



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRIND-73167446

Fecha del avalúo	25/07/2024	Fecha de visita	22/07/2024
Dirigido a	MARLON JAIME MONROY MORALES		
Dirección	MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS		
Barrio	LAS GAVIOTAS		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	MONRROY MENDOZA JAIME - MORALES DE MONRROY MERCEDES		

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., 25/07/2024

Señor(es):

MARLON JAIME MONROY MORALES

Avalúo solicitado por: MARLON JAIME MONROY MORALES

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 **MONROY MENDOZA JAIME - MORALES DE MONROY MERCEDES** ubicado en la MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS LAS GAVIOTAS, 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 \$292,444,992.00 pesos m/cte (Doscientos noventa y dos millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil novecientos noventa y dos).

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	126	M2	\$670,992.00	28.91%	\$84,544,992.00
Area Construida	2 pisos	138.60	M2	\$1,500,000.00	71.09%	\$207,900,000.00
TOTALES					100%	\$292,444,992

Valor en letras
Doscientos noventa y dos millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil novecientos noventa y dos 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	2,320,992	2,109,993	Valor del avalúo en UVR	812,940.19
Proporcional	84,544,992	292,444,992	Valor asegurable	292,444,992
% valor proporcional	28.909707573	71.090292427	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: En zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, barrio las gaviotas con nomenclatura MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS. Casa de dos pisos, cada apartamento cuenta con un piso de altura distribuido de la siguiente manera: Piso 1: 04 habitaciones, 01 baño privado, 01 baño social, cocina sencilla con mesón en aluminio, zona de labores, patio, sala— comedor y terraza. Piso 2: 03 habitaciones, 01 baño social, 01 baño privado, cocina sencilla con mesón en aluminio, balcón, zona de labores, patio, sala-comedor.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 186.13 m² aproximados, válidos por norma: 138.60 m², existe una diferencia de 47.53 m² los cuales corresponden aproximadamente 71'295.000. PARA UN TOTAL DE 363'739.992 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.</p>			

GENERAL					
Código	LRIND-73167446	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	MARLON JAIME MONROY MORALES				
Tipo identificación	NIT.	Documento	73167446	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MARLON JAIME MONROY MORALES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	73167446	Teléfono	3105474708
Email	marlon.monroy@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MONRROY MENDOZA JAIME - MORALES DE MONRROY MERCEDES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9065148 - 33134996	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS				
Conjunto	MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LAS GAVIOTAS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: En zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, barrio las gaviotas con nomenclatura MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS, de acuerdo a la documentación aportada y la nomenclatura física encontrada en sitio en visita técnica. Se trata de un inmueble dividido en dos unidades de vivienda independientes</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomando la transversal 69 A se accede por la diagonal 31E y se ingresa por calle peatonal, como sitios de interés y referencia para acceder al inmueble se encuentra el CAI de las gaviotas y el parque del barrio las gaviotas, a poco metro de distancia.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro	1 apartamento por Piso	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	
AREA DE TERRENO			M2	126	
AREA CONSTRUIDA			M2	--	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	126	
AREA CONSTRUIDA			M2	174	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$ 226.313.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA CONSTRUIDA			M2	186.13	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.6	75.6	
Indice construcción			1.10	138.6	
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7		
Fondo	18	Relación frente fondo	2,57		
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.
---------------------------------	--

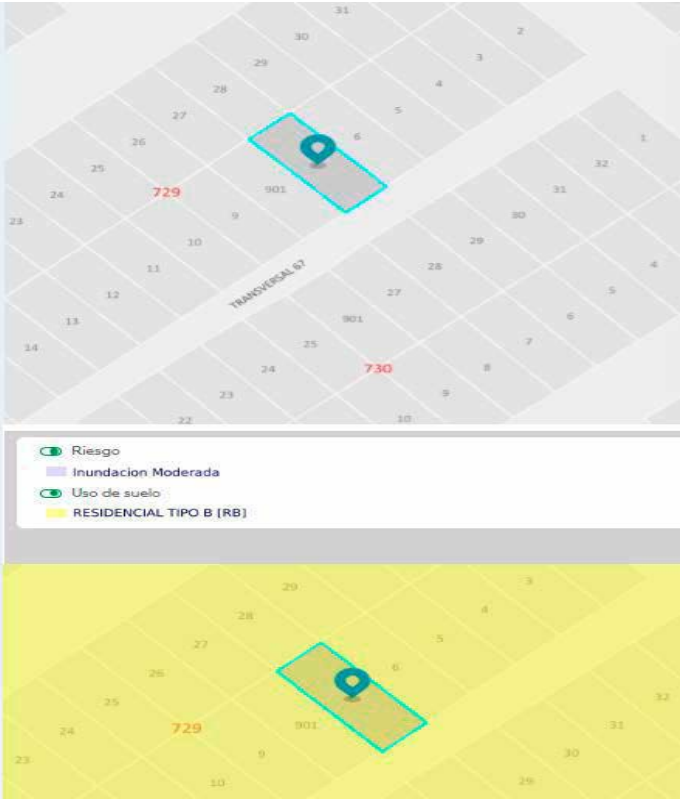
REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 0977 de 2001
Area Del Lote	126
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2 apartamentos, uno por piso
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	CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	0.6
Indice DeConstruccion	1.10
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 del predio en consulta, al inmueble se aplica lo establecido por el plan de ordenamiento territorial POT de la ciudad de Cartagena de indias a través del Decreto 0977 de 2001

