



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRIND_88137081_1

Fecha del avalúo	14/03/2024	Fecha de visita	04/03/2024
Dirigido a	SAID LOPEZ PATIÑO		
Dirección	CARRERA 58 98-71 CONJUTO RESIDENCIAL TOLEDO APARTAMENTO T2-0407		
Barrio	RIOMAR		
Ciudad	Barranquilla		
Departamento	Atlantico		
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	SAID LOPEZ PATIÑO		
Nit/CC	88137081		
Garantía	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 14/03/2024

Señor(es):

SAID LOPEZ PATIÑO

Avalúo solicitado por: SAID LOPEZ PATIÑO

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 **SAID LOPEZ PATIÑO** ubicado en la CARRERA 58 98-71 CONJUTO RESIDENCIAL TOLEDO APARTAMENTO T2-0407 RIOMAR, de la ciudad de Barranquilla.

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 \$555,101,037.61 pesos m/cte (Quinientos cincuenta y cinco millones ciento un mil treinta y siete).

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO T2-0407	123.83	M2	\$4,482,767.00	100.00%	\$555,101,037.61
TOTALES					100%	\$555,101,037

Valor en letras
Quinientos cincuenta y cinco millones ciento un mil treinta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
RAA Nro: AVAL-1065643593
C.C: 1065643593

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	4,482,767	Valor del avalúo en UVR	1,543,072.91
Proporcional	0	555,101,037	Valor asegurable	555,101,037
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	General: Inmueble ubicado en: En el sector de riomar en la carrera 58 entre calle 99 y 98Al inmueble se llega así: Ubicándonos en la calle 99 a la altura del centro comercial Buenavista (como punto de referencia) seguimos hasta la carrera 58; justo ahí giramos a la derecha y en la acera derecha se encuentra ubicado el conjunto TOLEDO. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. -NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.			

GENERAL

Código	LRIND_881370 81_1	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Teléfono	
Email	jefecontable@comercializadorags.com.co				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	SAID LOPEZ PATIÑO				
Nit/CC	88137081				
Garantía	-				
Datos del propietario:					
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 58 98-71 CONJUTO RESIDENCIAL TOLEDO APARTAMENTO T2-0407				
Conjunto	CONJUTO RESIDENCIAL TOLEDO				
Ciudad	Barranquilla	Departamento	Atlantico	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	RIOMAR	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Al inmueble se llega así: Ubicándonos en la calle 99 a la altura del centro comercial Buenavista (como punto de referencia) seguimos hasta la carrera 58; justo ahí giramos a la derecha y en la acera derecha se encuentra ubicado el conjunto TOLEDO. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	123.83	AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	129.4	AREA PRIVADA VALORADA	M2	123.83
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:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2687 del 04 de noviembre del 2011</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0212 de 2014.</p>				

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



República de Colombia

Pág. No. 7



dos (2) alcobas, un (1) baño familiar y espacio para la colocación de las condensadoras de los aires acondicionados suministradas por cada propietario. **AREA PRIVADA CONSTRUIDA:** Ciento veintitrés metros cuadrados con ochenta y tres centímetros cuadrados (**123.83 M²**). **ALTURA LIBRE:** Dos metros con cuarenta centímetros (2.40 metros). **LINDEROS Y MEDIDAS:** NOROESTE: Mide trece metros con cero dos y medio centímetros (13.025 metros), entre los puntos (G – F), en linea quebrada y dimensiones sucesivas de 5.20 + 1.20 + 6.625 metros y linda con el muro de fachada que lo separa del vacío hacia la zona común de antejardín del primer piso en medio; y la carrera cincuenta y ocho (58). SUROESTE: Mide veintiún metros con cero siete centímetros (21.07 metros), entre los puntos (C – E), en linea quebrada y dimensiones sucesivas de 3.35 + 3.60 + 0.50 + 0.57 + 4.90 + 2.70 + 1.50 1.80 + 2.15 metros y linda con el muro divisorio y los bajantes de tuberías que lo separa del apartamento T2 – 0408 de este mismo piso, el vacío hacia el patio de uso privativo del apartamento T2 – 0108 y la zona común de piso. **NOROESTE:** Mide diez metros con sesenta y siete

Areas o Documentos

la calle Noventa y nueve (99). **NADIR:** Linda con el apartamento T2 – 0307 del tercer piso, en medio la losa común de entrepiso. **CENIT:** Linda con el apartamento T2 – 0507 del quinto piso; en medio la losa común de entrepiso. A este apartamento le corresponde además en el área de garajes del conjunto dos (2) espacios de garajes que serán asignados con su respectivo 139 al momento de firmar la escritura de compra – venta; pero la disponibilidad de uso del mismo será a partir de la entrega de las áreas comunes esenciales. Mientras se da este evento los copropietarios podrán utilizar los garajes o parqueaderos habilitados. La administración se encargará de organizar este uso. Estos garajes deben ser mantenidos y conservados por el propietario u ocupante de esta unidad privada.

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

162

Credencial de Notaria

Powered by CamScanner

Coeficiente de Copropiedad: 0.79530% A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 040-476976 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. REFERENCIA CATASTRAL: 010309630079901.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1976	EscrituraDePropiedad	11/07/2015	QUINTA	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
040-476976	27/02/2024	0.79	080010103000009 630901900000079	APARTAMENTO T2-0407

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
-	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	22.32	Mt2	Doble	Lineal	Si	No	2

Observación

2 garajes lineales con área de 22.32 m² ubicados en el sótano del edificio.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			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	400-500	Tipo de vía	Pavimento rígido	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, vías pavimentadas, zonas escolares, comerciales y asistenciales.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2687		Fecha escritura	04/11/2011	
Notaria escritura	TERCERA		Ciudad escritura	Barranquilla	
Valor administración	480000	Total unidades	1UND / PH: 132 UNDS	Terraza comunal	Si
Ubicación		# Pisos edificio	17	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	5
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 2687, Fecha escritura: 04/11/2011, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 480000, Total unidades: 1UND / PH: 132 UNDS, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	13 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No disponible				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

