



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRIND-73208007

Fecha del avalúo	14/03/2024	Fecha de visita	06/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	BR SAN FERNANDO TERNERA LT DE TERRENO 12 MZ A I ETAPA		
Barrio	SAN FERNANDO		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	CARABALLO SAENZ MARIELA ESTER - CARABALLO SAEZ GUILLERMO JOSE - CARABALLO SAEZ NASLY DEL CARMEN - CARABALLO SAEZ OMAR ADOLFO		

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):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ANDY GUILLERMO CARABALLO PACHECO

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 **CARABALLO SAENZ MARIELA ESTER - CARABALLO SAEZ GUILLERMO JOSE - CARABALLO SAEZ NASLY DEL CARMEN - CARABALLO SAEZ OMAR ADOLFO** ubicado en la BR SAN FERNANDO TERNERA LT DE TERRENO 12 MZ A I ETAPA SAN FERNANDO, de la ciudad de Cartagena de Indias.

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 \$271,085,068.80 pesos m/cte (Doscientos setenta y un millones ochenta y cinco mil sesenta y ocho).

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 de Terreno	TERRENO	250	M2	\$730,000.00	67.32%	\$182,500,000.00
Area Construida	PISO 1	88	M2	\$947,816.00	30.77%	\$83,407,808.00
Otro	KIOSKO	9.72	M2	\$532,640.00	1.91%	\$5,177,260.80
TOTALES					100%	\$271,085,068

Valor en letras

Doscientos setenta y un millones ochenta y cinco mil sesenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ

RAA Nro: AVAL-1143371072

C.C: 1143371072

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,079,584	3,067,001	Valor del avalúo en UVR	753,563.76
Proporcional	182,500,046	271,085,068	Valor asegurable	271,085,068
% valor proporcional	67.322057657	32.677942343	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	General: El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. El inmueble cuenta con 01 unidad de vivienda de un piso de altura con las siguientes dependencias: TERRAZA, SALA- COMEDOR, COCINA, BAÑO SOCIAL, ESTAR, KIOSKO, PATIO, BBQ . El inmueble tiene pisos en cerámica, muros empañetados y pintados, cocina sencilla con mesón en granito y enchapé en pared. 4. El inmueble posee servicios públicos básicos, agua, luz y gas.			

GENERAL

Código	LRIND-73208007	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANDY GUILLERMO CARABALLO PACHECO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	73208007	Teléfono	3146000275
Email	andipol@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARABALLO SAENZ MARIELA ESTER - CARABALLO SAEZ GUILLERMO JOSE - CARABALLO SAEZ NASLY DEL CARMEN - CARABALLO SAEZ OMAR ADOLFO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22756999 - 30769871 - 73098530 - 45428435 - 73115141	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	BR SAN FERNANDO TERNERA LT DE TERRENO 12 MZ A I ETAPA				
Conjunto	BR SAN FERNANDO TERNERA				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SAN FERNANDO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	BR SAN FERNANDO TERNERA LT DE TERRENO 12 MZ A I ETAPA El inmueble posee servicios públicos básicos, agua, luz y gas.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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):</p> <p>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> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	250	AREA DE TERRENO	M2	250
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	88

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	250	AREA DE TERRENO	M2	250
AREA CONSTRUIDA	M2	88	AREA CONSTRUIDA	M2	88
KIOSKO	M2	9.72	KIOSKO	M2	9.72

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	-	0
Indice construcción	0.60	150

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	10	
Fondo	25	Relación frente fondo	2,5	

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 0977 de 2001
Area Del Lote	250
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL TIPO B
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR)
Uso Compatible Norma	COMERCIO1 - INDUSTRIAL 1
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1
Uso Prohibido Norma	COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURISTICO - PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4
Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL
Indice DeContruccion	0.60
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	4 METROS
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	4 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO TIENE RIESGO DE INUNDACION
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO TIENE RIESGO MOVIENTO EN MASA
Suelos De Proteccion	NO ES SUELO DE PROTECCION
Patrimonio	NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO
Observaciones Reglamentación urbanística:	De conformidad con la localización suministrada del predio en consulta, al predio se aplica lo establecido en el plan de ordenamiento territorial del municipio establecido por el Decreto 0977 de 2001

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C

SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90

FACTURA No. 2400101012410544 - 31

FECHA DE EMISIÓN: 29/02/2024

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO		C. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE	
1. Referencia catastral: 01-05-0167-0010-000	2. Matrícula Inmobiliaria: 060-168796	3. Expediente: 123201			
4. Dirección: C 25 82 116 MZ A LO 12		5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 224.476.000			
6. Área del Terreno: 250 mt ²	7. Área Construida: 88 mt ²	8. Destino: 01	9. Estrato: 2	10. Tarifa: 5 x Mil	
11. Propietario(s): NASLY DEL CARMEN CARABALLO SAEZ		12. Documento de Identificación: 45428435			
13. Dirección de Notificación: ?		14. Municipio:	15. Departamento:		
VALORES A CARGO					
G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		FECHAS LIMITES DE PAGOS			
16. IMPUESTO A CARGO		29/02/2024			
17. (+) OTROS CONCEPTOS		FU	0		
18. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO		OC	0		
19. (+) INTERESES DE MORA		HA	0		
20. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		IM	0		
H. VIGENCIA ACTUAL		VN	0		
21. IMPUESTO A CARGO		FU	0		
22. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE		MA	0		
23. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO		HA	0		
24. (+) INTERESES DE MORA		IM	0		
25. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL		TD	0		
26. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL		VA	0		
I. VALORES A PAGAR					
27. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		VN	0		
28. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL		VA	0		
29. SALDO A FAVOR		SF	0		
30. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO		TS	0		
31. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO		SC	0		
32. TOTAL A PAGAR		TP	0		

