



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1072526230

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DG 29 B # 50 A - 30 AP 0705		
Barrio	NUEVO BOSQUE		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	PINTO PEREZ JENNY PAULINA		

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.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: IVAN DARIO SIERRA PINTO

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 **PINTO PEREZ JENNY PAULINA** ubicado en la DG 29 B # 50 A - 30 AP 0705 NUEVO BOSQUE, 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 \$154,670,380.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cuatro millones seiscientos setenta mil trescientos ochenta).

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	59.17	M2	\$2,614,000.00	100.00%	\$154,670,380.00
TOTALES					100%	\$154,670,380

Valor en letras
Ciento cincuenta y cuatro millones seiscientos setenta mil trescientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

Angie B

ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
RAA Nro: AVAL-1143371072
C.C: 1143371072

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,614,000	Valor del avalúo en UVR	429,953.57
Proporcional	0	154,670,380	Valor asegurable	154,670,380
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En visita se registra un área construida de 71.35 m², la cual coincide de manera aproximada con la registrada en base catastral de 68 m². La diferencia entre el área de base catastral y la registrada en títulos es de 8.83 m² lo cual representa el 14.92% del área privada. No supera una diferencia del 15%			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: De acuerdo a lo informado en visita técnica y lo evidenciado el inmueble no cuenta con garajes de ningún tipo.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 193, Fecha escritura: 02/03/1979, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Cartagena, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular</p>			

Acabados: Al momento de la visita técnica, el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación.

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

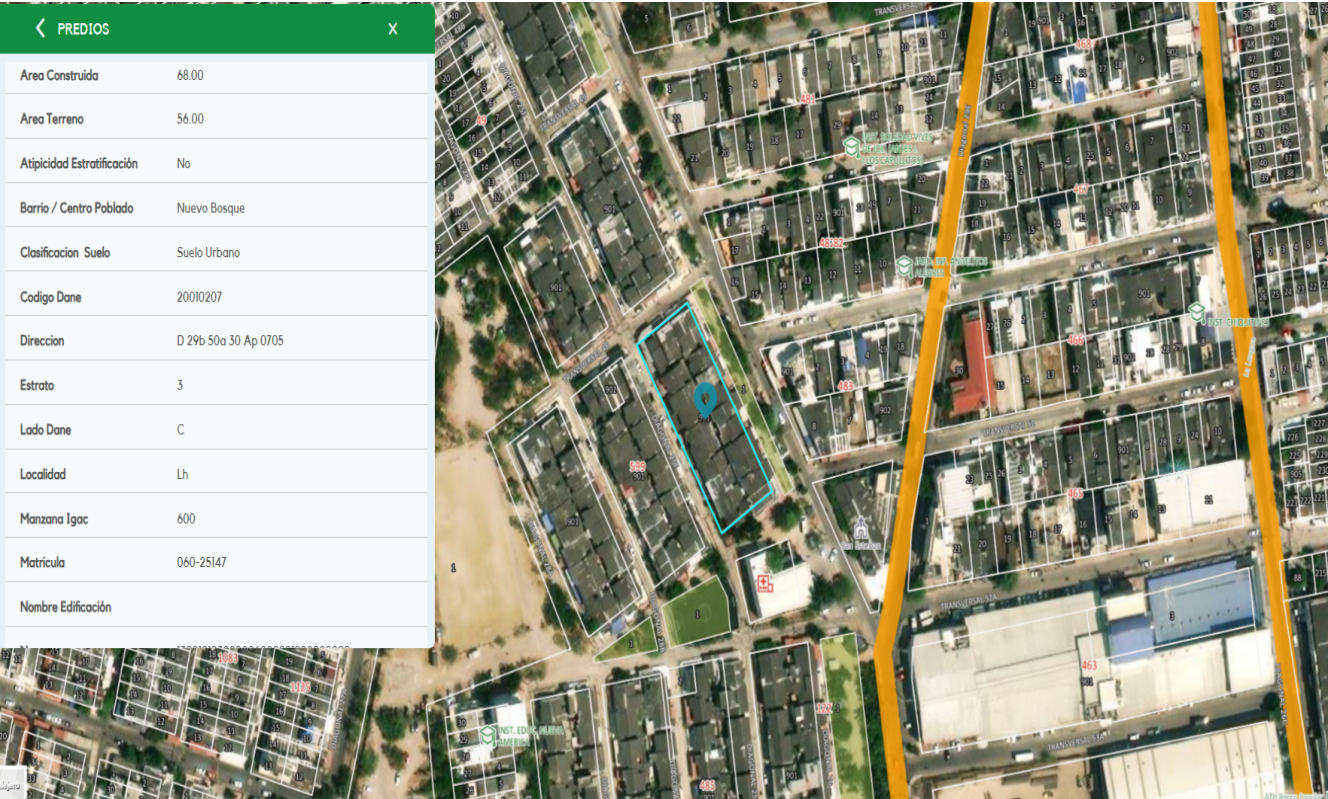
GENERAL					
Código	LRCAJA-1072526230	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	IVAN DARIO SIERRA PINTO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1072526230	Teléfono	3102421570
Email	ivan.sierra@armada.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	PINTO PEREZ JENNY PAULINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	45439336	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 29 B # 50 A - 30 AP 0705				
Conjunto	BLOQUE 21 DE LA URBANIZACIÓN NUEVO BOSQUE				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	NUEVO BOSQUE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Al inmueble se llega así: por la carretera la cordialidad sobre la diagonal 29B, el inmueble se ubica frente al restaurante 20-21 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