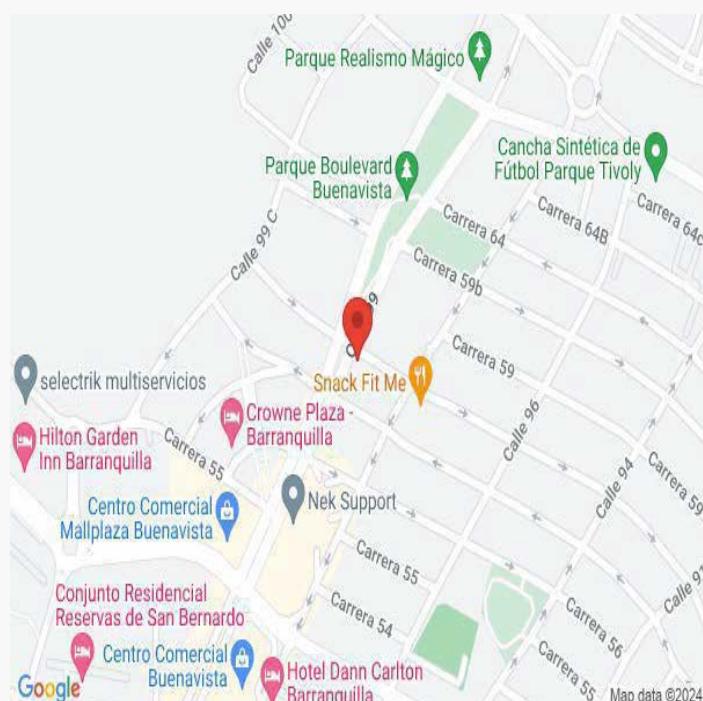
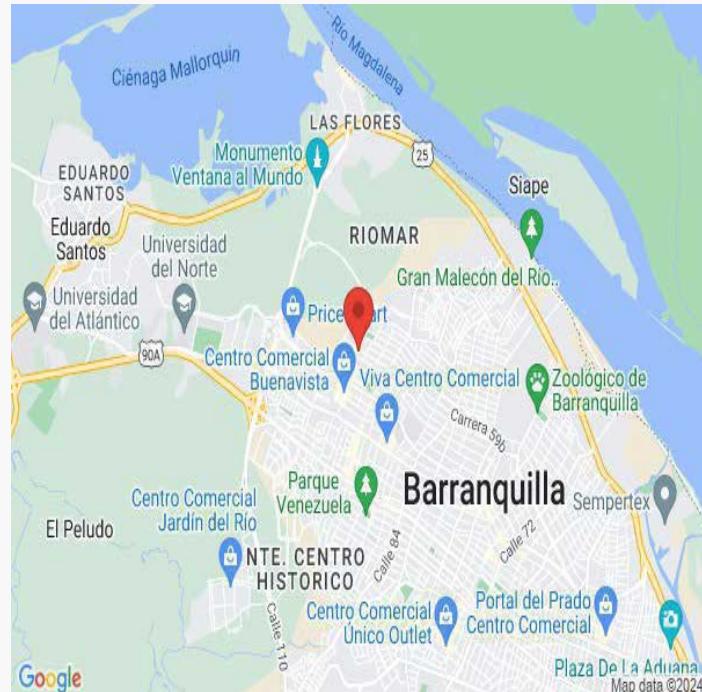
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal							
Estado	Muy bueno							

Observación Se encontró al inmueble en buen estado de conservación durante la visita. No presenta fisuras ni agrietamientos.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 58 98-71 CONJUTO RESIDENCIAL TOLEDO APARTAMENTO T2-0407 | RIOMAR | Barranquilla | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.017232425895365
GEOGRAFICAS : 11° 1' 2.0346''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.82532916441284
GEOGRAFICAS : 74° 49' 31.1838''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ TOLEDO	6	\$530,000,000	0.95	\$503,500,000	1	\$		\$	\$4,060,483.87	3103727777
2	CJ TOLEDO	9	\$600,000,000	0.95	\$570,000,000	1	\$		\$	\$4,523,809.52	3208899956
3	CJ TOLEDO		\$630,000,000	0.95	\$598,500,000	1	\$		\$	\$4,750,000.00	3054871211
4	CJ BRIZZO	11	\$600,000,000	0.95	\$570,000,000	1	\$		\$	\$4,596,774.19	3163344763
Del inmueble		4		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			124	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,060,483.87
2			126	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,523,809.52
3			126	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,750,000.00
4			124	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,596,774.19
13 años										
								PROMEDIO	\$4,482,766.90	
								DESV. STANDAR	\$296,883.06	
								COEF. VARIACION	6.62%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,779,649.95	TOTAL	\$591,864,053.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,185,883.84	TOTAL	\$518,337,995.84
VALOR TOTAL		\$555,101,037.61		

Observaciones:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024030708039604100-fusionado.pdf>

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-altos-de-parque/barranquilla/10633318>

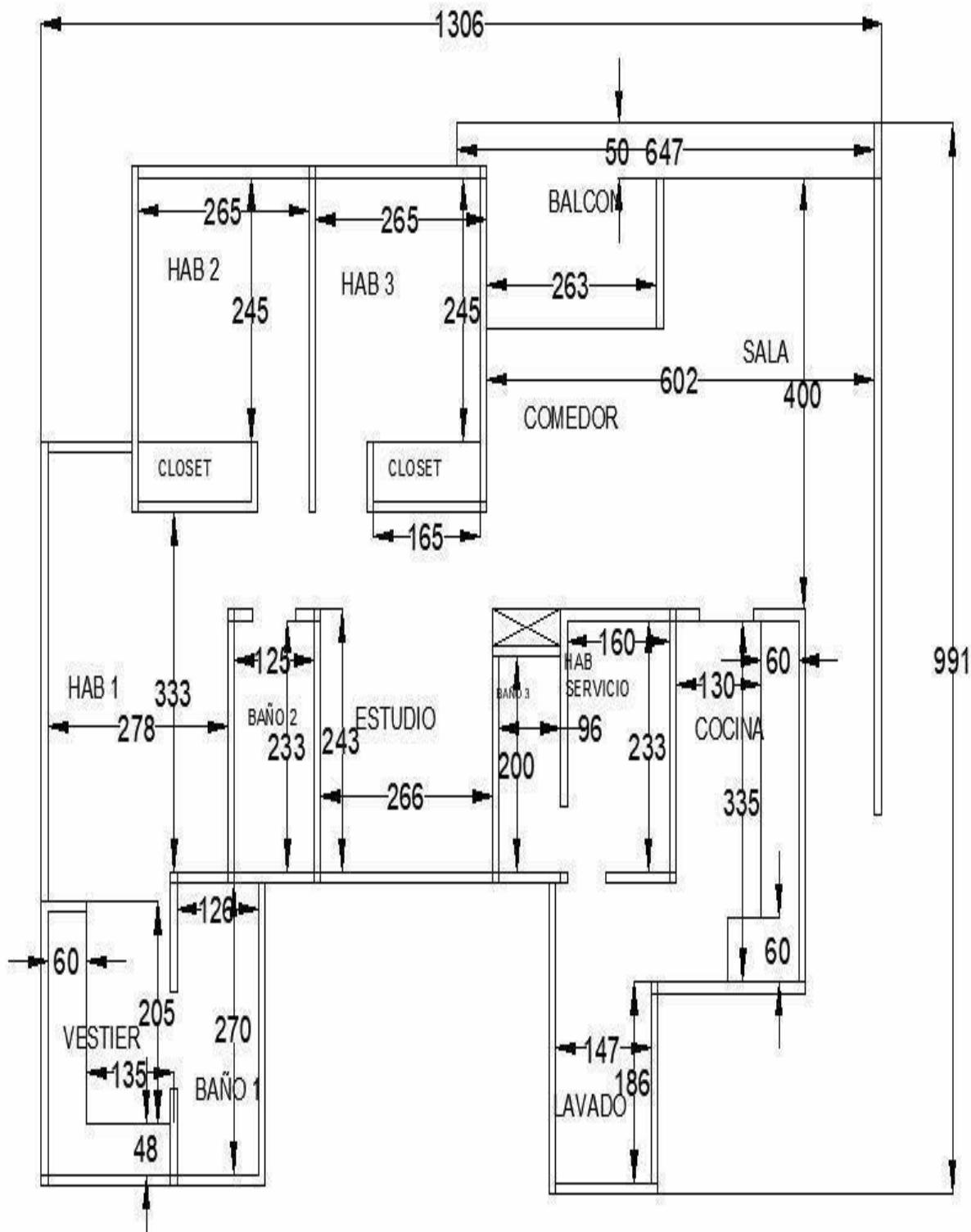
2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-de-rioma/barranquilla/10633244>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/buenavista/barranquilla/7760770>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-altos-de-parque/barranquilla/6432495>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

