



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR TO3 ET 3 APTO 2121		
Barrio	NUEVO CAMPESTRE		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: NOLAN JESUS BURGOS GARCIA

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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT** ubicado en la ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR TO3 ET 3 APTO 2121 NUEVO CAMPESTRE, 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 \$140,577,924.92 pesos m/cte (Ciento cuarenta millones quinientos setenta y siete mil novecientos veinticuatro).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 2121	31.49	M2	\$4,269,836.00	95.65%	\$134,457,135.64
Area Privada Libre	BALCON	4.76	M2	\$1,285,880.10	4.35%	\$6,120,789.28
TOTALES					100%	\$140,577,924

Valor en letras  
Ciento cuarenta millones quinientos setenta y siete mil novecientos veinticuatro 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	1
Integral	0	4,478,430	Valor del avalúo en UVR	140,577,924.00
Proporcional	0	140,577,924	Valor asegurable	140,577,924
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	NOTA 1: Debe instalar contadores o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación. NOTA 2: Instalados todos los tomas y salidas de luz. NOTA 3: debe contar con condiciones de habitabilidad, de entrega, si se promueve en obra gris, como se va a entregar, baño terminado, cocina, y servicios públicos, además de estar sin materiales en su interior.			
Observación	<b>General: Inmueble ubicado en:</b> El barrio nuevo campestre se localiza en el proyecto denominado NEW PORT conformado por 3 torres de 30 pisos, con 8 unidades de vivienda por piso, para un total de 660 unidades de vivienda. El conjunto cuenta con zonas comunes como: Piscina adultos, Piscina, niños, Portería, espacio para juegos infantiles, Salón comunal, Senderos peatonales, Zona BBQ, entre otros <b>Al inmueble se llega así:</b> Ingresando por la diagonal 28, se accede por la primera cuadra en calle sin salida. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas) de manera provisional, contadores no se encuentran instalados. <b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. <b>Garaje:</b> El proyecto cuenta con parqueaderos comunales de acuerdo a lo indicado en visita			

técnica.

**Entorno:** 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 público más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6383, Fecha escritura: 29/12/2023, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: MEDELLIN, Administración: NO TIENE, Total unidades: 660, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 30, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los apartamentos los entregan en obra gris, pero en el momento de la visita le falta acabados básicos para su habitabilidad.



Código	LRCAJA-10473 93012-V2	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	NOLAN JESUS BURGOS GARCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1047393012	Teléfono	3208551698
Email	nolan_burgos@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300538122	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR TO3 ET 3 APTO 2121				
Conjunto	ED NEW PORT A.R.P.H.				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	NUEVO CAMPESTRE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<b>Inmueble ubicado en:</b> El barrio nuevo campestre se localiza en el proyecto denominado NEW PORT conformado por 3 torres de 30 pisos, con 8 unidades de vivienda por piso, para un total de 660 unidades de vivienda. El conjunto cuenta con zonas comunes como: Piscina adultos, Piscina, niños, Portería, espacio para juegos infantiles, Salón comunal, Senderos peatonales, Zona BBQ, entre otros Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas) de manera provisional, contadores no se encuentran instalados.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	21																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>31.49</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>SIN INFORMACIÓN</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>42</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>SIN INFORMACIÓN</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.76</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>31.49</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>31.49</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>4.76</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.76</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	31.49	AREA	M2	SIN INFORMACIÓN	AREA CONSTRUIDA	M2	42	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	SIN INFORMACIÓN	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.76				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.49	AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.76	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.76
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA	M2	31.49	AREA	M2	SIN INFORMACIÓN																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	42	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	SIN INFORMACIÓN																																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.76																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.49																																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.76	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.76																																										
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	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 6383 DEL 29-12-2023 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0977 de 2001.																																														

## Areas o Documentos

2118	43,79	3,91	4,30	47,70	52,00	0,160457
2119	32,97	5,03	5,50	38,00	43,50	0,127828
2120	44,02	3,69	4,30	47,70	52,00	0,160457
2121	31,49	4,76	5,75	36,25	42,00	0,121941
2122	31,49	4,76	5,75	36,25	42,00	0,121941
2215	43,79	3,91	4,30	47,70	52,00	0,160457
2216	43,79	3,91	4,30	47,70	52,00	0,160457
2217	43,79	3,91	4,30	47,70	52,00	0,160457
2218	43,79	3,91	4,30	47,70	52,00	0,160457
2219	32,97	5,03	5,50	38,00	43,50	0,127828
2220	44,02	3,69	4,30	47,70	52,00	0,160457