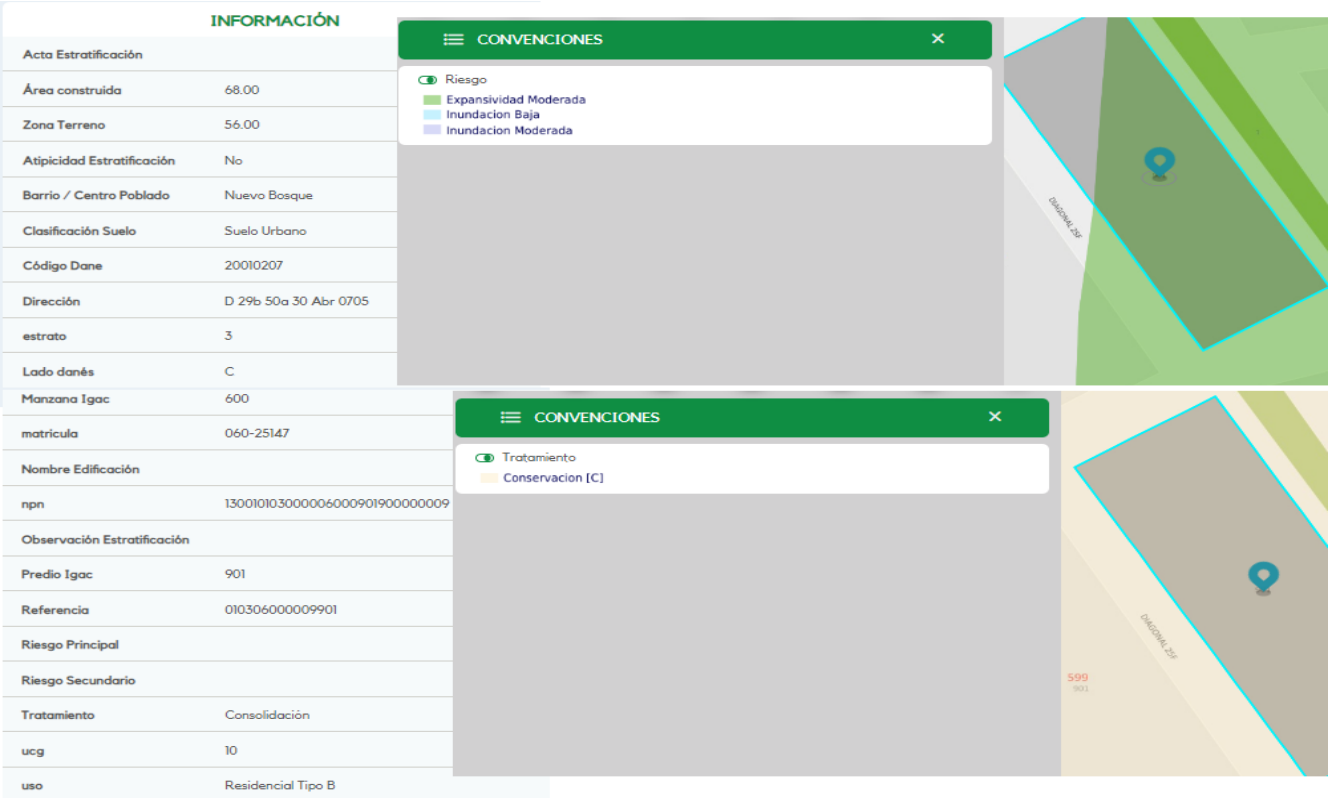
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																	
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.17</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	59.17	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>68</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$154.150.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	68	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$154.150.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	59.17																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	68																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$154.150.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>71.35</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.35	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.17</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.17			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.35																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.17																		
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																			
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 193 del 02-03-1979 de la notaria 2.ª de Cartagena. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0977 de 2001																			