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural

INFORMACIÓN	
Acta de estratificación	
Área construida	174,00
Área Terreno	126,00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Las Gaviotas
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Código Danés	18010411
Dirección	T6731b675
Estrato	3
Lado Dane	A
Manzana Igac	729
Matrícula	060-0023609-7
Nombre Edificación	
NPN	130010104000007290007000000000
Observación de estratificación	
Predio Igac	7
Referencia	010407290007000
Riesgo principal	
Riesgo Secundario	
Tratamiento	Consolidación
UCG-Unión	7
Uso	Residencial Tipo B



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
800	EscrituraDePropiedad	31/05/1978	1A	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
060-23609	15/07/2024	01-04-0729-0007-000	CASA 21

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Limitaciones al dominio: Dentro del certificado de tradición y libertad aportado con folio de matrícula inmobiliaria FMI 060-23609 NO se encuentran anotaciones pendientes que deban considerarse.</p>
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	<p>El inmueble, de acuerdo a la documentación aportada y lo informado en visita técnica, no cuenta con espacio para parqueo.</p>
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
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. El inmueble se ubica en vía peatonal.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1978	Edad Inmueble	46 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. 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	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	7
Closet	7	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 7, Closet: 7, Baño privado: 2, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular</p> <p>Casa de dos pisos, cada apartamento cuenta con un piso de altura distribuido de la siguiente manera:</p> <p>Piso 1: 04 habitaciones, 01 baño privado, 01 baño social, cocina sencilla con mesón en aluminio, zona de labores, patio, sala— comedor y terraza.</p> <p>Piso 2: 03 habitaciones, 01 baño social, 01 baño privado, cocina sencilla con mesón en aluminio, balcón, zona de labores, patio, sala-comedor.</p>				

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	<p>Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS | LAS GAVIOTAS | Cartagena de Indias | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.400830332790726
GEOGRAFICAS : 10° 24´ 2.9874´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.48842298355432
GEOGRAFICAS : 75° 29´ 18.3222´´

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Brr las gaviotas	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	3016562971	126	188	\$1,500,000	\$282,000,000
2	Brr las gaviotas	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	302 4223206	126	154	\$1,300,000	\$200,200,000
3	Brr las gaviotas	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	321 7561762	126	158	\$1,500,000	\$237,000,000
4	Brr las gaviotas	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	300 7422591	126	134	\$1,400,000	\$187,600,000
Del inmueble						126	138.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$88,500,000	\$702,381	1.0	0.90	0.90	\$632,143
2	\$94,300,000	\$748,413	1.0	0.90	0.90	\$673,571
3	\$86,000,000	\$682,540	1.0	1.0	1.00	\$682,540
4	\$97,400,000	\$773,016	1.0	0.90	0.90	\$695,714
					PROMEDIO	\$670,992.06
					DESV. STANDAR	\$27,449.65
					COEF. VARIACION	4.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$670,992.00	AREA	126	TOTAL	\$84,544,992.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	138.60	TOTAL	\$207,900,000.00
VALOR TOTAL	\$292,444,992.00					

Observaciones:
Se da una afectación de ubicación en ofertas 1-2-4, estas están en vía vehicular.