## Areas o Documentos

**APTO NRO. 0221.** Situado en el nivel dos (2), del EDIFICIO NEW PORT TORRE 3, PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3, Carrera 57 No. 9 – 29 de Cartagena de Indias (Bolívar), destinado a vivienda, con una altura libre de 2.50 metros, un área construida aproximada de 42.00 metros cuadrados y un área privada aproximada de 36.25 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 121 al 140 cerrando y 121 punto de partida del plano No. E.3 – H3 B/N. MATRÍCULA PENDIENTE POR ASIGNAR.

**APTO NRO. 0222.** Situado en el nivel dos (2), del EDIFICIO NEW PORT TORRE 3, PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3, Carrera 57 No. 9 – 29 de Cartagena de Indias (Bolívar), destinado a vivienda, con una altura libre de 2.50 metros, un área construida aproximada de 42.00 metros cuadrados y un área privada aproximada de 36.25 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 141 al 160 cerrando y 141 punto de partida del plano No. E.3 – H3 B/N. MATRÍCULA PENDIENTE POR ASIGNAR.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6383	EscrituraPH	29/12/2023	SEXTA	Medellín
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
060-392470	15/06/2024	0,121941	01-10-0519-0015-00 0 MAYOR EXTENSION	TORRE 3 ETAPA 3 APARTAMENTO 2121
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El proyecto cuenta con parqueaderos comunales de acuerdo a lo indicado en visita técnica.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	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:	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 público más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	6383		Fecha escritura	29/12/2023	
Notaria escritura	SEXTA		Ciudad escritura	MEDELLIN	
Valor administración	S/I	Total unidades	660	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	30	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 6383, Fecha escritura: 29/12/2023, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: MEDELLIN, Administración: NO TIENE, Total unidades: 660, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 30, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta				
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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	No hay
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



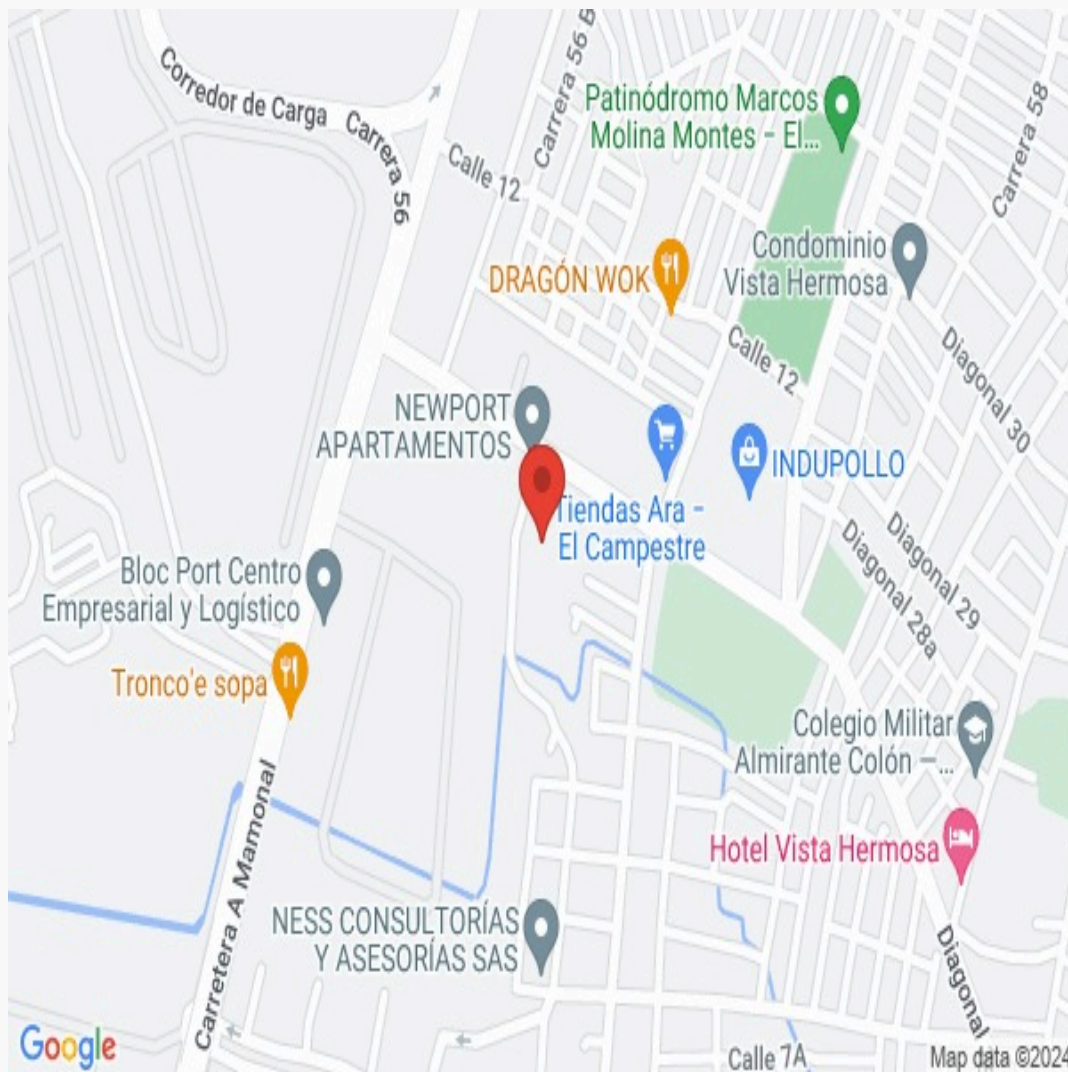
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay
Observación	Los apartamentos los entregan en obra gris, pero en el momento de la visita le falta acabados básicos para su habitabilidad.							