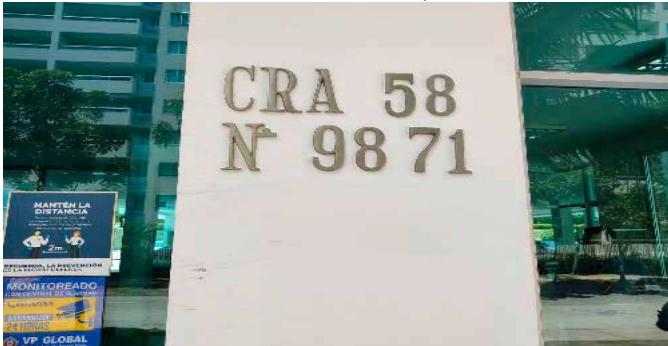
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



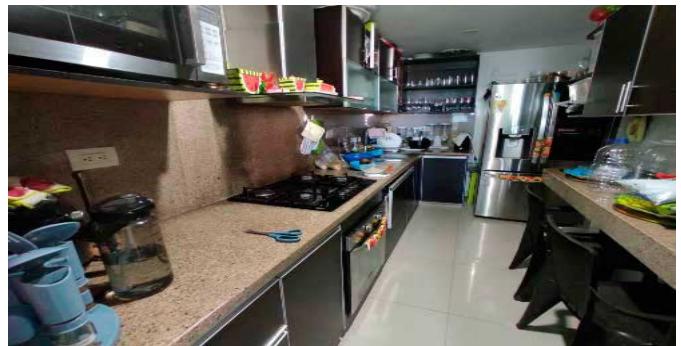
Sala



Comedor



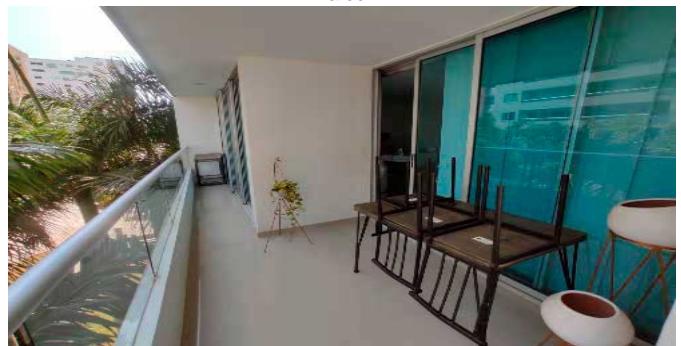
Cocina



Zona de Ropas



Balcón

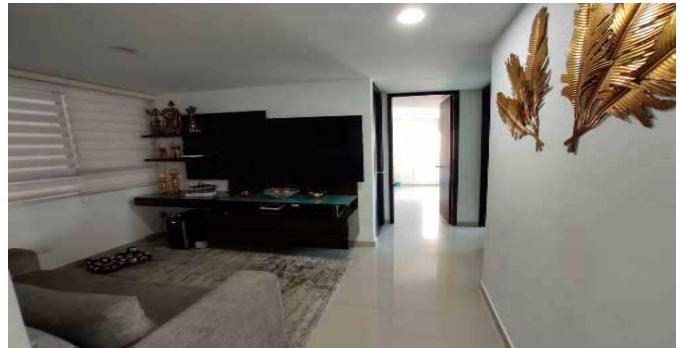


FOTOS General

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



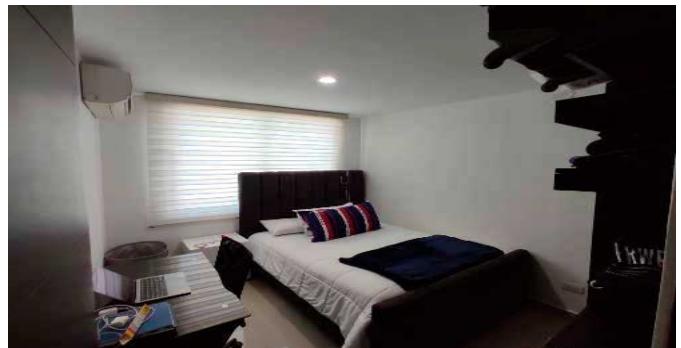
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



FOTOS General

Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



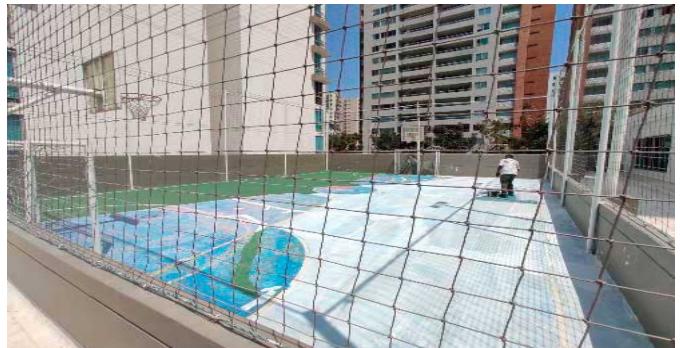
Salón Social-CJ



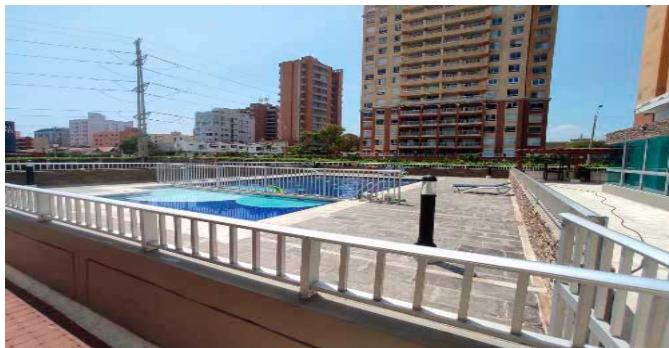
Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- 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.

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 valuador 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 LRIND_88137081_1



PIN de Validación: ad410a42

<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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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
11 Ago 2023

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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad410a42

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

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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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

ad410a42



PIN de Validación: ad410a42

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

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRIND_88137081_1 M.I.: 040-476976



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240227903790053308

Nro Matrícula: 040-476976

Página 1 TURNO: 2024-040-1-43316

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:07:20 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 15-11-2011 RADICACIÓN: 2011-42708 CON: ESCRITURA DE: 04-11-2011

CODIGO CATASTRAL: 08001010300009630901900000079 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0009RAME