Enlaces:

1.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7d78-2c934b8b4210-b56b-18f3b42-943-62?page=1&pos=8&l_sec=1&t_or=2&l_pvide=2a1e9d74-8d5d-45d2-a154-91a8750033ee

2.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1232229491267322/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A1832d5c0-b21b-4771-8c4b-a8255a4175d8

3.-
https://www.doomos.com.co/de/8421270_maravillosa-y-comoda-casa--2-pisos-las-gaviotas.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

4.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1200225184302271/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A075de9ea-deb1-435a-babd-1b69e2afabbe

REPOSICION

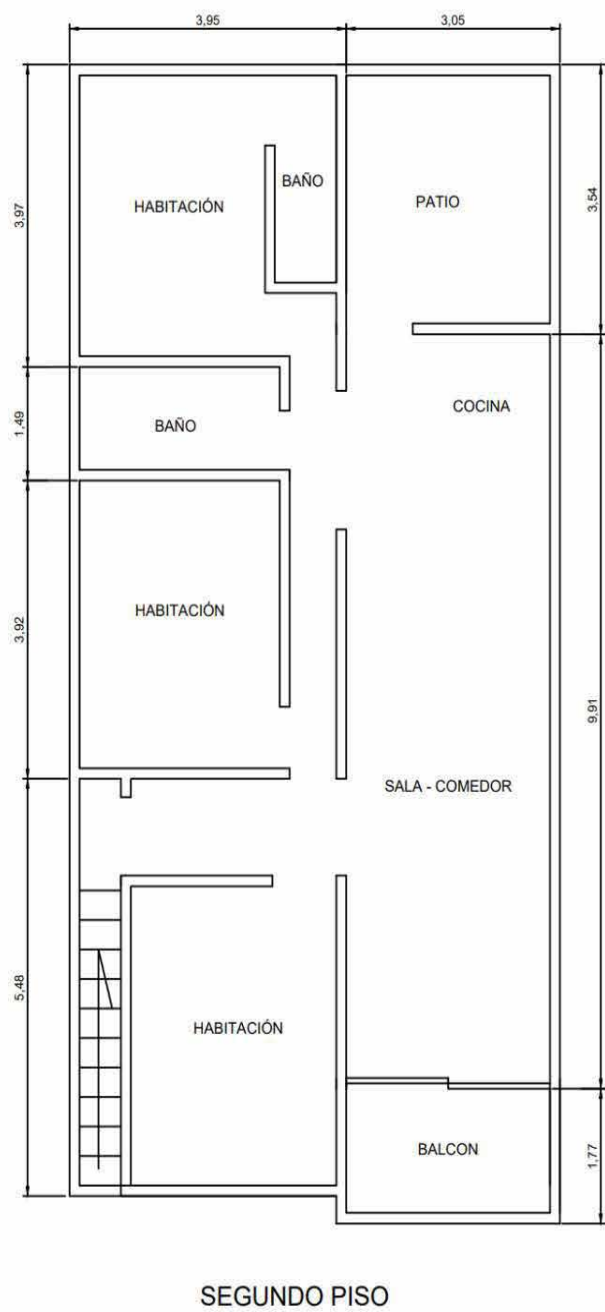
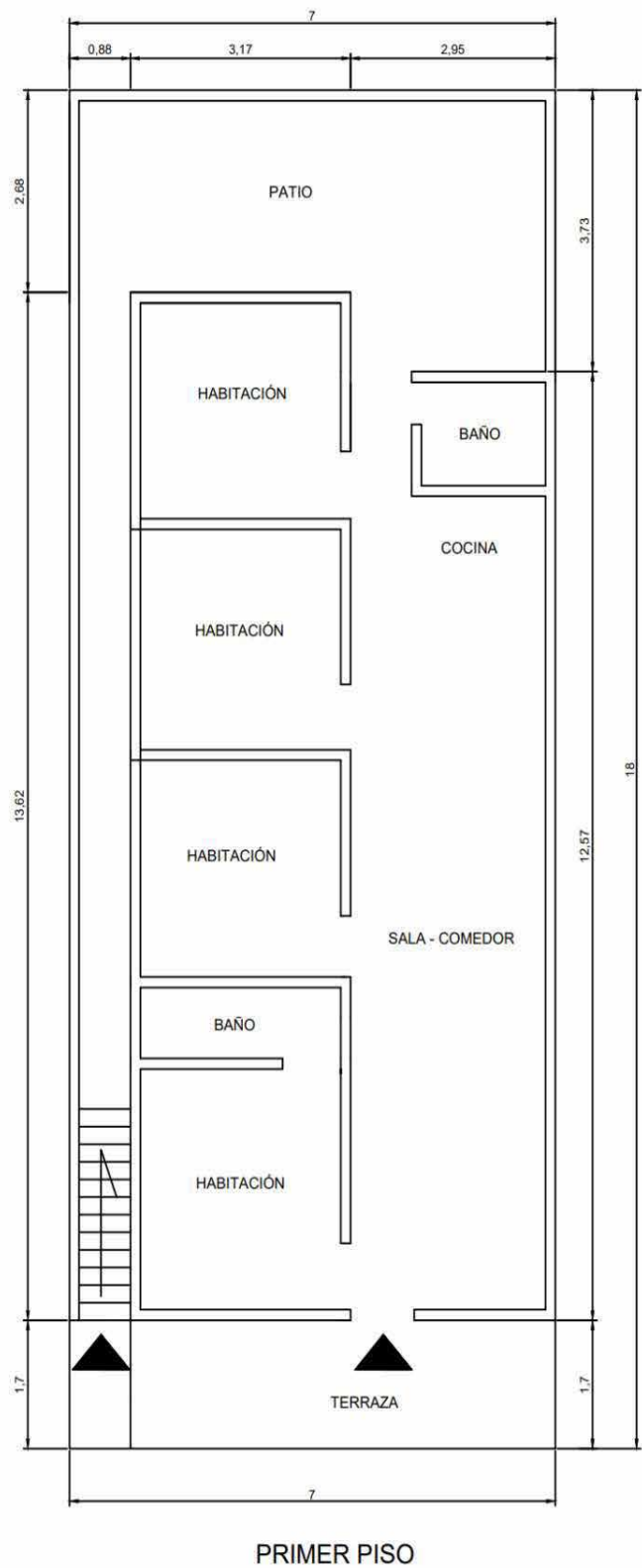
CONSTRUCCIÓN 2 PISOS