**Dirección:** ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR  
TO3 ET 3 APTO 2121 | NUEVO CAMPESTRE | Cartagena de Indias | Bolívar



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.37682919979671  
GEOGRAFICAS : 10° 22' 36.5844''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.5011385815118  
GEOGRAFICAS : 75° 30' 4.0998''

Plano

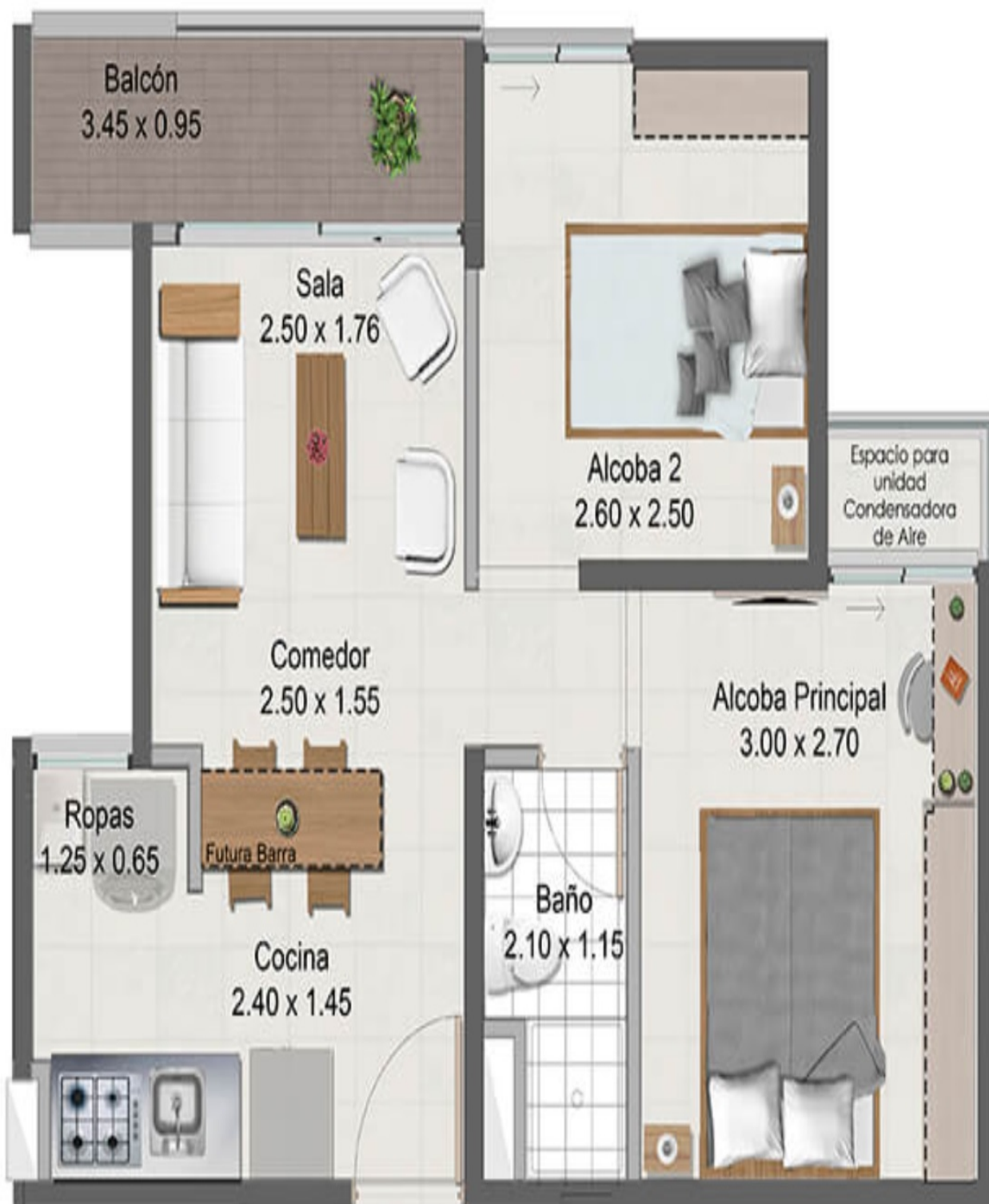




Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua





Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto





Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina





Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1





Baño Social 1



tomas y salidas de luz



tomas y salidas de luz



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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

**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.

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-1047393012-V2**



PIN de Validación: b5c50aa7

<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 actualizado y 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

Página 1 de 4



PIN de Validación: b5c50aa7



<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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Civiles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b5c50aa7



#### 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



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 de la 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 de 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





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

Certificado generado con el Pin No: 240615855195924912

Nro Matrícula: 060-392470

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-93051

Impreso el 15 de Junio de 2024 a las 04:12:03 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: 06-03-2024 RADICACIÓN: 2024-060-6-1736 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 3 ETAPA 3 APARTAMENTO 2121 CON coeficiente de propiedad 0.121941% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 6383, 2023/12/29, NOTARIA SEXTA MEDELLIN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 42 CENTIMETROS CUADRADOS: 00