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Plano Uso de suelo-actividad



Areas o Documentos

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

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

FACTURA No. 2400101016974324 - 20

FECHA DE EMISION: 17/05/2024

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO				
1. Referencia catastral: 01-03-0600-0009-901		2. Matricula Inmobiliaria: 060-25147		3. Expediente: 280811
4. Dirección: D 29B 50A 30 AP 0705			5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 154,150,000	
B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO				
6. Área del Terreno: 56 m²	7. Área Construida: 68 m²	8. Destino: 01	9. Estrato: 3	10. Tarifa: 4.5 x Mil
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE				
11. Propietario(s): JENNY PAULINA PINTO PEREZ			12. Documento de Identificación: 45439336	
13. Dirección de Notificación: ?			14. Municipio:	15. Departamento:

Areas o Documentos

Nro Matricula: 060-25147

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 09:28:55 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 12/03/1979 RADICACION: 7901304 CON: SIN INFORMACION DE 12/03/1979
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 13001010306000009000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 01-03-0600-0009-00

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

BLOQUE 21 APTO 0705: FRENTE: 6.05 MTS. CON VIA PEATONAL, ANTEJARDIN Y ZONA VERDE EN MEDIO; FONDO 6.05 MTS.
CON EL APARTAMENTO 0733, PATIOS EN MEDIO; DERECHA ENTRANDO: 16 MTS.- CON EL APARTAMENTO 0703. ACCESO, ESCALERA
Y PATIOS- EN MEDIO; IZQUIERDA ENTRANDO: 16 MTS. CON EL BLOQUE 22; CENIT: CON EL APARTAMENTO 0704; NADIR CON EL
TERRENO.- ÁREA: 59.17M2 - COEFICIENTE: 0.003816%

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4254	EscrituraDePropiedad	07/12/2011	Segunda	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
060-25147	16/05/2024	0,003816%	1300101030000060 00901900000009	Bloque 21 Apartamento 705

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

Observación	De acuerdo a lo informado en visita tecnica y lo evidenciado el inmueble no cuenta con garajes de ningun tipo.
-------------	--

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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Concreto flexible.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	193		Fecha escritura	02/03/1979	
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Cartagena	
Valor administración	0	Total unidades	UN: 1 / PH: 2	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 193, Fecha escritura: 02/03/1979, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Cartagena, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 2 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1979	Edad Inmueble	45 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

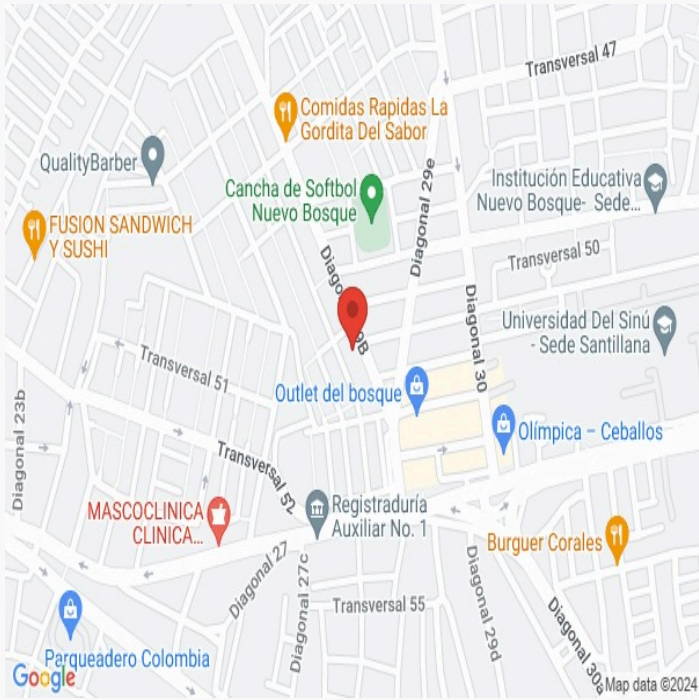
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular				