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2687 de fecha 04-11-2011 en NOTARIA 3 de BARRANQUILLA APARTAMENTO T2-0407 con area de 123.83M2 con coeficiente de 0.79530% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-0402491---CONJUNTO RESIDENCIAL TOLEDO---05-03-2009
ESCRITURA 2161 DEL 07-10-2008 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$##### DE: URBANIZADORA VILLA
SANTOS LIMITADA.URVISA LTDA, A: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 402491--06-01-2006 ESCRITURA 3180
DEL 21-12-2005 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A., A:
URBANIZADORA VILLA SANTOS LIMITADA URVISA LTDA, REGISTRADA EN LA MAT 401517/18/19---EN RELACION CON LA ESC DE ENGLOBE #0086
DE FECHA 16 DE ENERO06 DE LA NOT 3 DE ESTE CTO, REG EL 3 DE FEB/06, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0402478---EN RELACION CON LA
ESCRITURA DE LOTE NO.086 DE FECHA 16 DE ENERO/2006 DE LA NOTARIA 3 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 3 FEBRERO/2006 BAJO EL
FOLIO DE MATRICULA NO.,040-0402491---CEMENTOS DEL CARIBE S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA ANGE LINA
RUBIO DE RUBIO, SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 545, DE FECHA 27 DE MARZO /62, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL
10 DE ABRIL/62, BAJO EL #1210,FOLIO 201, TOMO 6 IMPAR LIBRO 1/62.-Y PARTE POR COMPRA A SANTOS MOLINARES VDA DE PALMA, ANGEL
MARIA PALMA JR Y EDUARDO PALMA MOLINA RES, SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 759,DE FECHA 18 DE ABRIL DE 1959, OTORGADA EN
LA NOTARIA 1 DE ESTE CTO REG EL 23 DE ABRIL DE 1959, BAJO EL # 1060 FOLIO 516, TOMO 3 IMPAR LIBRO 1/59.- EN RELACION CON LA ESC DE
SEGREGACION # 2621 DE FECHA 27 DE SEPT DE 1974, OTORGADA EN LA NOT 3A DE ESTE CTO, REG EL 3 DIC /74, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-
15513-EN RELACION CON LA ESC DE SEGREGACION 712 DE FECHA 24 DE ABRIL 79, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 13 DE
MZO 79, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-82388-EN RELACION CON LA ESC DE ACLARACION #2689, DE FECHA 27 DE DIC /79, OTORGADA EN LA
NOTARIA 3 DE ESTE CTO, REG EL 13 DE MARZO /80,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0082388.-EN RELACION CON LA ESC DE SEGREGACION # 2786,
FECHA 10 DE NOV /81,OTORGADA EN LA NOTARIA 5 DE ESTE CTO, REG EL 24 DE NOV/81,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0102186.-EN RELACION CON
LA ESC DE SEGREGACION # 1542, DE FECHA 10 DE AGOSTO /90, DE EN LA NOTARIA 3 DE ESTE CTO, REG EL 21 DE AGOSTO /90, BAJO LOS
FOLIOS DE MAT #040-0102186 Y 040-0216732.-EN RELACION CON LA ESC DE DESENGLOBE # 0452, DE FECHA 28 DE FEB /91,OTORGADA EN LA
NOTARIA 3 DE ESTE CTO, REG EL 12 DE ABRIL /91, BAJO LOS FOLIOS DE MAT 040-0218732 040-0220555 A LA 040-0220558.-EN RELACION CON LA
ESC. DE DESENGLOBE # 3524, DE FECHA 24 DE DIC /92, DE LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 15 DE ENERO/93, BAJO EL FOLIO DE MAT # 040-
0237551.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 1877, DE FECHA 14 DE JULIO DE 1.994, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO,
REG EL 12 DE OCTUBRE DE 1994, BAJO EL FOLIO DE MAT # 040-0266757.EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION #107 DE ENERO 17/96 DE
LA NOTARIA 3 DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 31 DE ENERO/96, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0284201. EN RELACION CON LA ESC 931, EN CUANTO
A UNA DIVISION DE ABRIL 12/96, DE LA NOTARIA 3 DE B/QUILLA, REG. EL 26 DE ABRIL/96, BAJO EL FOLIO DE MAT.040-286344---EN RELACION CON
LA ESC #1490 DE JUNIO 11 DE 1998,NOTARIA 3A.B/QUILLA, EN CUANTO A UNA DIVISION, REG.EL 21 DE JULIO DE 1998, BAJO EL FOLIO DE MAT
#040-317154---Z.C.R.---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION #2206 DE FECHA NOVIEMBRE 25 DE 1999, OTORGADA EN LA NOTARIA
TERCERA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 20 DE NOV DE 1999, BAJO EL FOLIO DE MAT #040-0331052 N.I.D.E.A.---07-12-2000 ESCRITURA 2283
DEL 06-12-2000 NOTARIA 3 DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A., REGISTRADA EN LA
MATRICULA 344891---07-04-2005 ESCRITURA 0628 DEL 29-03-2005 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: CEMENTOS DEL CARIBE



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

Certificado generado con el Pin No: 240227903790053308

Nro Matrícula: 040-476976

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-43316

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:07:20 AM

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

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

S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 390706--18-05-2005 ESCRITURA 1023 DEL 11-05-2005 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE CEMENTOS DEL CARIBE S.A., REG EN LA MATRICULA 392445.--EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION #3180 DE FECHA 21 DE DIC/05 DE LA NOT 3 DE ESTE CTO, REG EL EL 6 DE ENERO/06, BAJO EL FOLIO DE MAT #401517/18/19---05-11-1992 ESCRITURA 1518 DEL 19-06-1992 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$40,000,000.00 DE:URBANIZADORA EL LIMON LTDA,A: CEMENTOS DEL CARIBE S.A---EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION #1969 DE FECHA 23 DE OCT/2000 DE LA NOT 3 DE ESTE CTO, REG EL 10 NOV/2000, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0401519---AGROPECUARIA EL LIMON LTDA.,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RITA ALZAMORA VDA. DE MANCINI, GENEROSO MANCINI-MANTECA LA AMERICANA LTDA.,SEGUN ESC.#1027, DE MAYO 27/74 NOTARIA 11 DE BOGOTA, REGISTRADA EN SEPT.27/74 BAJO MAT.#040-0013941---EN RELACION CON LA ESC.#156 DE SEGREGACION, DE FEBRERO QDF8/77NOTARIA 1A. REG. EN FEB.18/77, BAJO MAT.#040-0044996.----EN RELACION CON LA ESC.#2456 DE LOTE, DE SEPT.9/77, NOTARIA 1A. REG.EN SEPT.23/77, BAJO MAT.#040-0052703 A 52730/ 52732 A 52734/52736 A 52765/ 52767 A 52780, 52782 A 52796/ 52798 A 52810/ 52812 A 52826.----EN RELACION CON LA ESCRITURA #2343, DE ACLARACION SOBRE CAMBIO DE RAZON SOCIAL, SEPT.26/78, NOTARIA 1A.REG. EN OCT.13 1978, BAJO MAT.ANTES CITADAS.----EN RELACION CON LA ESC.#1790 DE PERMISO PARA DESARROLLAR PLAN DE VIVIENDA, AGOSTO 25/78, NOTARIA 1A. REG.OCT.13/78, BAJO LAS MISMAS MATRICULAS ANTES CITADAS.----EN RELACION CON LA ESC.#684, DE ACLARACION NOMBRE DE LA URBANIZACION, DE ABRIL 17/79, NOTARIA 1A., REG., EN ABRIL 26/79, BAJO LAS MISMAS MATRICULAS CITADAS.-----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE NUMERO 1518 DE FECHA JUNIO 19 DE 1992, DE LA NOTARIA TERCERA DE ESRE CIRCUITO, RETGISTRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DE 1992, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-0235830----- RITA ALZAMORA VDA.DE MANCINI, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE LE HIZO GENEROSO MANCINI ALZAMORA DE 1/15 AVAS PARTES, SEG, SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 10.CIVIL DEL CTO.,EN JUNIO 23/70, REG. EN SEPT.19/70, BAJO #1606, FOLIO 346 TOMO 4 IMPAR-BIS. L.1.-----GENEROSO MANCINI-MANTECA LA AMERICANA LTDA.,ADQUIRIO POR APORTE DE 25.813.07 ACCIONES QUE LE HICIERON MANLIO MANCINI ALZAMORA,FILIBERTO MANCINI ALZAMORA, BRUNO MANCINI ALZAMORA Y MARIAN MANCINI ALZAMORA VDA.DE MANCINI, SEG. ESC.#5534 DE OCT.1/67, NOTARIA 2A.,CALI, REG. EN OCT.31/67, BAJO #1346, FOLIO 44, TOMO 5 PAR LIBRO 1.----MARINA MANCINI ALZAMORA VDA.DE MANCINI, RITA ALZAMORA VDA.DE MANCINI,ISABEL MANCINI DE OSIO, GENEROSO MANCINI ALZAMORA, BRUNO MANCINI ALZAMORA, FILIBERTO MANCINI ALZAMORA, MANLIO MANCINI ALZAMORA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION, EN EL JUICIO DE SUCESION DE GENEROSO MANCINI, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO., EN ABRIL 3/61, REG. EN MAYO 8/61, BAJO #1360, FOLIO 88, TOMO 5 IMPAR. L.1.-----RITA ALZAMORA DE MANCINI ADQUIRIO EN LA SEPARACION DE BIENES CON GENEROSO MANCINI, SEGUN ESC.#1242, DE OCT.3/41, NOTARIA 1A. REG. EN OCT.4/41, BAJO #1438, FOLIO 65, TOMO 5 IMPAR L.1.-----EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA CONJUNTO RESIDENCIAL TOLEDO--CONSTRUIDO SOBRE EL SIGUIENTE LOTE DE TERRENO DETERMINADO MANZANA D DE LA URBANIZACION PASEO DE LA CASTELLANA IV ETAPA-CON UN AREA DE 155.00 METROS2