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	186.13
Area construida vendible	138.60
Valor M2 construido	\$2,821,866
Valor reposición M2	\$391,110,628
Valor reposición presupuesto M2	\$2,821,866
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,821,866
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	46
Edad en % de vida útil	46 %
Fito y corvin %	45.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,535,095
Valor adoptado depreciado	\$1,500,000
Valor total	\$207,900,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS PISO 1

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS PISO 1

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



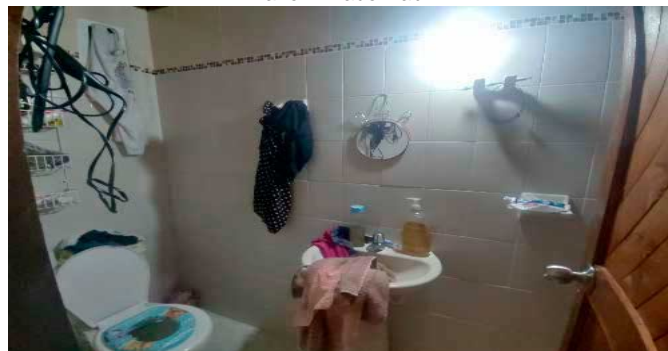
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS PISO 1

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



FOTOS PISO 2

Contador de Energia



Contador de Gas



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



FOTOS PISO 2

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Patio Interior



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 SALVEDADE 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 LRIND-73167446



PIN de Validación: b5c60aa7



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



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 avaluador 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: b5c60aa7



<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

RAA AVALUO: LRIND-73167446 M.I.: 060-23609

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: b5c60aa7



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: b5c60aa7



<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

b5c60aa7

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 cuatro (04) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. Referencia catastral: 01-04-0729-0007-000		2. Matricula Inmobiliaria: 060-0023609-78	
4. Dirección: T 67 31B6 75		3. Expediente: 106675	
5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 225.313.000			
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO			
6. Área del Terreno: 126 m ²		7. Área Construida: 174 m ²	
8. Destino: 01		9. Estrato: 3	
10. Tarifa: 5.5 x M ²			
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
11. Propietario(s): MERCEDES MORALES MONROY		12. Documento de identificación: 33134996	
13. Dirección de Notificación: ?		14. Municipio: 15. Departamento:	
VALORES A CARGO			
G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO			
FECHAS LIMITES DE PAGOS			
30/06/2024			
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	1.244,722
22. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE		MA	339,470
23. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO		HA	1.584,192
24. (+) INTERESES DE MORA		IM	0
25. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL		TD	0
26. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL		VA	1.584,192
I. VALORES A PAGAR			
27. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		VN	0
28. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL		VA	1.584,192
29. SALDO A FAVOR		SF	0
30. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO		TS	1.584,192
31. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO		SC	0
32. TOTAL A PAGAR		TP	1.584,192

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: 1,584,192

TOTAL A PAGAR: 1,584,192



(415) 770999801280680200010667624758782 (3900) 00000001584192 (96) 20240630

ENTIDADES RECAUDADORAS:
BANCO POPULAR, GNB SUDAMERIS, BANCO DE OCCIDENTE, COLPATRIA, DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTA, BBVAJAIU