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

COEFICIENTE : 0.121941%%

**COMPLEMENTACION:**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT NIT. 8300538122 , .-CONSTITUYO POR ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADICIONA LA ETAPA 3 TORRE 3 QUE SE DESARROLLA EN UN AREA DE 900M2 DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION, QUE ES DE 5000M2 QUEDANDO UN AREA DE RESERVA DE 1800M2 PARA EL DESARROLLO DE LAS ETAPAS 4. CON LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRICULAS 060-392296 HASTA LA 060-392535 SEGUN CONSTA EN LA -ESCRITURA 6383 DEL 29/12/2023 DE LA NOTARIA SEXTA 6 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 30/1/2024 EN LA MATRÍCULA 060-133629. CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. - NIT 890942766-4 CONSTITUYO POR ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADICIONA LA ETAPA 2 TORRE 2 QUE SE DESARROLLA EN UN AREA DE 2.250M2 DEL LOTE MAYOR EXTENSION QUE ES DE 5.000M2 QUEDADANDO UNA RESERVA DE 18000M2 PARA EL DESARROLLO DE LAS ETAPAS 3 Y 4 CON LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRICULAS DE LA 060-342457 HASTA LA 060-342636, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1557 DEL 10/9/2020 NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 22/9/2020 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .-- CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. - NIT 890942766-4 - SE ACLARA LA ESCRITURA NUMERO 3157 EL 03/11/2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REFRENTE AL ARTICULO PRIMRO, ARTICULO SEGUNDO CAPITULO 1. LOS ARTICULOS 17 Y 27. SE ACLARA AL IGUAL QUE EL FOLIO TIENE UNA REA DE 5000M2 POR ACTUALIZACION DE LINDEROS RESGISTRADA, POR LO QUE LA PRIMERA ETAPA FUE CONSTRUIDA CON UN AREA DE 950M2, RESTANDO UN AREA DE 4050M2 PARA LAS ESTAPAS 2,3Y 4 DEL MISMOS PROYECTO SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 1557 DEL 10/9/2020 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 22/9/2020 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. -POR RATIFICACION CONTRATO QUE LE HICIERON LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , : SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , YASMIN DEL CARMEN ORTEGA VILORIA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA , SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 558 DEL 24/2/2020 DE LA NOTARIA SEXTA 6 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 23/6/2020 EN LA MATRÍCULA 060-133629 . INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI ACTUALIZACION DE LINDEROS ÁREA DE 5.000.M2 SEGÚN CONSTA EN LA RESOLUCION 13-000-0038-2019 DEL 9/10/2019 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 8 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 17/1/2020 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .-ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 86053613153 COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT NIT. 8300538122 POR ACLARA QUE MEDIANTE ESCRITURA N° 3157 DE 2018, LA COMPARECIENTE CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMETIÉNDOSE ERROR AL CITAR EN EL INSTRUMENTO PUBLICO Y LAS RESPECTIVAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE LA CURADURÍA URBANA N° 1 DE CARTAGENA (006 DE 2016 LIC. DE CONSTRUCCIÓN, 0529 DE 2017 LIC.MODIFICACION Y AMPLIACION, 0147 DE 2018 PRORROGA VIGENCIA DE LA LIC. DE LA LIC. 006 DE 2016, Y 0526 DE 2018 APROBACIÓN DE PLANOS) QUE EL PROYECTO COMPRENDÍA EL DESARROLLO DE 4 ETAPAS, CUANDO REALMENTE SON 3, POR NO TENER FOLIO DE MATRICULA LA FRANJA DE TERRENO A ENGLOBAR, DONDE SE CONSTRUIRÍA LA ETAPA 4. ETAPA 1: 950M2 - ETAPA 2 Y 3 CON UN ÁREA DE. 2750M2 EN ESTA PRIMERA ETAPA SE ESTABLECIERON 24 CELDAS PARA PARQUEADEROS COMUNES Y 240 APARTAMENTOS, DISTRIBUIDOS EN 8 APARTAMENTOS POR PISO NUMERADOS DEL PISO 1 AL PISO 30. TODO ESTO ACLARADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 0093 DE 2019 APROBADA POR LA CURADURÍA 1 DE CARTAGENA. SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 0557 DEL 25/2/2019 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 1/3/2019 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 86053613153 COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT



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

**Certificado generado con el Pin No: 240615855195924912**

**Nro Matrícula: 060-392470**

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-93051

Impreso el 15 de Junio de 2024 a las 04:12:03 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