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 58 98-71 CONJUTO RESIDENCIAL TOLEDO APARTAMENTO T2-0407

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240227903790053308

Nro Matrícula: 040-476976

Página 3 TURNO: 2024-040-1-43316

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:07:20 AM

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

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

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

040 - 402491

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-11-2011 Radicación: 2011-040-6-41760

Doc: ESCRITURA 2603 DEL 28-10-2011 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-11-2011 Radicación: 2011-040-6-42708

Doc: ESCRITURA 2687 DEL 04-11-2011 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-06-2012 Radicación: 2012-040-6-21365

Doc: ESCRITURA 1186 DEL 29-05-2012 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-09-2012 Radicación: 2012-040-6-36813

Doc: ESCRITURA 1936 DEL 24-05-2012 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$310,710,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533

A: HELM BANK S.A.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-08-2015 Radicación: 2015-040-6-31584

Doc: ESCRITURA 1976 DEL 11-07-2015 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$410,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. ANTES BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A.

NIT# 8909039370

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240227903790053308

Nro Matrícula: 040-476976

Pagina 4 TURNO: 2024-040-1-43316

Impreso el 27 de Febrero de 2024 a las 09:07:20 AM

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 09-06-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. GGCD-021-2022 DEL 23/05/2022 PROFERIDA POR FSA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-4164 Fecha: 26-11-2015

VALOR DEL ACTO CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579/2012 LMCB13

Fecha: 09-06-2022

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA G.P.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MARMANQUILLO G.P.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA

Fecha: 26-11-2015

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-43316 FECHA: 27-02-2024

EXPEDIDO FN: BOGOTA



**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL**

D47



República de Colombia

Pag. No. 1



Ref 1982

NUMERO: MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS (1.976).

FECHA DE OTORGAMIENTO: JULIO 11 DE 2015.

CLASE DE ACTO: TRANSFERENCIA EN EJERCICIO DE OPCION DE COMPRA.

OTORGANTES: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. A FAVOR DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA: 040-476976.

REFERENCIA CATASTRAL: 010309630079901.

MUNICIPIO: BARRANQUILLA - ATLANTICO.

ZONA DE UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANA (X) RURAL ().

DENOMINACIÓN Y/O DIRECCIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO T2-0407 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TOLEDO, SITUADO EN LA CARRERA 58 No. 98-71, JURISDICCIÓN DE BARRANQUILLA.

ESCRITURA No.	DIA	MES	AÑO
1.976	11	JULIO	2015

NOTARIA DE ORIGEN: QUINTA (5^a) DE BARRANQUILLA.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	CUANTIA
TRANSFERENCIA EN EJERCICIO DE OPCION DE COMPRA	\$172.645.171.00
BASE DE LIQUIDACION	\$410.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN
NOMBRE DE QUIEN TRANSIERE	
BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.	NIT.: 890.903.937-0
NOMBRE DEL ADQUIRENTE	
BANCO DAVIVIENDA S.A.	NIT.: 860.034.313-7

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

15/07/2014 10:27:10 0459 0459

OFICIOS INTERVENCIONES

LOCATARIO - DAVINIEZA

RAUL LOPEZ PATRIO

ANTONIO LOCATARIO

CALKINDI HERRERA BRETTON

C.C. 88.137.081

C.C. 72.216.771

AÑO DE ADQUISICION: 2012

RETENCION: NO PAGA

En el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a **los once (11) días** - - - - - del mes de **Julio** - - - del año dos mil quince (2015), ante mí, **ELVIRA MARGARITA BETTER AMADOR** - - - - - Notaria(o) Pública(o) Quinta(o) (5) **Encargada** - - - del Círculo de Notarias de Barranquilla, comparecieron **KATTIA MARIA AMASHTA LARA**, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.741.541 expedida en Barranquilla, Directora Banca Preferente Barranquilla, quien para todos los efectos del presente contrato obra en nombre y representación de **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, NIT.: 890.903.937-0 antes HELM BANK S.A. NIT 860.007.660-3 (sociedad absorbida mediante la escritura pública 1.527 del 01 de junio de 2014 de la Notaria 25 de Bogotá, antes HELM LEASING S.A., (sociedad absorbida mediante la escritura pública 1576 del 16 de julio de 2010 de la Notaria 25 de Bogotá), antes LEASING DE CRÉDITO S.A. HELM FINANCIAL SERVICES NIT. 800.051.334-5 (sociedad que en virtud de la escritura pública 1685 del 20 de agosto de 2009 de la Notaria 32 de Bogotá modificó su razón social), establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, debidamente facultado para operar, según Poder indelegable otorgado mediante la Escritura Pública No. 3.634 del 23 de Junio de 2010 otorgada en la Notaria 71 de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla, el 14 de Julio de 2010 bajo el No. 4231 del libro respectivo, todo lo cual se acredita con el Certificado de Matricula y Administración de la Sucursal expedido por la Cámara de Comercio de

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



República de Colombia

Pág. No. 3



Barranquilla y el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan para su protocolización y su tenor se inserte en las copias que de esta escritura se expidan, quien en adelante se denominará **LA TRADENTE**, y de la otra parte, **CLAUDIA ELENA MARQUEZ FERRO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.689.744 expedida en Barranquilla, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y quien obra en este acto en nombre y representación legal del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, identificada con NIT.860.034.313-7, Sucursal Barranquilla, establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, representación que ejerce en calidad de Apoderada General de conformidad con el poder otorgado mediante escritura pública número 3.148 del 18 de Septiembre de 2.008 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Barranquilla, todo lo cual se acredita con el Certificado de Matrícula y Administración de la Sucursal y/o Agencia expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla y el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan para su protocolización y su tenor se inserte en las copias que de esta escritura se expidan, quien se denomina **EL ADQUIRENTE**, quienes manifiestan haber celebrado el presente contrato que se regirá por las cláusulas que a continuación se anotan previos los siguientes antecedentes: -----

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Que mediante documento privado el señor **CALKINS HERRERA BRETTON**, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.215.771 expedida en Barranquilla celebró el contrato de leasing financiero **HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. 110576**, en los términos de las normas aplicables, con **LA TRADENTE**. -----

SEGUNDO: Que en virtud del citado contrato **LA TRADENTE** efectuó la adquisición del (los) inmueble(s) identificado(s) con el (los) folio(s) de matrícula número(s) **040- 476976** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, mediante escritura pública número 1936 de mayo 24 de 2012 de la Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10277320446930

15/09/2014

CS CamScanner

Notaria Cuarta (4a) de Barranquilla, registrada el 11 de septiembre de 2012 y al título que se señala en la cláusula segunda de este instrumento.