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: DG 29 B # 50 A - 30 AP 0705 | NUEVO BOSQUE | Cartagena de Indias | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.389951
GEOGRAFICAS : 10° 23´ 23.823´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.505797
GEOGRAFICAS : 75° 30´ 20.8692´´

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	NUEVO BOSQUE	2	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000	0	\$		\$	\$2,613,333.33	60 5-660 1359
2	NUEVO BOSQUE	1	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000	0	\$		\$	\$2,405,454.55	301 5425241
3	NUEVO BOSQUE	1	\$180,000,000	0.98	\$176,400,000	0	\$		\$	\$2,520,000.00	318 4167890
4	NUEVO BOSQUE	1	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	0	\$0	0	\$	\$2,563,076.92	3103950927
Del inmueble		1		.	.	0		0			

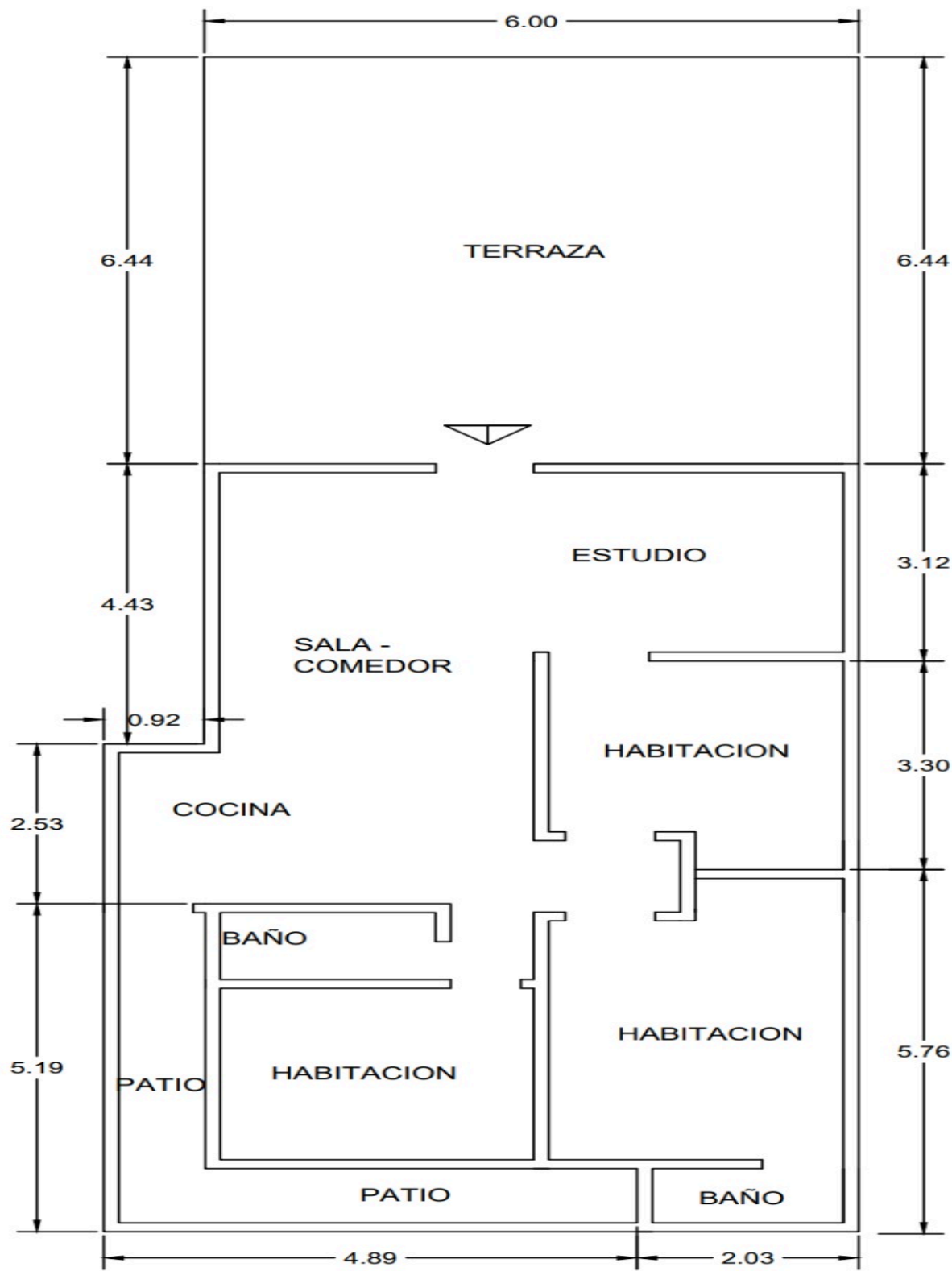
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,613,333.33
2	40	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,405,454.55
3	40	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,520,000.00
4	40	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,563,076.92
	45 años									
									PROMEDIO	\$2,525,466.20
									DESV. STANDAR	\$88,633.84
									COEF. VARIACION	3.51%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,614,100.04	TOTAL	\$154,676,299.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,436,832.36	TOTAL	\$144,187,370.58
VALOR TOTAL	\$154,670,380.00			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-residencial-santilana-de-los-patios/cartagena/7370755				
2- https://www.clasf.co/apartamento-barrio-nuevo-bosque-cartagena-en-colombia-6111782/				
3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cartagena-de-indias/cartagena/10473715				
4- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cartagena-de-indias-br-nuevo-bosque-3-habitaciones-1-banos/3967_M4456638				