La tasa de interés transitoria que aplica para el impuesto predial es 0% diario (0% anual)

Valores descontados en el valor a pagar por concepto de capital intereses y sanciones: 0

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL DEUDA: 0

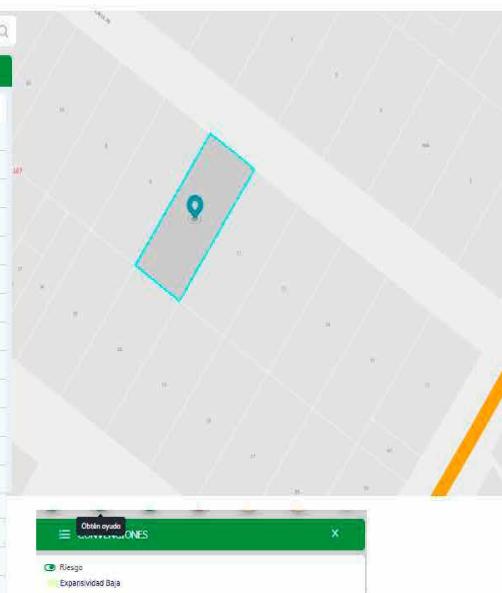
TOTAL A PAGAR: 0



(415) 770999801280680200012320124241054 (3900) 0000000000000000 (96) 20240229

Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural

RESIDENCIAL TIPO B RB		COMERCIAL TIPO RA	
UNIDAD BÁSICA	40 m ²	060-168796	
2 ALOCBAS	50 m ²		
3 ALOCBAS	70 m ²		
USOS PRINCIPAL	Residencial		
COMPATIBLE	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar		
COMPLEMENTARIO	Comercio 1 - Industrial 1		
RESTRINGIDO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1		
PROHIBIDO	Comercio 2 - Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4		
ÁREA LIBRE			
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los asentamientos		
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m ² libre x 0.80 m ² de A. Const.		
BIFAMILIAR	1 m ² libre x 0.80 m ² de A. Const.		
MULTIFAMILIAR	1 m ² libre x 0.80 m ² de A. Const.		
ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS			
UNIFAMILIAR 1 piso	AML: 200 M2 - F: 8 m		
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 160 M2 - F: 8 M		
BIFAMILIAR	AML: 250 M2 - F: 10 M		
MULTIFAMILIAR	AML: 480 M2 - F: 16 M		
ALTURA MÁXIMA	4 PISOS		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6		
UNIFAMILIAR 2 pisos	1		
BIFAMILIAR	1.1		
MULTIFAMILIAR	1.2		
ASILAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías principales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías principales. Multifamiliar 5 m		
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m		
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m		
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (3do piso)		
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso		
ESTACIONAMIENTOS	Unifam. 1 x c100 m ² de A. Cons. Bifam. 1 x c100 m ² de A. Cons. Multifam. 1 x c70 m ² de A. Cons. Y visitantes 1 x c210 m ² de A. Cons.		
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía. I.		



Otro uso	
Riesgo	Expansividad Baja (00%)
Riesgo Secundario	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3123	EscrituraDePropiedad	22/10/2010	TERCERA	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-168796	05/03/2024	01-05-0167-0010-000	CASA 12 MZ A

Observación

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

Limitaciones al dominio: Dentro del certificado de tradición y libertad aportado con folio de matrícula inmobiliaria FMI 060-168796 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden publico más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1973	Edad Inmueble	51 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta / No cuenta				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista que representen afectaciones al inmueble. 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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	2	Baños privados	0	Estar	1