TERCERO: Que en el contrato de leasing financiero habitacional para la adquisición de vivienda familiar a que alude el punto primero, se pactó que, de acuerdo con la Ley, **EL LOCATARIO**, esto es, **CALKINS HERRERA BRETTON**, podría ejercer la adquisición del (los) bien(es) dado(s) en leasing, previa la cancelación de una suma de dinero.

CUARTO: Que el (los) señor(es) **CALKINS HERRERA BRETTON**, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.215.771 expedida en Barranquilla en efecto, hizo (hicieron) uso de la opción y canceló la suma acordada.

QUINTO: Que mediante documento privado **CALKINS HERRERA BRETTON**, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.215.771 expedida en Barranquilla, **CEDIÓ** el derecho de adquirir la propiedad del (los) inmueble(s) **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D. C., identificado(s) con identificado con NIT. 860.034.313-7, documento que se protocoliza al presente instrumento.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente transferencia se efectúa en razón de haber cumplido con las obligaciones del contrato y de haber cedido el ejercicio de la opción de adquisición a la(s) persona(s) antes mencionada(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que el **ARRENDATARIO** señor **CALKINS HERRERA BRETTON**, realizó la cesión antes mencionada por cuanto negoció el inmueble objeto de cesión con el señor **SAID LOPEZ PATIÑO**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, de estado civil Casado con sociedad conyugal de bienes vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.137.081 expedida en Ocaña, quien se denominará **EL TOMADOR DEL LEASING EN DAVIVIENDA**, por cuanto para financiar el valor de la negociación obtuvo un crédito Leasing con el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, el cual está distinguido con el No. 06006226000219289, teniendo en cuenta los siguientes valores:

a.) **Valor de Negociación: \$ 410.000.000.**



República de Colombia

Pág. Nro. 5



b.) Valor del préstamo Leasing \$ 300.000.000 -----

c.) Canon inicial recibido a entera satisfacción \$ 110.000.000. -----

Todo lo anterior, renunciando a la condición resolutoria que se desprende de esta forma de pago. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El señor SAID LOPEZ PATIÑO, de las condiciones civiles, vecindad e identificación ya indicadas, también presente en este acto, lo suscribirá en prueba de su aceptación al texto y obligaciones que contrae para con el BANCO DAVIVIENDA S.A., las cuales se recogerán en el respectivo documento privado de Leasing que suscribirá con el banco. -----

SEXTO: Que el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 define la operación de LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR como: -----

"Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor." -----

SÉPTIMO: Que en razón de lo anterior, LA TRADENTE procede a efectuar la transferencia del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre el (los) inmueble(s) objeto del contrato de leasing financiero HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR a EL ADQUIRENTE, quien accede a la propiedad del (los) inmueble(s) conforme lo señalan las cláusulas adelante contenidas: -----

CLAUSULADO.-

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato LA TRADENTE transfiere a Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

EL ADQUIRENTE y éste adquiere de aquella, en virtud del ejercicio de la Opción de Compra prevista en el contrato de **LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR**, el derecho real de dominio y la posesión plena que la primera tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) cuya ubicación, cabida y linderos tomados del título de adquisición son como a continuación se describen:

APARTAMENTO T-2 CERO CUATROCIENTOS SIETE (T2-0407), el cual hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TOLEDO – Propiedad Horizontal**, construido sobre el lote de terreno denominado **MANZANA "D"** de la **URBANIZACIÓN PASEO DE LA CASTELLANA IV ETAPA**, en el plano general de la Urbanización Paseo La Castellana IV, situado en jurisdicción de la ciudad de Barranquilla, Distrito Especial, Industrial y Portuario. Lote de terreno constante de un área de seis mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (6.155.00 M²) y se encuentra ubicado en la acera sur de la carrera cincuenta y ocho (58) y la acera norte de la carrera cincuenta y siete (57), entre la acera occidental de la calle noventa y ocho (98) y la acera oriental de la calle noventa y nueve (99) cuyas medidas y linderos son: **NORESTE**: Mide en linea recta ciento siete metros con sesenta y dos centímetros (107.62 metros) y linda con la vía pública, hoy carrera cincuenta y ocho (58), frente a la manzana "E" de la misma urbanización. **SUROESTE**: En linea recta mide ciento un metros con setenta y siete centímetros (101.77 metros) y linda con vía pública, hoy carrera cincuenta y siete (57); frente a la manzana C de la misma urbanización. **SURESTE**: En linea recta mide cincuenta y nueve metros con veintiséis centímetros (59.26 metros) y linda con la calle noventa y ocho (98). **NOROESTE**: En linea quebrada mide sesenta metros con noventa y cinco centímetros (60.95) y linda con la vía pública, hoy calle noventa y nueve (99) frente a zona verde número Dos (2) . Este inmueble se encuentra registrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-402491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. **APARTAMENTO T2 – CERO CUATROCIENTOS SIETE (T2-0407)**: Es un área privada destinada para funcionar como habitación familiar. Se encuentra ubicada en la torre Dos (2) del conjunto. Consta de sala, comedor, balcón, cocina, labores, alcoba de servicio con su baño, hall y estar de alcobas, alcoba principal con baño interno y vestier,



República de Colombia

Pág. No. 7



dos (2) alcobas, un (1) baño familiar y espacio para la colocación de las condensadoras de los aires acondicionados suministradas por cada propietario.

AREA PRIVADA CONSTRUIDA: Ciento veintitrés metros cuadrados con ochenta y tres centímetros cuadrados (123.83 M²)

ALTURA LIBRE: Dos metros con cuarenta centímetros (2.40 metros).

LINDEROS Y MEDIDAS:

- NOROESTE:** Mide trece metros con cero dos y medio centímetros (13.025 metros), entre los puntos (G – F), en linea quebrada y dimensiones sucesivas de 5.20 + 1.20 + 6.625 metros y linda con el muro de fachada que lo separa del vacío hacia la zona común de antejardín del primer piso en medio; y la carrera cincuenta y ocho (58).
- SUROESTE:** Mide veintiún metros con cero siete centímetros (21.07 metros), entre los puntos (C – E), en linea quebrada y dimensiones sucesivas de 3.35 + 3.60 + 0.50 + 0.57 + 4.90 + 2.70 + 1.50 1.80 + 2.15 metros y linda con el muro divisorio y los bajantes de tuberías que lo separa del apartamento T2 – 0408 de este mismo piso, el vacío hacia el patio de uso privativo del apartamento T2 – 0108 y la zona común de piso.
- NOROESTE:** Mide diez metros con sesenta y siete centímetros (10.67 metros), entre los puntos (E – F) en linea quebrada y dimensiones sucesivas de 2.15 + 1.22 + 7.30 metros y linda con el muro divisorio y el buitrón para bajante de tuberías de lo separa del apartamento T2 – 0406 de esta misma torre y la zona común de piso.
- SURESTE:** Mide doce metros con diecisiete centímetros (12.17 metros), entre los puntos (C – F) en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 7.40 + 1.87 + 2.80 metros y linda con el muro de fachada que lo separa del vacío hacia la zona común del primer piso en medio; y la calle Noventa y nueve (99).
- NADIR:** Linda con el apartamento T2 – 0307 del tercer piso, en medio la losa común de entrepiso.
- CENIT:** Linda con el apartamento T2 – 0507 del quinto piso; en medio la losa común de entrepiso.