NIT. 8300538122 CONSTITUYO POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRICULAS 060-328847 HASTA LA 060-329086 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 3157 DEL 3/11/2018 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 1/3/2019 EN LA MATRÍCULA 060-133629 . ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 86053613153 , CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. ACLARA QUE MEDIANTE LA ESCRITURA N° 4756 DE 2016 LOS COMPARECIENTES CELEBRARON CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL COMETIÉNDOSE ERROR INVOLUNTARIO AL CITAR EL TITULO ANTECEDENTE Y SU UBICACIÓN. SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 1604 DEL 20/4/2018 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 18/6/2018 EN LA MATRÍCULA 060-133629 ., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 86053613153 COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT NIT. 8300538122 ADQUIRIO POR POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 4756 DEL 30/12/2016 DE LA NOTARIA SEXTA 6 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 18/6/2018 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .-- CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. , ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA , YASMIN DEL CARMEN ORTEGA VILORIA , REGISTRADA RESCILIACION ACLARA LA VENTA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 5193 DEL 12/10/2016 AUTORIZADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 2936 DEL 28/9/2017 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 1/11/2017 LA MATRÍCULA 060-133629 .- CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. , HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , : LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , YASMIN DEL CARMEN ORTEGA VILORIA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA ,POR RESCILIACION DE LA ESCRITURA 2896 DEL 07/7/2016 AUTORIZADA POR LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA LA CUAL ES UNA ADICION A LA ESCRITURA N° 896 DE 13/03/2015 AUTORIZADA POR LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 2937 DEL 28/9/2017 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 1/11/2017 EN LA MATRÍCULA 060-133629 . ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , : LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , YASMIN DEL CARMEN ORTEGA VILORIA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA , POR RESCILIACION DE LA ACLARATORIA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 705 DEL 01/3/2016 AUTORIZADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 2937 DEL 28/9/2017 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 1/11/2017 EN LA MATRÍCULA 060-133629 . CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , YASMIN DEL CARMEN ORTEGA VILORIA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA ,SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 5193 DEL 12/10/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 2/12/2016 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .- CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. , MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA , YASMIN DEL CARMEN ORTEGA VILORIA , ENGLOBARON SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 2896 DEL 7/7/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 1/9/2016 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .- LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , E: MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , : LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , DE: YASMIN DEL CARMEN ORTEGA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240615855195924912**

**Nro Matrícula: 060-392470**

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-93051

Impreso el 15 de Junio de 2024 a las 04:12:03 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