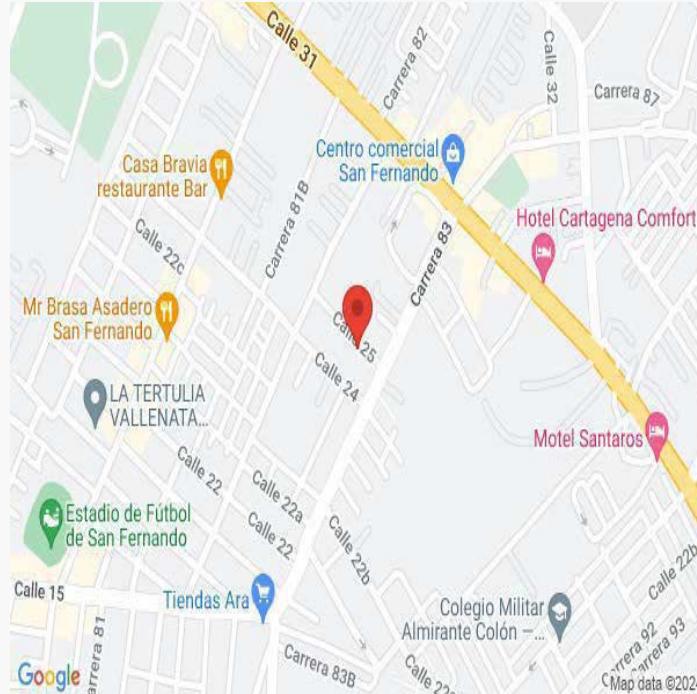
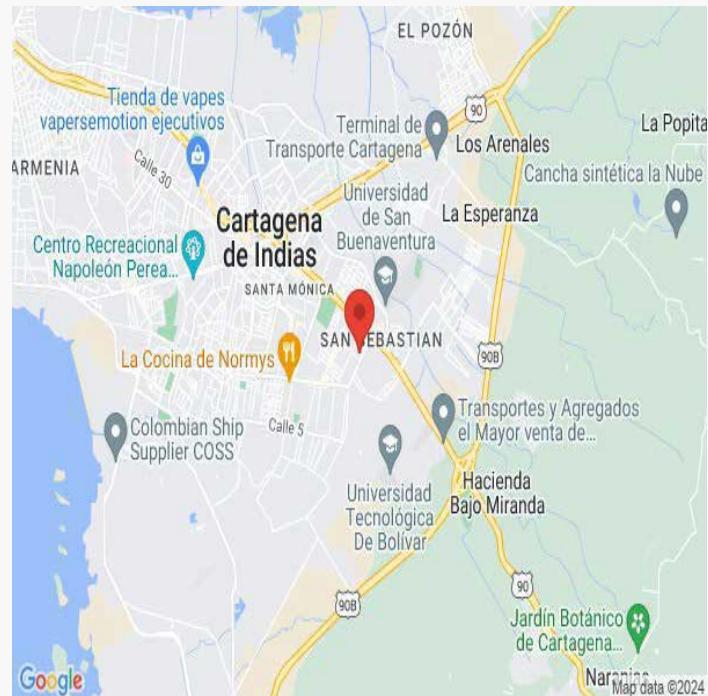
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno OTRO: Kiosko, BBQ				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Al momento de la visita técnica, el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: BR SAN FERNANDO TERNERA LT DE TERRENO 12 MZ A I ETAPA | SAN FERNANDO | Cartagena de Indias | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.382000637655908
GEOGRAFICAS : 10° 22' 55.2036''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.4699589537496
GEOGRAFICAS : 75° 28' 11.8524''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BRR SAN FERNANDO	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3103950927	125	110	\$1,300,000	\$143,000,000
2	BRR SAN FERNANDO	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3233327132	154	83	\$1,600,000	\$132,800,000
3	BRR SAN FERNANDO	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3215470084	230	90	\$1,200,000	\$108,000,000
4	BRR SAN FERNANDO	\$225,000,000	0.93	\$209,250,000	3103950927	90	118	\$1,200,000	\$141,600,000
Del inmueble						250	88		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$85,000,000	\$680,000	1.0	1.0	1.00	\$680,000
2	\$114,200,000	\$741,558	1.0	1.0	1.00	\$741,558
3	\$177,000,000	\$769,565	1.0	0.98	0.98	\$754,174
4	\$67,650,000	\$751,667	1.0	1.0	1.00	\$751,667
					PROMEDIO	\$731,849.76
					DESV. STANDAR	\$34,993.97
					COEF. VARIACION	4.78%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$730,000.00	AREA	250	TOTAL	\$182,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	88	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$182,500,000.00				

Observaciones:

Se liquida el kiosko al 30% del valor de la vivienda debido a que no cuenta con las características propias de una.

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cartagena-de-indias-san-fernando-sector-simon-bolivar-3-habitaciones-3-banos/3967-M4808119>

3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-fernando/cartagena/7872690?_ql=1&fsyem_up=MQ_8&gclid=CiWkCIAxAvsLmWGeKHT4uZImlgBGPQLsUpVsVgJG9n26iAf9al2KQX7pX7BepeHbh0CMLYQaUoD_BwE

4. https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-fernando/cartagena/106247997_ql=1*uis347_up=MO_&gclid=Cj0KCQjwwMqvBhCTARIsAIXsZpYL0PmpUOEz6QZVOCatWKKrfpSfPhUd0Zp7FURxsXENsvn8Ns_AaaAgwEEA1...

REPOSICION

REPOSICION DE INMUEBLE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	88
Area construida vendible	88
Valor M2 construido	\$1,676,956
Valor reposición M2	\$147,572,128
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,956
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,676,956
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	51
Edad en % de vida útil	51 %
Fitto y corvin %	43.48 %
Valor reposición depreciado	\$947,816
Valor adoptado depreciado	\$947,816
Valor total	\$83,407,808