ENTIDAD RECAUDADORA

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: 01-04-0729-0007-000

FACTURA No. 2400101017587824 - 85

TOTAL DEUDA: 1,584,192

TOTAL A PAGAR: 1,584,192



(415) 770999801280680200010667624758782 (3900) 00000001584192 (96) 20240630

DIVISIÓN DE IMPUESTOS

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: 01-04-0729-0007-000

FACTURA No. 2400101017587824 - 85

TOTAL DEUDA: 1,584,192

TOTAL A PAGAR: 1,584,192



(415) 770999801280680200010667624758782 (3900) 00000001584192 (96) 20240630





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

Certificado generado con el Pin No: 240715444597382425

Nro Matrícula: 060-23609

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-106939

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 09:41:39 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 22-06-1978 RADICACIÓN: 78-03394 CON: SIN INFORMACION DE: 22-06-1978

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

//POR EL FRENTE CALLE DE POR MEDIO CON LA CASA # 22 DE LA MANZANA 31 Y MIDE 7.00 MTS. POR LA DERECHA ENTRANDO CON LA CASA # 23 DE LA MANZANA 35 Y MIDE 18.00 MTS. POR LA IZQUIERDA, ENTRANDO CON LA CASA # 19 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 18.00 MTS. Y POR EL FONDO CON LA CASA # 22 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 7.00 MTS.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO EN MAYOR EXTENSION A ELIAS JUAN REYES R. SUCESORES LTDA. EN LIQUIDACION SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1.213 DE 17.07.74.- NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, LA SOCIEDAD ELIAS JUAN R. SUCESORES LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APROTE QUE LE HIZO LA SRA. ROSA TORRES DE JUAN, AL CONSTITUIRSE DICHA SOCIEDAD SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 278 DE FECHA 28 DE FEBRERO DEL A/O DE 1.962, DE LA NOTARIA 1A. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA BAJO DILIGENCIA # 157 AL 16 DE MARZO DE ESE MISMO A/O, A FOLIOS 240/42 DEL LIBRO 1., TOMO 2. SERIE A, LA SRA. ROSA TORRES DE JUAN, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA CUENTA DE PARTICION Y ADJUDICACION DE LOS BIENES PERTENECIENTES A LA SUCESION DEL FINADO SE/OR, ELIAS JUAN REYES, LIQUIDACION ANTE EL JZDO 1., CIVIL DE ESTE CIRCUITO DEBIDAMENTE APROBADA DICHA PARTICION POR SENTENCIA DE ESE MISMO DESPACHO Y REGISTRADOS AMBOS ACTOS EN ESTA OFICINA BAJO DILIGENCIA DE REGISTRO #S 220/221 EL 24 DE NOVIEMBRE DEL A/O 1.959, A FOLIOS 1 A 153 DEL LIBRO 1., TOMO 2. SERIE A. COPIA DEL JUICIO SUCESORIO DEL CAUSANTE SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADO POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 215 DE FECHA 12 DE FEBRERO DEL A/O, 1.960 DE LA NOTARIA 1A. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA BAJO DILIGENCIA DE REGISTRO # 216 EL 15 DE FEBRERO DE ESE MISMO A/O, A FOLIOS 183 DEL LIBRO 2. TOMO 1., EL FINADO ELIAS JUAN REYES, ADQUIRIO EN LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON ROSA TORRES DE JUAN LA CUAL ADQUIRIO DENTRO DEL JUICIO ESPECIAL DE REMATE DE BIENES HIPOTECADOS, SEGUIDO CONTRA EL SE/OR PEDRO MARCIAL TORRES PARRAS ANTE EL JZDO. 1. CIVIL MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD, APROBADO POR SENTENCIA DE ESE MISMO DESPACHO Y REGISTRADOS AMBOS ACTOS BAJO DILIGENCIA DE REGISTRO #S 1.416/17 EL 26 DE OCTUBRE DEL A/O DE 1.956, A FOLIOS 379/80 DEL LIBRO 1. TOMO 3. IMPAR. PROTOCOLIZADO ESTE JUICIO POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 1.634 DE FECHA 9 DE NOVIEMBRE DEL A/O DE 1.956 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA....EXCEDENTES \$40.00

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MZ 35 CASA LT 21 2 A ETAPA LAS GAVIOTAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240715444597382425

Nro Matrícula: 060-23609

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-106939

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 09:41:39 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-06-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 800 DEL 31-05-1978 NOTARIA 1A DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$149,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MONRROY MENDOZA JAIME

X

A: MORALES DE MONRROY MERCEDES

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-06-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 800 DEL 31-05-1978 NOTARIA 1A DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$126,600

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: MONRROY MENDOZA JAIME

X

DE: MORALES DE MONRROY MERCEDES

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-06-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 800 DEL 31-05-1978 NOTARIA 1A DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONRROY MENDOZA JAIME