VILORIA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA , ACLARA SE PROCEDE ACLARAR QUE EL USO Y GOCE DE LA FAJA DE TERRENO NUMERO 2:UBICADA ENTRE EL LOTE 43 Y LOS LOTES NOS. 16,17,18 Y 19, UNA ZONA DE LA PROYECTADA CALLE 9A, CON ÁREA APROXIMADA DE 1.350.00 METROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL DE INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.ASI MISMO SE ACLARA QUE LA FAJA DE TERRENO NUMERO 1:UBICADA ENTRE EL LOTE NUMERO 43 Y EL LOTE NUMERO 44 "A", FAJA DE TRECE (13) METROS DE ANCHO, POR SU FRENTE VEINTISÉIS (26) METROS POR SU DERECHA, SESENTA(60) METROS POR SU IZQUIERDA Y POR EL FONDO, TREINTA Y SEIS (36) METROS, CONA REA APROXIMADA DE 560.00 METROS CUADRADOS. QUE SE HACE LA PRESENTE ACLARATORIA, PARA QUE EN TODO TIEMPO CONSTE, SEA INSCRITA EN LOS FOLIOS CORRESPONDIENTES Y SE AJUSTE A LA REALIDAD JURÍDICA LA SITUACIÓN DE LOS INMUEBLES. SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 705 DEL 1/3/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 8/3/2016 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .- CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA .: YASMIN DEL CARMEN ORTEGA VILORIA , SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 896 DEL 13/3/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 11/5/2015 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .-HERNAN MANUEL ORTEGA MEDINA , MARCIANA ROSA ORTEGA MEDINA , SILVIA DE JESUS ORTEGA MEDINA , LUIS CARLOS ORTEGA MEDINA , ALICIA DEL CARMEN ORTEGA MEDINA , LUIS EDUARDO ORTEGA MEDINA , YASMIN DEL CARMEN ORTEGA VILORIA , LUIS ALFREDO ORTEGA VILORIA , ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUE LE HIZO HERNAN ANDRES ORTEGA PEREZ , SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 522 DEL 16/2/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 29/4/2015 EN LA MATRÍCULA 060-133629 . HERNAN ANDRES ORTEGA PEREZ , DECLARA LA PARTE RESTANTE CON UN AREA 3700 MT2 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 1131 DEL 2/8/2004 DE LA NOTARIA 5 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 19/12/2008 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .-- HERNAN ANDRES ORTEGA PEREZ , LOTE0 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1131 DEL 2/8/2004 DE LA NOTARIA 5 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 19/12/2008 EN LA MATRÍCULA 060-133629 . HERNAN ANDRES ORTEGA PEREZ , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1.625 DEL 21/6/2000 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 21/11/2000 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .- ALESSANDRO FERENEI TORRES CASTILLO , ADQUIRIO POR COMPRAVENTA PARCIAL AREA:1.914M26 QUE LE HIZO HERNAN ORTEGA PEREZ , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1.625 DEL 21/6/2000 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 21/11/2000 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .- HERNAN ANDRES ORTEGA PEREZ ,DIVIDIO POR DIVISION SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 572 DEL 22/3/1994 DE LA NOTARIA 4 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 13/4/1994 EN LA MATRÍCULA 060-133629 .../HERNAN ANDRES ORTEGA PER4EZ, ADQUIRIO CUATRO (4) LOTES DE TERRENO PETROLEUM COLOMBIA LIMITED, SEGUN ESCRITURA #2299 DE 01-11-84 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 08-11-84 FOLIO #S.060-0059043/44/45/70.- ENGLOBADOS A ESTOS CUATRO (4) LOTES SEGUN ESCRITURA #216 DE FECHA 27-02-92 DE LA NOTARIA 4. DE CARTAGENA REGISTRADA EL 18-02-92 FOLIO #060-011698. INTERNACIONAL PETROLEUM COLOMBIA LIMITED, ANTES PROVINCIA PETROLEUM COLOMBIA LIMITED, ADQUIRIO AL FUCIONARSE LAS COMPAÑIAS DENOMINADAS SAN ANDRES DEVELOPMENT COMPAÑIA, MAGSALENA OIL COMPANY INC. ADOPTO COMO RAZON SOCIAL EL NOMBRE DE INTERNACIONAL PETROLEUM COLOMBIA LIMITED.- DIVIDIDO ESTE LOTE SEGUN ESCRITURA #685 DE 01-06-84 DE LA NOTARIA 26 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14-06-84 FOLIOS #S. 060-0059043/44/45/59/70/-INTERNACIONAL PETROLEUM COLOMBIA LIMITED,ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA ADJUDICACION DE LA COMPAÑIA DE MAMONAL S.A SEGUN ESCRITURA #5842 DE 27-12-72 DE LA NOTARIA 10A. DE BOGOTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240615855195924912