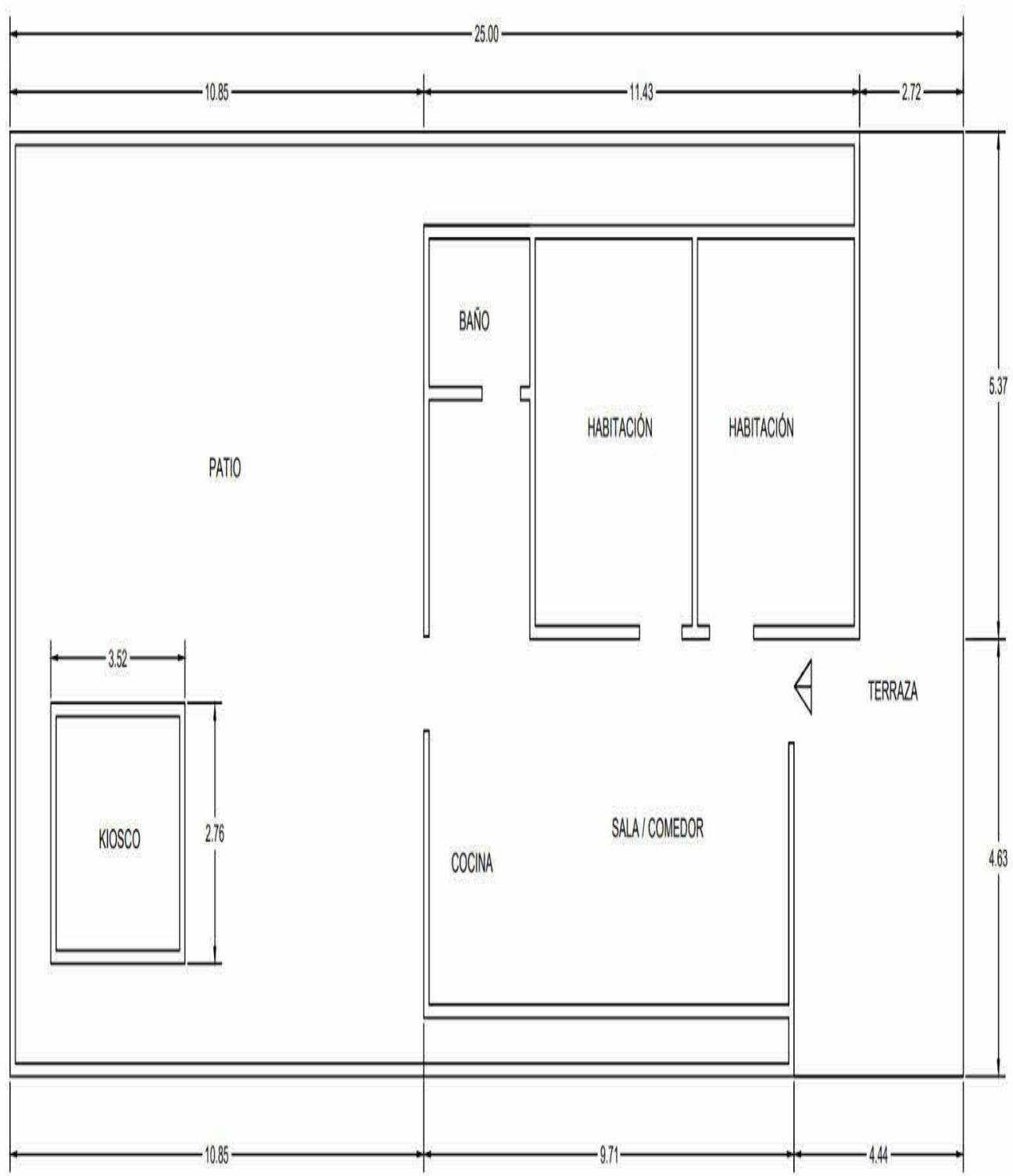
KIOSKO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	9.72
Area construida vendible	9.72
Valor M2 construido	\$800,000
Valor reposición M2	\$7,776,000
Valor reposición presupuesto M2	\$800,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$800,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	28.57 %
Fito y corvin %	33.42 %
Valor reposición depreciado	\$532,640
Valor adoptado depreciado	\$532,640
Valor total	\$5,177,261

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



BBQ



FOTOS General

CALLEJON



CALLEJON



KIOSKO



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

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

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

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

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-73208007



PIN de Validación: aca20a1e

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143371072, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1143371072.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ 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
18 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
18 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
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aca20a1e



<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
18 Mayo 2022

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
18 Mayo 2022

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
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

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
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aca20a1e

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

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
18 Mayo 2022

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.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

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
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: aca20a1e

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

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARERA 91B N°39 I- 78 BALCONES DEL JARDIN TORRE 7 APARTAMENTO 548

Teléfono: 3006078787

Correo Electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos - Tecni-Incas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143371072

El(la) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aca20a1e

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 veintiséis (26) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



22 OCT, 2010



NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

NUMERO: TRES MIL CIENTO VEINTITRES (3.123)

FECHA: OCTUBRE VEINTIDOS (22) DE DOS MIL DIEZ (2.010)

FORMATO DE CALIFICACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-168796

REFERENCIA CATASTRAL: 01-05-0167-0010-000

UBICACION DEL PREDIO: URBANO, MUNICIPIO DE CARTAGENA

DIRECCION: CASA-LOTE No.12 DE LA MANZANA "A" DEL BARRIO SAN FERNANDO PRIMERA ETAPA

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	CODIGO	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACION		PESOS
COMPRA - VENTA	0125	\$67.159.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE

VENDEDORA

ALBERTINA SAEZ GAVIRIA DE CARABALLO

22.756.999

COMPRADORES

MARIELA ESTER CARABALLO SAEZ

30.769.871

GUILLERMO JOSE CARABALLO SAEZ

73.098.530

NASLY DEL CARMEN CARABALLO SAEZ

45.428.435

OMAR ADOLFO CARABALLO SAEZ

73.115.141

En la ciudad de Cartagena de Indias, D. T. C., capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la fecha anteriormente anotada, ante el despacho de la Notaria Tercera de Cartagena, siendo Notario Titular el doctor **ALBERTO MARENCO MENDOZA**, compareció: **ALBERTINA SAEZ GAVIRIA DE CARABALLO** mujer, identificada con la cédula de ciudadanía No.22.756.999, mayor de edad, de estado civil casada con sociedad, vecina y domiciliada en esta ciudad, quien actúa en su propio nombre, y dijo:

PRIMERO: Que actuando con el carácter expresado, por medio del presente público instrumento transfiere a título de venta, pura y simple a favor de **MARIELA ESTER**

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO.

CARABALLO SAENZ, GUILLERMO JOSE CARABALLO SAEZ, NASLY DEL CARMEN CARABALLO SAEZ y OMAR ADOLFO CARABALLO SAEZ, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: La **CASA-LOTE No.12 DE LA MANZANA "A"** del barrio **SAN FERNANDO PRIMERA ETAPA**, de la ciudad de Cartagena, cuyos linderos y medidas son los siguientes: **POR EL FRENTE**, calle del Carmen en medio y mide 10.00 metros.- **POR LA DERECHA ENTRANDO**, colinda con el lote No.12 y mide 25.00 metros.- **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO**, con el lote N.13 y mide 25.00 metros.- **POR EL FONDO**, con el lote No.22 y mide 10.00 metros.- **AREA: 250.00 M²**.