X

DE: MORALES DE MONRROY MERCEDES

X

A: MONRROY MORALES MARLON

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-05-1978 Radicación: 5049

Doc: ESCRITURA 1007 DEL 05-05-1978 NOTARIA 1A DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$126,600

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MONROY MENDOZA JAIME

CC# 9065148

A: MORALES DE MONROY MERCEDES

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-07-2007 Radicación: 2007-060-6-14268

Doc: ESCRITURA 2537 DEL 06-07-2007 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3



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

Certificado generado con el Pin No: 240715444597382425

Nro Matrícula: 060-23609

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-106939

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 09:41:39 PM

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

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

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

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

DE: MONROY MENDOZA JAIME

CC# 9065148

DE: MORALES MONROY MERCEDES

CC# 33134996

A: MONROY MORALES MARLON JAIME

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-106939

FECHA: 15-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL



WK

6501971

2537.- 6 Julio 2007
NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2.537.-MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO.

FECHA: JULIO SEIS (6) DEL AÑO DOS MIL SIETE (2.007)

ACTO: CANCELACIÓN PATRIMONIO.-

OTORGADA POR: JAIME MONROY MENDOZA Y

MERCEDES MORALES DE MONROY.

INMUEBLE: CASA-LOTE No.21 MANZANA 35, URBANIZACIÓN LAS GAVIOTAS SEGUNDA ETAPA DE ESTA CIUDAD.

MATRICULA INMOBILIARIA No.060-23609.

En la Ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la fecha anteriormente señalada, al despacho de la Notaria Segunda de Cartagena, de la cual es Notario: ENCARGADO: ALBERTO ENRIQUE SUAREZ CARRONA,

compareció: **JAIME MONROY MENDOZA Y MERCEDES MORALES DE MONROY**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, quienes manifiestan ser de estado civil casados con sociedad conyugal vigente, identificados con cédula de ciudadanía números 9.065.148 y 33.134.996 expedidas en Cartagena, a quienes identifique personalmente y tienen a mi juicio la capacidad legal para este acto y dijeron: -----

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública numero 800 del 31-5-1978, de la Notaria Primera de Cartagena, registrada bajo matricula inmobiliaria numero 060-23609, los exponentes adquirieron y constituyeron en patrimonio de familia inembargable a favor de sus hijos **MARLON JAIME MONROY MORALES**, sobre el inmueble Casa-lote No 21 Manzana 35, de la urbanización Las Gaviotas Segunda Etapa de esta ciudad, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones aparecen relacionadas en dicha escritura. ---

SEGUNDO. Que como su beneficiario en la actualidad es mayor de edad, como lo demuestra con copia del Registro Civil de Nacimiento(Serial No. 01 328863, ----- Notaria Primera de Cartagena) que se protocoliza, los exponentes por medio del presente instrumento vienen a Cancelar, como en efecto Cancela el referido Patrimonio de Familiar, en tal forma que el inmueble se rija por las normas que regulan la propiedad particular. ---

EL PRESENTE INSTRUMENTO SE ELABORO EN ESTA NOTARIA A PETICIÓN DE LOS INTERESADOS. ADVERTENCIA: LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA FUE LEIDA EN SU TOTALIDAD POR EL (LOS) COMPARECIENTE(S) LA ENCONTRO(ARON).-----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD POR NO OBSERVAR ERROR
ALGUNO EN SU CONTENIDO. LE IMPARTE(N) SU APROBACIÓN Y PROCEDE(N) A
FIRMARLA CON EL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE. DECLARANDO IGUALMENTE
EL(LOS) COMPARECIENTE(S) ESTAR NOTIFICADO(S) DE QUE UN ERROR NO
CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA, RESPECTO A SU
NOMBRE E IDENTIFICACIÓN, DA LUGAR A UNA ESCRITURA DE ACLARATORIA QUE
CONLLEVA A NUEVOS GASTOS PARA EL(LOS) CONTRATANTE(S). CONFORME LO
ESTIPULA EL ARTICULO 102 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970. DE TODO LO CUAL
QUEDA(N) POR ENTENDIDO(S) Y FIRMA(N) EN CONSTANCIA.


Derechos Decreto 7880-06. Superintendencia \$3055. Fondo \$3055. Iva\$

Se advirtió el registro dentro del término legal de dos (2) meses para su completa validez.

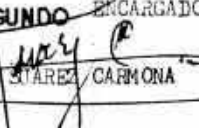
Protocolo elaborado en las hojas de Papel Notarial Nos. WX6501971 RRE .