A este apartamento le corresponde además en el área de garajes del conjunto dos (2) espacios de garajes que serán asignados con su respectivo 139 al momento de firmar la escritura de compra – venta; pero la disponibilidad de uso del mismo será a partir de la entrega de las áreas comunes esenciales. Mientras se da este evento los copropietarios podrán utilizar los garajes o parqueaderos habilitados. La administración se encargará de organizar este uso. Estos garajes deben ser mantenidos y conservados por el propietario u ocupante de esta unidad privada.

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

16279638400047

15-01-2014

CamScanner

Coeficiente de Copropiedad: 0.79530% A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 040-476976 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. REFERENCIA CATASTRAL: 010309630079901.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos del inmueble, la transferencia se hace como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El inmueble anteriormente descrito, forma parte integrante del **CONJUNTO RESIDENCIAL TOLEDO**, y se encuentra sometido al reglamento de propiedad horizontal, según consta en la escritura pública número 2687 del 4 de noviembre de 2011, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla, registrada el 9 de noviembre de 2011, en los folios de matrícula inmobiliaria números 040-402491 (Lote matriz) e individual 040-476976, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

SEGUNDA.- TRADICION: El(los) inmueble(s) antes descrito(s), y objeto de este contrato fue(ron) adquirido(s) por **HELM BANK S.A. NIT 860.007.660-3**, hoy **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., NIT.: 890.903.937-0**, a título de **COMPRAVENTA** efectuada a **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, mediante escritura pública número 1936 del 24 de mayo de 2012, otorgada en la Notaria Cuarta de Barranquilla, registrada el 11 de septiembre de 2.012, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 040-476976 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla; realizada en cumplimiento del contrato de leasing habitacional descrito en los **ANTECEDENTES** de este instrumento.

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor de la transferencia y demás emolumentos previstos en el contrato de leasing financiero habitacional para la adquisición de vivienda familiar señalado en el punto primero de los **ANTECEDENTES** y por ende de este instrumento, es la suma de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS (\$172.645.171.00) MONEDA CORRIENTE**, dinero que **LA TRADENTE** declara recibido a su entera satisfacción.



República de Colombia

Pág. No. 5



CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA TRADENTE garantiza a EL ADQUIRENTE que el (los) inmueble (s) que transfiere (n) se encuentra (n) libre de embargos, hipotecas, anticresis, encargos fiduciarios, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes y en general de todo gravamen, así como al dia y a paz y salvo en la fecha por el pago de los impuestos, servicios públicos, tasas, contribuciones, etc., que lo afecten. Sin embargo no saldrá al saneamiento en todos los casos de ley, toda vez que se trata de la terminación de un contrato de Leasing.

PARÁGRAFO PRIMERO: En lo que se refiere a servicios públicos LA TRADENTE transferirá el (los) bien (es) con los servicios públicos, instalaciones, acometidas y estado de pago con las que se encuentre dicho bien(es) en el momento de la transferencia, lo cual declara EL ADQUIRENTE conocer y recibir a satisfacción liberando de toda responsabilidad a LA TRADENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por lo anterior, LA TRADENTE no saldrá al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios u ocultos y de esta forma EL ADQUIRENTE acepta esta transferencia, renunciando expresamente a las acciones que por estos vicios se pudieren generar, aún en el evento donde existieran limitaciones del dominio al momento de la suscripción de la presente escritura.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, quien asume la responsabilidad por todos estos vicios son los proveedores o las personas que enajenaron el (los) inmueble(s) a LA TRADENTE o si se trata de la cesión de una opción de compra será EL LOCATARIO quien responderá solidariamente con el proveedor frente a EL ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO CUARTO: LA ADQUIRENTE manifiesta que conoce a cabalidad la situación jurídica fáctica y titulación del inmueble que por este instrumento se transfiere. Por lo anterior y toda vez que los inmuebles objeto de la presente transferencia fueron completamente elegidos por LA ADQUIRENTE y adquiridos por LA TRADENTE en virtud del contrato de leasing antes mencionado en el cual se establece que LA LEASING (hoy EL BANCO) no se hace responsable por los defectos físicos, fallas en la titulación o vicios ocultos del bien, que lo afecten total

o parcialmente, dado que **LA LOCATARIA** escogió libre y directamente el (los) inmueble(s) y ha manifestado expresamente conocer la situación jurídica, el estado físico y las especificaciones de construcción del (los) mismo(s), por lo cual **LA ADQUIRENTE** exonera a **LA TRADENTE** de toda responsabilidad.

QUINTA.- ENTREGA: **LA TRADENTE** ha hecho entrega real y material del (de los) bien(es) objeto de este contrato, declarando **EL ADQUIRENTE** que ha recibido real y materialmente el(los) inmueble(s), a su entera satisfacción y a paz y salvo por todo concepto.

SEXTA.- IMPUESTOS Y REGISTRO: A partir de la fecha de suscripción de la presente escritura pública, **EL TOMADOR DEL LEASING EN DAVIVIENDA**, asume todos los impuestos, contribuciones, valorizaciones, pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal y demás emolumentos que respecto al inmueble se exija.

SEPTIMA.- Que los gastos que se causen en razón del ejercicio de la opción de compra serán asumidos por **EL ARRENDATARIO** y **EL TOMADOR DEL LEASING EN DAVIVIENDA S.A.**, según se haya determinado en el documento privado suscrito entre ellos.

Presente **CLAUDIA ELENA MARQUEZ FERRO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.689.744 expedida en Barranquilla, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y quien obra en este acto en nombre y representación legal del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, identificada con NIT.860.034.313-7, Sucursal Barranquilla, establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, representación que ejerce en calidad de Apoderada General de conformidad con el poder otorgado mediante escritura pública número 3.148 del 18 de Septiembre de 2.008 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Barranquilla, todo lo cual se acredita con el Certificado de Matrícula y Administración de la Sucursal y/o Agencia expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla y el certificado de existencia y

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



República de Colombia

Pág. No. 11



representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan para su protocolización y su tenor se inserta en las copias que de esta escritura se expidan, en su calidad de **ADQUIRENTE** y manifestó:

PRIMERO: Que obrando en la calidad antes indicada acepta la presente escritura y en especial la enajenación del inmueble que por medio de la misma se le hace a su representada.

SEGUNDO: Que ha recibido materialmente el inmueble objeto de esta enajenación a entera satisfacción y desde la fecha hace entrega de los mismos en tenencia a los tomadores del leasing.

TERCERO: Que conoce, acepta y se obliga a cumplir fielmente el régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble que adquiere y en especial a contribuir a las expensas comunes.

Igualmente presente, **SAID LOPEZ PATIÑO**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, de estado civil Casado con sociedad conyugal de bienes vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.137.081 expedida en Ocaña, obrando en su propio nombre y en calidad de **TOMADOR DEL LEASING EN DAVIVIENDA**, identificado con el No. 06006226000219289, documento de aprobación que se protocoliza, y quien en su calidad de **LOCATARIO** manifestó:

PRIMERO: Que obrando en la calidad antes indicada y como tenedor o locatario del inmueble en el contrato de leasing suscrito con el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, acepta la presente escritura en los términos concretos de la negociación tales como ubicación, linderos, matrícula inmobiliaria, características, situación jurídica del inmueble, precio, etc., por corresponder éstos a los contenidos en las instrucciones impartidas al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, para la realización del leasing habitacional.