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



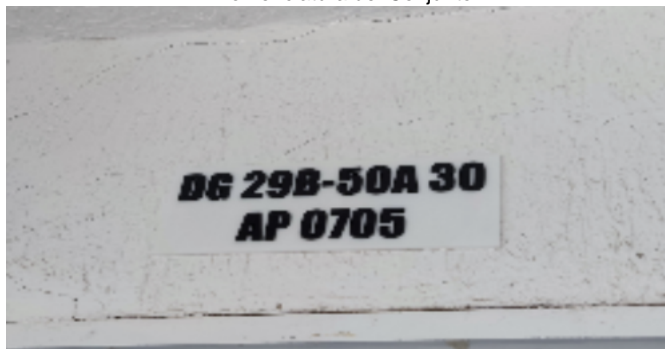
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



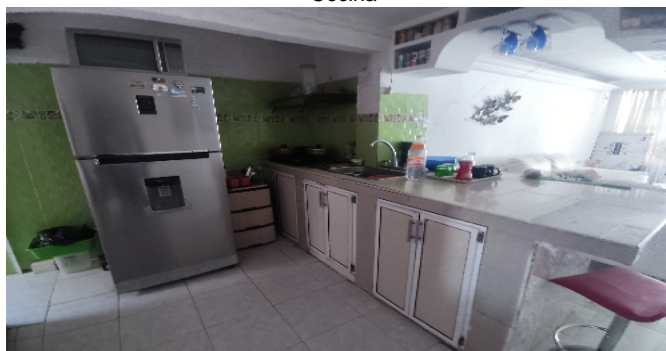
Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



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 --- **Etapas:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1072526230



PIN de Validación: bc1f0b1d

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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.

RAA avalúa la expedición de este certificado al registro del señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suceso 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

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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

Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 4

		
PIN de Validación: bc1f0b1d	https://www.raa.org.co	
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>RAA AVALUO: LRCAJA-1072526230 M.I.: 060-25147</p> <p>Categoría 5 Inmuebles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avencos de otras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonieves, motobicicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo</p>		

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bc1f0b1d https://www.raa.org.co		
<p>Categoría 10 Samovancias y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovancias, animales y muebles no clasificados a otra especialidad. <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA-1072526230 M.I.: 060-25147</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materias primas, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daños emergentes, lucro cesante, daños morales, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. <p>Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p style="text-align: right;">Página 3 de 4</p>		



PIN de Validación: bc1f0b1d



Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARRERA 81B N°38 I- 7B BALCONES DEL JARDÍN TORRE 7 APARTAMENTO 54B

Teléfono: 3008078787

Correo Electrónico: angiebarrerafernandez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos - Tecnol-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(los) señor(ES) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1149371072