SE ADVIRTIÓ LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 28 DECRETO 2148 DE 1.983.


x 
JAIME MONROY MENDOZA


MERCEDES MORALES DE MONROY

EL NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO


ALBERTO ENRIQUE STAREZ CARMONA

6 de Julio 2007 2537
para autenticar

6 de Julio 7


SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

RECIBO DE CASH CONCEPTO Nº 21740

NIT. 90.480.312

1. VENTA O PERMUTA	9. REVISIÓN	11. CANCELACIÓN
2. HIPOTECA	10. CANCELACIÓN DE REGISTRO	12. CANCELACIÓN
3. ADMINISTRACIÓN	11. PROPIEDAD INDIVIDUAL	13. CANCELACIÓN
4. PATRIMONIO DE FAMILIA	12. REPRODUCCIÓN SELLADA	14. MATRÍCULA
5. CANCELACIÓN	13. CERTIFICACIÓN	15. FOTOCOPIA

ORDEN DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

5586 / *Jaime Monroy*

ESCRITURA / *16600*

CONCEPTO / *5425* / *186* / *5049*

FECHA / **27 MAYO 1986**

EXHIBICIÓN

CANCELACIÓN

TOTAL \$ *430*

MOTIVO DEVOLUCIÓN INSTRUMENTO

23609

Para Asegurar el documento

No. 1.0

De CANCELACION

Fecha: 5 de Mayo de 1.986

Otorgado por el

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A favor de JAIME MONROY MENDOZA Y OTRA

Autorizado por el Notario Primero - FIDEL BORGE ESCOBAR

Primera - - - (1a.) **COPIA**

Expedida el día 5 de Mayo de 1.986

Código

Barrio



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR
SERVICIO SECCIONAL DE SALUD DE BOLIVAR
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACION
NIT. 90.480.128

FECHA		
7	5	86
DIA	MES	AÑO

RECIBO DE CAJA N° 10905

CLIENTE

NOMBRE: *Jaime Norroy Henloza -*

CONCEPTO: *10 lue*

Concepción Hipoteca Inmueble

Escritura 1007 del Mayo 5/86

CANCE

CANTIDAD EN LETRAS: *Salvo Paga ante*

VALOR IMPUESTO

A PAGAR

BENEFICENCIA

SOBRE TASA NACIONAL

<i>10</i>
<i>10</i>
<i>21-</i>

Calificación ADA

[Signature]

TOTAL \$

RECAUDADOR



No. 1.007 - PRIMERO UN MIL SIETE - - -

En la ciudad de Cartagena

Capital del Departamento de Bolívar, en la República
de Colombia a los cinco - - - - - 5

días del mes de Mayo - - - - - de mil

novecientos ochenta y seis - - - 1986

ante mí FIDEL BOL

GE ESCOBAR - - - - - Notario PRIMERO - - - - -

Principal del círculo de Cartagena, compareció la Doctora PIEDAD PÉREZ DE

ESCOBAR, mujer, mayor de edad, vecina de Cartagena, casada, portadora de
la cédula de ciudadanía No. 42' 201.114 expedida en Corozal (Sucre) y mani-
festó, que actúa en nombre y representación del INSTITUTO DE CREDITO TERRI-
TORIAL REGIONAL BOLIVAR, en su calidad de Profesional Especializada de
la misma, tal como lo acredita el Certificado expedido por el Secretario Gene-

ral de la Entidad, el cual presente para que se agregue al protocolo y a las

copias que de éste instrumento se expidan y en ejercicio de las facultades

ella conferidas por la Resolución 2507 del 16 de octubre de 1980, emanada de

la Gerencia General del INSTITUTO y conforme las funciones que le fueron

asignadas por el Acuerdo No. 065 del 20 de Agosto de 1980, documentos que

se presentan para que igualmente se agreguen al protocolo y a las copias que

de ésta Escritura se expidan. PRIMERO: Que mediante escritura Pública

de venta e hipoteca No. 800 - - - de fecha 31 de Mayo - - - - -

de Mil novecientos setenta y ocho - (1978) - - - Notarizado ante -

el Notario PRIMERO PRINCIPAL del círculo de CARTAGENA - - - - -

y debidamente registrado el día 22 de Junio de mil novecientos setenta

y ocho(1.978), en la Oficina de Registro de Instrumentos Pú-

blicos de Cartagena, bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria

No. 060-0023609 - - - - -

del libro de Patrimonio de Familia, el INSTITUTO transfirió a título de venta

a favor del (los) señor(es) JAIME MONROY MELOZA Y MERCEDES MORALES DE

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL y las operaciones que ejecuta, está exento de impuestos nacionales, departa-
mentales y de toda clase de contribuciones. Decreto Legislativo 200 de 1957, artículo 74 y 1957, artículo 21



MONTROY - - - - -

quienes manifestaron ser de estado civil:

CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE - - - - -

mayor(es) de edad y portadores de la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s) 91065.