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-168796.

REFERENCIA CATASTRAL: 01-05-0167-0010-000.

PARÁGRAFO: No obstante los linderos y medidas acabados de expresar la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO: Que el inmueble descrito anteriormente es de la exclusiva propiedad y posesión de la vendedora por haberlo adquirido de la siguiente manera: El lote por compra hecha a la **COMPAÑIA PARCELADORA DE TERNERA LTDA**, según consta en la escritura pública No.1.104 de fecha 30 de Octubre de 1.973, y declarada la construcción de la casa, por medio de la escritura pública No.985 de fecha 118 de Marzo de 1.998, ambas otorgadas en la Notaría Tercera de Cartagena debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, bajo el folio de matricula inmobiliaria No. **060-168796**.

TERCERO:- Que el inmueble objeto de este contrato, la vendedora lo posee materialmente y se encuentra libre de demanda civil, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, hipoteca, limitaciones o condiciones y embargos o litigios pendientes, y en general, de toda situación que pueda afectarlo, pero en todo caso se obligará a su saneamiento de acuerdo con la Ley.

CLAUSULA NOTARIAL SERVICIOS PUBLICOS.-En cumplimiento a la instrucción administrativa No.1 de abril 1 de 2.004 el Notario exhorta y el Vendedor declara que el bien que se vende se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos (Luz, agua, Telefono y Gas Natural).

CUARTO: Que el precio de esta venta es la suma de **SESENTA Y Siete MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$67.159.000.00) MONEDA CORRIENTE** que la vendedora declara haber recibido de manos de los compradores en dinero efectivo y a su entera satisfacción sin tener nada que alegar en contrario en

7 700052 717842



ningún tiempo o lugar.

Comparece en este otorgamiento **MARIELA ESTER CARABALLO SAENZ**, mujer, identificada con la cédula de ciudadanía No.30.769.871; mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Cartagena, de estado civil unión libre, quien actúa en su propio nombre, y también

EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 1.506 DEL CODIGO CIVIL ESTIPULA PARA los señores **NASLY DEL CARMEN CARABALLO SAEZ**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.45.428.435 , vecina y domiciliada en la ciudad de Caracas, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente; **OMAR ADOLFO CARABALLO SAEZ**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **73.115.141**, vecino y domiciliado en Italia, de estado civil soltero; y **GUILLERMO JOSE CARABALLO SAEZ**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **73.098.530**, vecino y domiciliado en esta ciudad, Y EN TAL CALIDAD ACEPTE LA VENTA, que por medio de ella se le hace a su favor y a favor de sus estipulantes.

CLAUSULA NOTARIAL AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. VENDEDOR. El suscrito Notario indagó a la vendedora acerca de si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, y bajo la gravedad del juramento, si el inmueble se encuentra afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió: Que es de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y que el inmueble que aquí vende no se encuentra afectado a vivienda familiar.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- El presente instrumento fue leido, aprobado y firmado por los comparecientes, y por ello el suscrito Notario lo autoriza.-A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para su registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

DERECHOS:\$ 195.699,00----- RESOLUCION No.10301/09.-

IN S E R T O S:-----DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA.-Certificado de Paz y Salvo Nº 65523 .----- Se expide este certificado al predio con referencia catastral No. **010501670010000** , por encontrarse a Paz y Salvo con su contribución de Valorización. Válido hasta 13 de Noviembre de 2.010. Dado en Cartagena, a 14 de Octubre de 2.010.-

Firmado y sellado.

-ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.- SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL.-IMUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90. FACTURA DE PAGO: 1010101013983351.-FECHA DE EMISION: 29/06/2010.—REFERENCIA CATASTRAL 01-05-0167-0010-000.-DIRECCION: C 25 82 116 MZ A LO 12-- AVALUO CATASTRAL \$67.159.000.—AREA DEL TERRENO: 250 M2.- AREA CONSTRUIDA: 88 M2.-DESTINO: 01.-ESTRATO: 02 --- PROPIETARIO: SAEZ CARABALLO ALBERTINA.- (FDO) Y SELLADO.- PAPEL NOTARIAL: Dos (2) hojas Nos.7700052717835 – 7700052717842.-

Albertina Saez de C.
ALBERTINA SAEZ GAVIRIA DE CARABALLO

CC.No. 92. 756. 999

Mariela Ester Caraballo Saez
MARIELA ESTER CARABALLO SAEZ

CC.No. 30. 769. 871

ALBERTO MARENCO MENDOZA
NOTARIO
ARCHIVO
CARTAGENA D.T.Y C
ALBERTO MARENCO MENDOZA
NOTARIO TERCERO TITULAR

Elab. Hermes Ramírez

Ex. 1 - copia de la escritura pública No. 3123
de fecha del 22/06/2010 que se expide a
LA PARTE INTERESADA en estas hojas
en los margen rubrico y autorizo con mi firma
Cartagena, hoy del 22/06/2010 conforme el de

Nº 3
ESTADO MUNICIPAL DE CARTAGENA
SECRETARIA DE HACIENDA
DECRETO 1000 - 70
ALBERTO MARENCO MENDOZA
E. 01-17 TITULAR
ARCHIVO

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TERCERA
ALBERTO MARENCO MENDOZA
NOTARIO
ARCHIVO
CARTAGENA D.T.Y C



Departamento Administrativo de
Valorización
DISTRITAL

**CERTIFICADO
DE PAZ Y SALVO**

65523

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. Y C.