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 al 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 de bar debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

bc1f0b1d

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



Firma: _____
Antonio Hariberto Sabado Plaza
Representante Legal

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

Nro Matrícula: 060-25147

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 09:28:55 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 12/03/1979 RADICACION: 7901304 CON: SIN INFORMACION DE 12/03/1979

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 13001010306000009000

COD CATASTRAL ANT: 01-03-0600-0009-00

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

BLOQUE 21 APTO 0705: FRENTE: 6.05 MTS. CON VIA PEATONAL, ANTEJARDIN Y ZONA VERDE EN MEDIO; FONDO 6.05 MTS.
CON EL APARTAMENTO 0733, PATIOS EN MEDIO; DERECHA ENTRANDO: 16 MTS.- CON EL APARTAMENTO 0703. ACCESO, ESCALERA
Y PATIOS- EN MEDIO; IZQUIERDA ENTRANDO: 16 MTS. CON EL BLOQUE 22; CENIT: CON EL APARTAMENTO 0704; NADIR CON EL
TERRENO.- ÁREA: 59.17M2 - COEFICIENTE: 0.003816%

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL BOSQUE LTDA. MEDIANTE ESCRITURA #1.591 DE 17-12-74, DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EN EL LIBRO 1. TOMO 5. PAR.- DE 1.974 A FOLIOS 350-352. PARTIDA #1.621. FOLIO # 060-0015450. URBANIZADORA DEL BOSQUE LTDA. ADQUIRIO POR APOORTE AL CONSTITUIRSE LA SOCIEDAD LE HICIERON LOS SE/ORES PEDRO OLARTE R. EDUARDO MARTINEZ CAPELLA, BEATRIZ JARAMILLO VDA DE VELEZ, ANA MEJIA DE PEREZ VASQUEZ, AGROPECUARIA RIO DE JANEIRO LTDA. Y JAIME VELEZ TRUJILLO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 853 DE FECHA 18 DE ABRIL DE 1.962 DE LA NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN REGISTRADA EN ESTA OFICINA, BAJO DILIGENCIA #503 EL 6 DE JUNIO DE 1.963 A FOLIOS 446/7 DEL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR.- EDUARDO MARTINEZ CAPELLA, HUBO EL DOMINIO DEL BIEN QUE APORTA POR COMPRA DE UN LOTE DE MAYOR EXTENSION HIZO AL SE/OR EUSEBIO DEL CAMPO Y DE LA TORRE SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1.343 EL 17 DE OCTUBRE DE 1.956 DE LA NOTARIA 2. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA BAJO DILIGENCIA DE REGISTRO #1.384 DE 19 DE OCTUBRE DE 1.956, A FOLIOS 355/6 DEL LIBRO 1. TOMO 3. IMPAR.- EUSEBIO DEL CAMPO DE LA TORRE. HUBO EL DOMINIO SOBRE ESE PREDIO POR HABERSE DECRETADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DENTRO DE LA DEMANDA INSTAURADA POR EL CONTRA DE LA COMUNIDAD DE LAS TIERRAS ALCIBIA Y PRECEPTOR, SEGUN PROVIDENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE 17 DE JUNIO DE 1.948, REGISTRADA BAJO DILIGENCIA DE REGISTRO #1.300 EL 30 DE JUNIO DE 1.948 A FOLIOS 559 DEL LIBRO 1. TOMO 4. AGROPECUARIA RIO DE JANEIRO LTDA. HUBO EL DOMINIO POR APOORTE QUE LE HICIERON BEATRIZ JARAMILLO DE VELEZ Y ANA MEJIA DE PEREZ DE 50.000 M2. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #7.694 DE 1.958 REGISTRADA BAJO EL #220 EL 17 DE ABRIL DE 1.958 A FOLIOS 558/89 DEL LIBRO 1. TOMO 3. PAR. BEATRIZ JARAMILLO DE VELEZ, HUBO EL DOMINIO POR COMPRA HECHA AL SE/OR EDUARDO MARTINEZ CAPELLA. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1.403 EL 28 DE OCTUBRE DE 1.957. NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA BAJO EL #1.119 EL 2 NOVIEMBRE DE 1.957 A FOLIOS 390/91 DEL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR.- ANA MEJIA DE PEREZ, HUBO EL DOMINIO POR COMPRA A EDUARDO MARTINEZ CAPELLA, DE UN LOTE 60.000 M2. SEGUN EN LA ESCRITURA 1.598 EL 6 DE DICIEMBRE DE LA NOTARIA 2A. DEL CIRCUITO, REGISTRADA BAJO DILIGENCIA DE REGISTRO 1.320 EL 9 DE DICIEMBRE DE 1.958 A FOLIOS 167/68 DEL LIBRO 1. TOMO 3. PAR.- ADEMAS LAS SE/ORES BEATRIZ JARAMILLO DE VELEZ, HUBO EL DOMINIO SOBRE ESE INMUEBLE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA CUENTA DE PARTICION Y ADJUDICACION DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL SE/OR JAIME VELEZ TRUJILLO, LIQUIDADA ANTE EL JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO, APROBADA POR AUTO DEL MISMO JUZGADO 27 DE 1.962. REGISTRADA EN ESTA OFICINA BAJO LOS #S 558/59 DE LIBRO 1. TOMO 2. SERIE "A". PROTOCOLIZADO POR LA ESCRITURA #1.893 EL 18 DE DICIEMBRE DE 1.962 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA, JAIME VELEZ TRUJILLO HUBO EL DOMINIO POR COMPRA HECHA AL SE/OR EDUARDO MARTINEZ CAPELLA, Y POR COMPRA A BEATRIZ JARAMILLO DE VELEZ, DE UN LOTE DE 60.000 M2. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1409 DE 28 DE OCTUBRE DE 1.957, NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA BAJO DILIGENCIA DE REGISTRO #1.119 DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1.957 A