148 y 33134.996 - - - - - expedida(s) Cartagena, - - - - -

el derecho de dominio y la posesión material que tenía sobre una casa de habitación y sobre el terreno en que se halla edificada, situado en la ciudad de

Cartagena - - - - - en el Barrio LAS GAVIOTAS SEGUNDA ETAPA - - - - -

Manzana treinta y cinco - - - - - (35)

Lote veintiuno - - - - - (21) cuyos linderos y medidas son:

Por el Frente:-calle de por medio con la casa No. 22 de la Manzana No. 31 y mide 7,00 metros; Por el lado Derecho, entrando:-con la casa No. 23 de la Manzana 35 y mide 18,00 metros; Por el lado izquierdo, entrando:-con la casa No. 19 de la misma manzana y mide 18,00 metros; y por el Fondo:- con la casa No. 22 de la misma manzana y mide 7,00 metros" - - - - -

SEGUNDO:

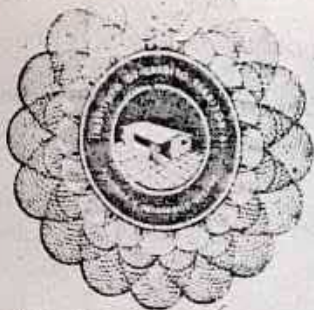
Que el valor de la hipoteca fué la suma de : CIENTO VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE - - - - - (\$126,600.00 - - - - -)

valor que el (los) comprador(es) se obligó(aron) a pagar en el plazo, con los intereses, cuotas y demás condiciones estipuladas en la Escritura citada en la cláusula anterior.

TERCERO: Que para garantizar el pago de la deuda construida el (los) comprador (es) además de comprometer su responsabilidad personal constituyó (eron) hipoteca abierta de primer grado a favor del INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL sobre el inmueble referido en la cláusula primera de éste instrumento así como las mejoras que en el existieron y las futuras construcciones que sobre dicho predio se levantarán.

CUARTO: Que el (los) comprador(es) ha

(n) cancelado la totalidad de las cuotas de amortización de su Obligación Hipotecaria y ha(n) depositado los gastos de cancelación según consta en el recibo



de Caja No. 068855

de fecha Dic. 20/85

QUINTA: Que en consideración a los manifestados en la cláusula anterior, el (los) Vendedor(es) debidamente autorizado(s) declaran al (los) señores JAIME MONROY

MENDOZA Y MERCEDES MORALES DE MONROY

en paz y salvo por

tal concepto con el INSTITUTO, extinguida su Obligación, cancelado la hipoteca abierta que constituyó(eron) como garantía principal y libre el gravamen que lo afectaba. Después de leído este instrumento el (los) exponente(s) lo aprueba(n) y firma(n) ante mí y con migo el suscrito notario que doy fe. SE ADVIR-

TIO LA FORMALIDAD DEL REGISTRO DENTRO DEL TERMINO LEGAL DE NOVENTA DIAS PARA SU COMPLETA VALIDEZ.- Contiene escritura pública de Cancelación de hipoteca entre el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL y

JAIME MONROY MENDOZA Y MERCEDES MORALES DE MONROY

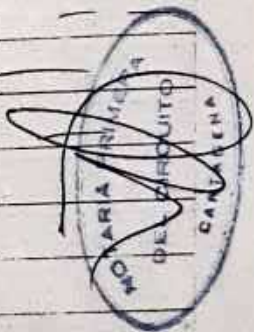
Piedad Perez de Escobar

Piedad Perez de Escobar

Profesional Especializada

EL NOTARIO PRIMERO PRINCIPAL

FIDEL BORGE ESCOBAR.-



EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL y las operaciones que ejecute, están exentas de impuestos y contribuciones municipales y de toda clase de contribuciones. Decreto Legislativo 200 de 1935 artículo 16 y 1365 de 1957, artículo 271

Es fiel y exacta Primera (la) copia tomada del protocolo, para entregar a partes interesadas, firmo en Cartagena a los cinco (5) días del mes de Mayo de mil novecientos ochenta y seis (1.986).-

EL NOTARIO PRINCIPAL
DEL CIRCUITO

FIDEL GORGE ESCOBAR.-



UNION REGISTRAL INSTRUMENTOS PUBLICOS

FECHA DE REGISTRO	No. MATRICULA	No. RADICACION
16.05.86	060.0023609	5049
Columba donde se da a conocer		
Cavallero Lupalea		
Notario Principal		
Circulo de Cartagena		