SE EXPIDE ESTE CERTIFICADO AL PREDIO

89310

CON REFERENCIA CATASTRAL No.

010501670010000

CUYA DIRECCIÓN ES:

C-25-82-116

POR ENCONTRARSE A PAZ Y SALVO CON SU CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

VALIDO HASTA EL DIA

Noviembre 13 de 2010

SALDO A LA FECHA

\$0.00

VALIDO PARA LA VENTA (SI/NO)

Octubre 14 de 2010

DADO EN CARTAGENA

OBSERVACIONES:

Para su validez, este certificado debe tener las dos firmas.

P.D.P.
ELABORADO POR

Leonardo B.
FIRMA AUTORIZADA





ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.
SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90
FACTURA DE PAGO

ANTES DE REALIZAR EL PAGO LEA CUIDADOSAMENTE LA
INFORMACIÓN ANEXA

FACTURA N°.

1010101013983351-30

FECHA DE EMISIÓN 29/06/2010

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		2. Matrícula Inmobiliaria	
1. Referencia Catastral 01-05-0167-0010-000		10100250002574	
3. Dirección C 25 82 116 MZ A LO 12		4. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable) 67,159,000	
B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO Y SU CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL			
5. Área del Terreno (M2) 250	6. Área Construida (M2) 88	7. Destino 01	8. Estrato 2
9. Tipo 01	10. Clase 000	11. Tarifa 2 x Mil	
C. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE		13. Documento de Identificación 000022756949	
12. Propietario(s) SAEZ CARABALLO ALBERTINA			
14. Dirección de Notificación C 25 82 116 MZ A LO 12	15. Municipio	16. Departamento	
D. DATOS DE LA FACILIDAD DE PAGO			
17. Número del Convenio	18. Fecha del Convenio	19. Valor del Convenio	20. Valor de la Cuota
17/03/2010	1010101013147751	BANCO DAVIVIENDA	221,625
E. INFORMACIÓN DEL ÚLTIMO PAGO			
22. Fecha de pago 17/03/2010	23. Número de Documento 1010101013147751	24. Entidad Recaudadora BANCO DAVIVIENDA	25. Valor Pagado 221,625
F. VALORES A CARGO			
G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		FECHAS LÍMITE DE PAGOS	
26. IMPUESTO A CARGO	FU	30/06/2010	
27. (+) OTROS CONCEPTOS	CC	0	
28. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0	
29. (+) INTERESES DE MORA	IM	0	
30. (+) SANCIONES	VS	0	
31. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0	
H. VIGENCIA ACTUAL			
32. IMPUESTO A CARGO	FU	0	
33. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA	0	
34. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0	
35. (+) INTERESES DE MORA	IM	0	
36. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD	0	
37. (=) TOTAL NETO VIGENCIA ACTUAL	VA	0	
I. VALORES A PAGAR			
38. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0	
39. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA	0	
40. SALDO A FAVOR	SF	0	
41. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO	TS	0	
42. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC	0	
43. TOTAL A PAGAR	TP	0	

La tasa de interés que aplica para las fechas límites de pago es 0.0619 % diario (22.07% anual)

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL PAGADO

TP	0
----	---

FECHA DE PAGO

0	0	0
---	---	---

Valores ya deducidos del Valor a Pagar : Descuento en Sanciones :
Descuento en Intereses :

AÑO MES DÍA



(415) 77099980128068020001050167001000010398335 (3900) 0000000000000 (96) 20100630

INFORMACIÓN ANEXA IMUESTO PREDIAL UNIFICADO



SEÑOR CONTRIBUYENTE, AL REALIZAR EL PAGO TENGA EN CUENTA LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES

- Verifique que la Referencia Catastral y el Nombre del Propietario corresponda al predio de su propiedad, a fin de evitar que usted realice el pago a un predio que no es suyo.
- SOLO DILIGENCIE los campos TOTAL PAGADO y FECHA DE PAGO, en las tres secciones del recibo, y que sea el mismo valor de la factura.
- No realizar encendaduras, tachones, ni borrones. Como tampoco alterar la información preimpresa en la factura, ni completar ninguno de los campos que hacen parte de la sección D. Datos de la facilidad de pago, en el evento que estos se encuentren en blanco.
- Verifique que la Entidad Recaudadora, sello y/o timbre el valor pagado en las tres secciones de la factura y que estos datos coincidan en todas las secciones del formulario. Así mismo, deberá devolver la sección del formulario que le corresponda al Contribuyente.
- Para efectuar el pago puede dirigirse a la oficina más cercana de los siguientes bancos: AV VILLAS, BANCO DE CRÉDITO, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO POPULAR, BANCO SANTANDER, BANCO DAVIVIENDA, GNB cualquiera de las oficinas del BANCO GNB SUDAMERIS, única entidad autorizada, donde puede solicitar aclaración y/o información adicional.
- Usted puede pagar: en efectivo, cheque de gerencia girado a nombre de FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. N.I.T. 860.525.148-5, ó a través de tarjetas de crédito en los bancos autorizados.
- PAZ Y SALVO. (Art. 76 Estatuto Tributario Distrital Acuerdo 41/2006) - La factura del Impuesto Predial, con la correspondiente constancia de cancelación estampada por la entidad financiera, constituirá el paz y salvo por concepto del Impuesto Predial y el mismo tendrá vigencia sólo para el período gravable en ella liquidado.



INFORMACIÓN IMPORTANTE

La siguiente información contenida en esta factura es suministrada por las siguientes instituciones:

- Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". Referencia Catastral, Matrícula Inmobiliaria, Dirección, Aválida Catastral, Área de Terreno, Área Construida, Nombre y Documento del propietario.
- La Secretaría de Planeación Distrital: Estrato Socioeconómico del Predio.