SEGUNDO: Que correrán por su cuenta todos los impuestos y tasas que -
Japel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10271164495400

15/09/2014

CamScanner

correspondan al inmueble, tales como impuesto predial, valorizaciones, servicios públicos, etc.

TERCERO: Que ya recibió en tenencia del BANCO DAVIVIENDA S.A., el inmueble objeto de la operación del leasing habitacional, a entera satisfacción y en los términos de la escritura.

CUARTO: Que autoriza expresa e irrevocablemente al BANCO DAVIVIENDA S.A., a efectuar el pago en su nombre.

QUINTO: Que conoce y se obliga a cumplir con el reglamento de propiedad horizontal, sus reformas y aclaraciones a que está sometido el inmueble, al igual que sus causahabiente y específicamente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponden a partir de hoy, así como de los servicios públicos.-

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.

Comparece en este acto: **CALKINS HERRERA BRETTON**, mayor de edad, domiciliado y residente en Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.215.771 expedida en Barranquilla, de estado civil Casado con sociedad conyugal de bienes vigente, quien obra en nombre y representación propia, quien manifestó:

a) Que acepta la transferencia realizada a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. en virtud de la cesión anteriormente citada, la cual se efectúa a través de la presente escritura pública, y acepta y asume todas las obligaciones contenidas en ésta a su cargo.

ADVERTENCIA NOTARIAL: El Notario ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las



República de Colombia

Pág. No. 13



instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro. El Notario en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a LA PARTE COMPRADORA sobre la conveniencia de que LA PARTE VENDEDORA declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, de los inmuebles objeto del contrato.

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de este contrato, así como las construcciones en ellos levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes.

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervenientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento sopena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).

NOTA 3: COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias:

- a) Resumen del Estado de Cuenta expedido por la Gerencia de Gestión de Ingresos del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla – Impuesto Predial Unificado, al Predio con referencia catastral: 010309630079901, propietario: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., dirección: K 58 98 71 APT 0407-T2, avalúo catastral: \$205.066.000, matrícula inmobiliaria 040-476976, ESTA A PAZ Y SALVO este predio no presenta deudas por el impuesto predial

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

10-2793046300001

15-09-2014

certificado hasta el año gravable 2015. Válido para protocolizar escritura. —
Emitido: 08/07/2015.

b) Resumen del estado de cuenta expedido por Gerencia de Gestión de Ingresos del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla - CONTRIBUCION POR BENEFICIO GENERAL 2005, al predio con referencia catastral 010309630001000 (Predio Mayor), propietario URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., dirección PAVAS MOLINA MZ D CL 98 57 09, contribución \$39.196.300 ESTA A PAZ Y SALVO éste predio no presenta deudas por la contribución por valorización de beneficio general 2005 hasta el año gravable 2015. Válido para protocolizar escritura pública. Emitido: 08/07/2015.

c) Resumen del estado de cuenta expedido por Gerencia de Gestión de Ingresos del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla - CONTRIBUCION POR BENEFICIO GENERAL 2012, al predio con referencia catastral 010309630079901, propietario URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., dirección K 58 98 71 APT 0407-T2, contribución \$1.164.000 ESTA A PAZ Y SALVO éste predio no presenta deudas por la contribución por valorización de beneficio general 2012 hasta el año gravable 2015. Válido para protocolizar escritura pública. Emitido: 08/07/2015.

d) Estampilla Pro Hospital de I y II Nivel expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital - Gerencia de Gestión de Ingresos del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, sujeto pasivo 72215771 CALKINS HERRERA BRETTON, matricula inmobiliaria: 040-476976, referencia catastral: 010309630079901, dirección: K 58 98 71 APT 0407-T2, valor enajenación: \$410.000.000, fecha de pago 07/07/2015, recaudada con recibo de pago: 183554. Emitida: 08/07/2015.- Soportada con el Bono No. 151328278 que se anexa. Esta estampilla se anula.

=====

Se protocoliza con la presente escritura PAZ Y SALVO de la Administración hasta el **31 de Julio de 2015** del **CONJUNTO RESIDENCIAL TOLEDO**, de fecha **9 de Julio 2015** del cual hace parte la unidad materia del contrato, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2.001.

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

República de Colombia

Pág. No. 15



Las Apoderadas de **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.** y **BANCO DAVIVIENDA S.A.** fueron autorizadas para firmar fuera del despacho notarial de conformidad con lo dispuesto en el artículo doce (12) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1983).

LOS COMPARÉCIENTES HACEN CONSTAR QUE:

- 1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.
- 2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.
- 3) Conocen la ley y saben que El Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario, en tal caso, estos deben ser corregidos mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70).
- 4) El Notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

LEIDO: El Notario conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el

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

texto de la escritura para lo cual exoneran a El Notario y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con El suscrito Notario, quien de esta forma lo autoriza. -----

Así lo dijeron y otorgaron los comparecientes por ante mí, la Notaria de todo lo cual doy fe. _____

Leído y aprobado que fue este instrumento se firma por todos los que en él hemos intervenido, previa advertencia del registro correspondiente. -----

La Notaría autoriza el presente instrumento a solicitud e insistencia de la parte interesada, previas las advertencias del caso. _____

**RESOLUCION 0641 DEL 23 DE ENERO DE 2015 SUPERINTENDENCIA DE N.
Y R. _____**

DERECHOS: \$1,246,279.00 = - IVA: \$ 275,133.00 = = = = = =

RETENCION: \$0.- (No se causa - persona jurídica). - - - -

SUPERINTENDENCIA: \$ 13.200,00 - - - - FONDO ESPECIAL DE LA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 13,200,00

Esta escritura fue elaborada según minuta presentada por la parte interesada y se extiende sobre las hojas de papel notarial números: Aa020679481 / 82 / 83 /

84 / 85 / 86 / 87 / 88 / 89. -

República de Colombia

Pág. No. 17



VIENE DE LA HOJA NOTARIAL NUMERO A-020679488. - - - - -
CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1.976 DEL 11 DE -
JULIO DE 2015. - - - - -

Los comparecientes imprimen la huella dactilar del dedo índice de su mano derecha. - - - - -

x *Kattia Amashta L.*

KATTIA MARIA AMASHTA LARA

C.C. No. 32741541

APODERADA DE HELM BANK S.A.

DIRECCION: *Av. 51 B# 82-239*

TELEFONO: *385-1818*

ACTIVIDAD ECONOMICA:

RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO



✓ Claudia Marquez Ferro

CLAUDIA ELENA MARQUEZ FERRO

C.C. No. 32-689-744, Relg.

APODERADA DE BANCO DAVIVIENDA S.A.

DIRECCION:

TELEFONO:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO



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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública

102744910900007

15/09/2014



* SAID LOPEZ PATINO

C.C. No. 88137-081

DIRECCION: Carrera 58 # 98 - 105

TELEFONO: 316-3160050

ACTIVIDAD ECONOMICA: COMERCIANTE

RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO



* CALKINS HERRERA BRETTON

C.C. No. 72.215.771.

DIRECCION: Carrera 58 # 98 - 71

TELEFONO: 3528458

ACTIVIDAD ECONOMICA: Medicos

RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO



ELVIRA MARGARITA BETTER AMADOR

NOTARIA(O) QUINTA(O) (E) DE BARRANQUILLA