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

Página: 2 - Turno 2024-060-1-78324

Nro Matrícula: 060-25147

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 09:28:55 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 última página

FOLIOS 390/91 DEL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) BR NUEVO BOSQUE D 29B- 50A 30 AP 0705

2) DG 29 B # 50 A - 30 AP 0705

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 12/03/1979 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 193 DEL: 02/03/1979 NOTARIA 2A. DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION LIMITACION AL DOMINIO : 360 CONSTITUCION PROP.HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CONJUNTO BIFAMILIAR NUEVO BOSQUE X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 13/02/1990 Radicación 1817
DOC: ESCRITURA 23 DEL: 12/01/1990 NOTARIA 2A. DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 227.000
ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: PATERNINA SUMOSA JAIRO ANTONIO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 03/05/1995 Radicación 8112
DOC: ESCRITURA 1179 DEL: 27/04/1995 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 3.000.000
ESPECIFICACION GRAVAMEN : 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PATERNINA SUMOSA JAIRO ANTONIO X
A: JIMENEZ CARDONA CARLOS EDUARDO

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 20/11/1997 Radicación 1997-24090
DOC: OFICIO 1333 DEL: 18/11/1997 JUZGADO 8.C.C DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION MEDIDA CAUTELAR : 402 EMBARGO CON ACCION REAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ CARDONA CARLOS EDUARDO
A: PATERNINA SUMOSA JAIRO ANTONIO X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 09/03/2000 Radicación 2000-4000
DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 093 DEL: 31/01/2000 DTO.SADM.DE VAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION MEDIDA CAUTELAR : 400 MEDIDAS CAUTELARES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DTO. ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA NIT# 8

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 08/07/2002 Radicación 2002-13859
DOC: OFICIO 0734 DEL: 03/07/2002 JUZGADO 8 C.C DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 4

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

Página: 3 - Turno 2024-060-1-78324

Nro Matrícula: 060-25147

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 09:28:55 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 última página

ESPECIFICACION: CANCELACION : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ CARMONA CARLOS E
A: PATERNINA SUMOSA JAIRO ANTONIO X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 26/07/2002 Radicación 2002-15165
DOC: OFICIO 1444 DEL: 24/07/2002 VALORIZACION DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 5

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0723 CANCELACION DE VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DTO. ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA NIT# 8