En caso de requerirse alguna modificación de la información anterior debe adelantar el correspondiente trámite ante la entidad respectiva.

Si usted desea puede actualizar la Dirección de Notificación para lo cual debe acercarse a la División de Impuestos y diligencie el formato diseñado para tal fin.

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. Referencia catastral: 01-05-0167-0010-000	2. Matrícula Inmobiliaria: 10100250002574	3. Expediente: 123201
4. Dirección: C 25 82 116 MZ A LO 12	5. Avitujo Catastral Vigente (Base Gravable): 67,159,000	

B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO

6. Área del Terreno: 250 m ²	7. Área Construida: 88 m ²	8. Destino: 01	9. Estrato: 2	10. Tarifa: 2 x Mil
---	---------------------------------------	----------------	---------------	---------------------

C. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

11. Propietario(s): SAEZ CARABALLO ALBERTINA	12. Documento de Identificación: 22756999
--	---

13. Dirección de Notificación: ?	14. Municipio:	15. Departamento:
----------------------------------	----------------	-------------------

VALORES A CARGO

FECHAS LÍMITES DE PAGOS

29/10/2010

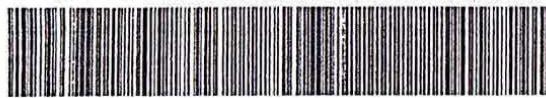
16. IMPUESTO A CARGO	FU	0
17. (+) OTROS CONCEPTOS	OC	0
18. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0
19. (+) INTERESES DE MORA	IM	0
20. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0
H. VIGENCIA ACTUAL		
21. IMPUESTO A CARGO	FU	0
22. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA	0
23. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0
24. (+) INTERESES DE MORA	IM	0
25. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD	0
26. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL	VA	0
I. VALORES A PAGAR		
27. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0
28. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA	0
29. SALDO A FAVOR	SF	0
30. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO	TS	0
31. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC	0
32. TOTAL A PAGAR	TP	0

La tasa de interés que aplica para las fechas límites de pago es 0.0584 % diario (21.32% anual)

CONTRIBUYENTE

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL DEUDA: TOTAL A PAGAR: 

(415) 77099980128068020001050167001000010477389 (3900) 00000000000000 (96) 20101029

ENTIDADES RECAUDADORAS:

AV VILLAS, BANCO DE CRÉDITO, BANCO POPULAR, BANCO SANTANDER, BANCO DAVIVIENDA, GNB SUDAMERIS, BANCO DE BOGOTÁ, BANCO DE OCCIDENTE Y BANCO COLPATRÍA

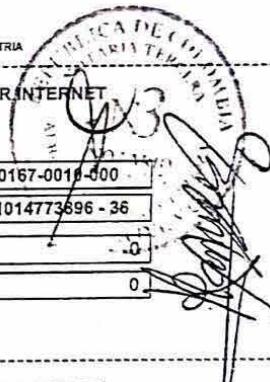
ENTIDAD RECAUDADORA



(415) 77099980128068020001050167001000010477389 (3300) 00000000000000 (96) 20101029

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: FACTURA No. TOTAL DEUDA: TOTAL A PAGAR: 

DIVISIÓN DE IMPUESTOS



(415) 77099980128068020001050167001000010477389 (3300) 00000000000000 (96) 20101029

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: FACTURA No. TOTAL DEUDA: TOTAL A PAGAR:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 060-168796

Impreso el 11 de Octubre de 2010 a las 08:27:38 am
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLÍVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 31/3/1998 RADICACIÓN: 1998-6692 CON: ESCRITURA DE 18/3/1998

COD CATASTRAL:
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

VER ESCRITURA # 1104 DE FECHA 30-10-73 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA LIBRO PRIMERO TOMO PRIMERO PAR. DE 1973 DILIG.# 25 PAGINA 25/ 6 AREA: 250 M2. DCTO. 1711 ART.11 DE 1984.

COMPLEMENTACIÓN:

LA COMPA/IA PARCELADORA DE TERNERA LTDA., ADQUIRIO EL DOMINIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APORTE LE HIZO EL SOCIO SE/OR AMAURY DE LA VEGA VELEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA #1719 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 1.971 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA 15-01-72, DILIGENCIA# 52, FOLIO# 44/5 DEL LIBRO 1. IMPAR, TOMO 2. DE 1.972. AMAURY DE LA VEGA ADQUIRIO EL DOMINIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A JORGE E. PINEDO G., SEGUN CONSTA EN ESCRITURA # 389 DE SEPTIEMBRE 8 DE 1.933 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 08-09-33, LIBRO 1., TOMO 3. FOLIO #126/7 DILIGENCIA #561 DE 1.933.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) LOTE DE TERRENO #.12 MANZANA A PRIMERA ETAPA BARRIO SAN FERNANDO -TERNERA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 5/1/1974 Radicación
DOC: ESCRITURA 1104 DEL 30/10/1973 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 3.600

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio) (-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPAÑIA PARCELADORA DE TERNERA LTDA.

