017 \$ 49.200.

**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: VANEGAS CONTRERAS MAURICIA ROSA**

**CC# 22897592 X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 15-08-2017 Radicación: 2017-340-6-8120

Doc: ESCRITURA 1948 DEL 14-08-2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA MEDIDA QUE HABÍA SIDO CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA N° 2695 DE 6/12/2010. BF N° 708888822654 DE 14/08/2017 POR \$ 348.400

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

DE: ANGULO VIDES JOSE NELSON

CC# 9144776

**A: VANEGAS CONTRERAS MAURICIA ROSA**

**CC# 22897592 X**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 15-08-2017 Radicación: 2017-340-6-8120



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

Certificado generado con el Pin No: 240709649797099737

Nro Matrícula: 340-54628

Pagina 6 TURNO: 2024-340-1-37912

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 05:09:57 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

Doc: ESCRITURA 1948 DEL 14-08-2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VANEGAS CONTRERAS MAURICIA ROSA

CC# 22897592

A: TORRES AGUILERA MATILDE EUSEBIA

CC# 33237327 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*20\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-340-3-430 Fecha: 16-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2024 Fecha: 14-02-2024  
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC SINCELEJO, RES. 0004 DEL 02/01/2023 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05-08-2016  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-340-1-37912

FECHA: 09-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Rodolfo Machado O.*

RODOLFO MACHADO OTALORA

REGISTRADOR PRINCIPAL