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 26/07/2002 Radicación 2002-15166
DOC: AUTO S/N DEL: 11/06/2002 JUZGADO 8 C.C. DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 14.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0108 ADJUDICACION EN REMATE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PATERNINA SUMOSA JAIRO ANTONIO
A: HERNANDEZ ALVAREZ CONSUELO CC# 45469406 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 13/09/2002 Radicación 2002-18716
DOC: ESCRITURA 2743 DEL: 12/09/2002 NOTARIA 3 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA - CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERNANDEZ ALVAREZ CONSUELO CC# 45469406 X
A: COOPERATIVA DEL SISTEMA NACIONAL DE JUSTICIA JURISCOOP LTDA NIT# 8600757809

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 15/01/2009 Radicación 2009-060-6-863
DOC: ESCRITURA 4630 DEL: 30/12/2008 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 12.000.000
Se cancela la anotación No, 9
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JURISCCOP
A: HERNANDEZ ALVAREZ CONSUELO CC# 45469406

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 14/02/2012 Radicación 2012-060-6-2998
DOC: ESCRITURA 4254 DEL: 07/12/2011 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 37.100.000
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: HERNANDEZ ALVAREZ CONSUELO CC# 45469406
A: PINTO PEREZ JENNY PAULINA CC# 45439336 X

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 14/02/2012 Radicación 2012-060-6-2998
DOC: ESCRITURA 4254 DEL: 07/12/2011 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: PINTO PEREZ JENNY PAULINA CC# 45439336 X
A: Y SU CONYUGE

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

Página: 4 - Turno 2024-060-1-78324

Nro Matrícula: 060-25147

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 09:28:55 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 última página

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 20/11/2014 Radicación 2014-060-6-24632
DOC: CERTIFICADO 29 DEL: 06/02/2014 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 3.000.000
Se cancela la anotación No. 3

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA(POR ORDEN JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ CARDONA CARLOS EDUARDO
A: PATERNINA SUMOSA JAIRO ANTONIO

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 26/11/2014 Radicación 2014-060-6-25027
DOC: ESCRITURA 4833 DEL: 20/11/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 12

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: PALACIO SANCHEZ ISAIAS CC# 9078755
A: PINTO PEREZ JENNY PAULINA CC# 45439336 X

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 01/12/2014 Radicación 2014-060-6-25394
DOC: ESCRITURA 4893 DEL: 26/11/2014 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - SIN LIMITE DE CUANTIA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PINTO PEREZ JENNY PAULINA CC# 45439336 X
A: CASTRO CASTILLO CARLOS DAVID CC# 73560195

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 25/08/2015 Radicación 2015-060-6-16796
DOC: ESCRITURA 3028 DEL: 14/08/2015 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$ 10.000.000
Se cancela la anotación No. 15

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ABIERTA SIN
LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTRO CASTILLO CARLOS DAVID CC# 73560195
A: PINTO PEREZ JENNY PAULINA CC# 45439336

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 15/12/2023 Radicación 2023-060-6-27293
DOC: CERTIFICADO 2023-13728 DEL: 21/09/2023 GO CATRASTRAL GESTOR OPERADOR DE CARTAGENA
DE INDIAS VALOR ACTO \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - NUEVO BOSUQUE D 29B-50A 30 AP 0705
CONFORME AL CERTIFICADO GO CATASTRO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PINTO PEREZ JENNY PAULINA CC# 45439336

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-060-3-296 Fecha: 14/11/2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S N R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2024-060-3-1162 Fecha: 14/05/2024

LO INCLUIDO EN CABIDA Y LINDEROS (ÁREA Y COEFICIENTE DEL APTO) Y LO CORREGIDO EN DIRECCIÓN POR ESTAR CONFORME

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

Nro Matrícula: 060-25147

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 09:28:55 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 última página

A ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA, VALE ART. 59 LEY 1579/2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

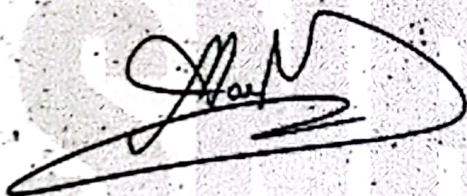
USUARIO: 67843 impreso por: 67843

TURNO: 2024-060-1-78324 FECHA: 16/05/2024

NIS: WpO7lwEzr40fzKQ6KO9aiR+x8q86szq6pLOrbl4Gpklh19dzKy/KsQ==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CARTAGENA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAYDINAYIBER MAYRAN URUELA ANTURI

la guarda de la fe pública