A: SAENZ GAVIRIA DE CÁRABALLO ALBERTINA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 25/3/1998 Radicación: 1998-6692
DOC: ESCRITURA 985 DEL 18/3/1998 NOTARIA 3A. DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN 110 DECLARACIÓN CONSTRUCCIÓN- UNA CASA

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

DE: SAEZ GAVIRIA DE CARABALLO ALBERTINA CCF# 22756999 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 060-168796

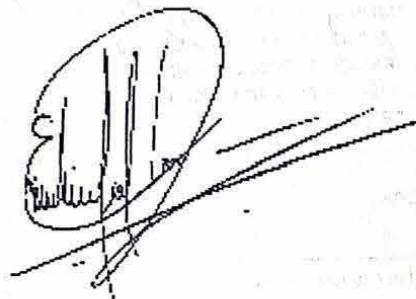
Impreso el 11 de Octubre de 2010 a las 08:27:36 am
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 50258 Impreso por: 50258
TURNO: 2010-060-1-97643 FECHA: 11/10/2010
EXPEDIDO EN: CARTAGENA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL EMILIA FADUL ROSA



FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

en el registro de los documentos

Impreso el 7 de Diciembre de 2010 a las 07:55:45 am

Con el turno 2010-060-6-22785 se calificaron las siguientes matrículas:
060-168796

Nro Matricula: 060-168796

CIRCULO DE REGISTRO: 060 CARTAGENA

No. Catastro:

MUNICIPIO: CARTAGENA

DEPARTAMENTO: BOLIVAR

VEREDA: CARTAGENA

TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE DE TERRENO # 12 MANZANA A PRIMERA ETAPA BARRIO SAN FERNANDO -TERNERA

ANOTACION: Nro: 3 Fecha 6/12/2010 Radicación 2010-060-6-22785

DOC: ESCRITURA 3123 DEL: 22/10/2010

NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$ 67.159.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION

0125 COMPRAVENTA

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

DE: SAEZ GAVIRIA DE CARABALLO ALBERTINA

CC# 22756999

A: CARABALLO SAENZ GUILLERMO JOSE

CC# 73098530

X

A: CARABALLO SAENZ OMAR ADOLFO

CC# 73115141

X

A: CARABALLO SAENZ MARIELA ESTER

CC# 30769871

X

A: CARABALLO SAENZ NASLY DEL CARMEN

CC# 45428435

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

|Fecha: | El registrador(a)

|Dia |Mes |Año |Firma

| | | | 12 |

09 DIC 2010

Radicación 2010-060-6-22785

Usuario que realizo la calificación: 55672

TIPO DE DOCUMENTO: CONSTANCIA DE INSCRIPCION

CC# 22756999

73098530

X

73115141

X

30769871

X

45428435

X

Matricula: 060-168796

REGISTRO DE DOCUMENTOS

registro de los documentos

FORMULARIO DE CORRECCION

Impreso el 29 de Abril de 2011 a las 10:44:31 am

Con el turno 2011-060-3-826 se corrigieron las siguientes matrículas:

060-168796

Nro Matricula: 060-168796

CIRCULO DE REGISTRO: 060 CARTAGENA No. Catastro:

MUNICIPIO: CARTAGENA DEPARTAMENTO: BOLIVAR VEREDA: CARTAGENA TIPO PREDIO: RURAL

FECHA APERTURA: 31/3/1998 RADICACION: 1998-6692 CON: ESCRITURA DE: 18/3/1998

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE DE TERRENO # 12 MANZANA A PRIMERA ETAPA BARRIO SAN FERNANDO -TERNERA

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 6/12/2010 Radicación 2010-060-6-22785

DOC: ESCRITURA 3123 DEL: 22/10/2010 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 67.159.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA

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

DE: SAEZ GAVIRIA DE CARABALLO ALBERTINA CC# 22756999

A: CARABALLO SAEZ MARIELA ESTER CC# 30769871 X

A: CARABALLO SAEZ GUILLERMO JOSE C.C. 73098530 X

A: CARABALLO SAEZ NASLY DEL CARMEN C.C. 45428435 X

A: CARABALLO SAEZ OMAR ADOLFO C.C. 73115141 X

[50287]: Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: 2011-060-3-826 Fecha: 29/4/2011

APELLIDOS CORREGIDOS EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/20

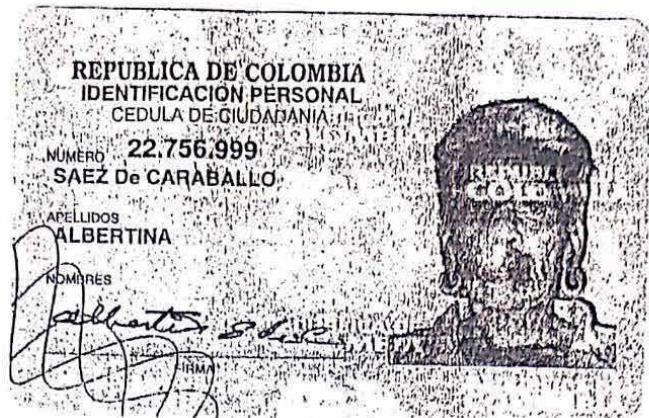
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

|Fecha: | El registrador(a)

|Dia |Mes |Año | Firma

Usuario que realizo la corrección: 50287



FECHA DE NACIMIENTO 12-DIC-1932
CERETE
(CORDOBA)

ESTATURA 1.60 A+ F
ESTATURA G.S. RH SEXO

16-OCT-1959 CARTAGENA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ANGEL SANCHEZ TORRES

INDEX DERECHO

Nº 3
Notaria Tercera del Circulo de Cartagena
Copia de Original
ARCHIVO

El suscrito Notario Tercero del Circulo de
Cartagena hace constar que la presente
es copia del original que tuvo en su poder
Cartagena, 20 OCT. 2000.





pieza del Circulo de Cartagena
Copia de Original
ARCHIVO

El suscrito Notario Tercero del Circulo de
Cartagena hace constar que la presente
es copia del original al que dio fe el dia 20 de Octubre
2010
Cartagena