Nro Matrícula: 060-392470

Pagina 4 TURNO: 2024-060-1-93051

Impreso el 15 de Junio de 2024 a las 04:12:03 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

REGISTRADA EL 29-12-72 BAJO DILIGENCIA #1251 A FOLIOS 95/104 DEL LIBRO 1 IMPAR TOMO 4 FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA #060-0046240.- COMPAÑIA DE MAMONAL S.A. ADQUIRIO POR TEANFERENCIA QUE A TITULO DE PRIMER APORTE LE HIZO LA ANDIAN NATIONAL CORPORATION LILITED, SEGUN ESCRITURA #3454 DE FECHA 28-12-59 DE LA NOTARIA 10A.DE BOGOTA, REGISTRADA EL 16-01-60 BAJO DILIGENCIA #50 A FOLIOS 470/475 DEL LIBRO 1 PAR TOMO 1.



DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) ED NEW PORT A.R.P.H. KRA 57 N° 9- 29 BARRIO CEBALLOS CARTAGENA - BOLIVAR TORRE 3 ETAPA 3 APARTAMENTO 2121

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 133629

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-06-2018 Radicación: 2018-060-6-13305

Doc: ESCRITURA 1604 DEL 20-04-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT NIT. 8605313153

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-01-2024 Radicación: 2024-060-6-1736

Doc: ESCRITURA 6383 DEL 29-12-2023 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADICIONA LA ETAPA 3 TORRE 3 QUE SE DESARROLLA EN UN AREA DE 900M2 DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION, QUE ES DE 5000M2 QUEDANDO UN AREA DE RESERVA DE 1800M2 PARA EL DESARROLLO DE LAS ETAPAS 4.



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

Certificado generado con el Pin No: 240615855195924912

Nro Matrícula: 060-392470

Pagina 5 TURNO: 2024-060-1-93051

Impreso el 15 de Junio de 2024 a las 04:12:03 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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NEWPORT NIT. 8300538122

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

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: 2024-060-1-93051

FECHA: 15-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Martina Luz Julio Melendez*

MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)