



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047403383

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN JAIRO PEÑARANDA HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1047403383
DIRECCIÓN	CS K 127 45 154 MZ 1F LO 51 URBANIZACION VILLAS DE ARANJUEZ
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	VILLA DE ARANJUEZ
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/08/2024
FECHA INFORME	06/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CASTRO BERMUDEZ APOLINAR			
NUM.	2192 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			05/06/2013
CIUDAD	Cartagena de Indias	DEPTO		Bolívar
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	01-14-0817-0078-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta / No cuenta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION VILLAS DE ARANJUEZ			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
060-271221	CASA 51

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: en zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura CS K 127 45 154 MZ 1F LO 51 URBANIZACION VILLAS DE ARANJUEZ

Al inmueble se llega así: En la vía troncal del caribe en la carretera sentida Bayunca-Cartagena se accede al barrio VILLAS DE ARANJUEZ, tomando la carrera 126 por 770 metros, se gira a la izquierda y se toma la carrera 125 la primera cuadra se toma calle peatonal y se sigue la nomenclatura hasta llegar al predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 64,192,020

VALOR ASEGURABLE \$ COP 64,192,020

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado tradición 060-271221 del 27/12/2024, mediante el cual, actualizaron nomenclatura y eliminaron limitaciones al dominio, avalúo actualizado el 27/12/2024. No se produce cambio de valor.

NOMBRES Y FIRMAS


ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
Perito Actuante
C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Área Lote	60	Frente	5
Uso Compatible Según Norma	INSTITUCIONAL 4 - JARDINES CEMENTERIO	Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Uso Condicionado Según Norma	SIN INFORMACION	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	2.4
Uso Prohibido Según Norma	SIN INFORMACION	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	NO TIENE RIESGO DE INUNDACION	Decreto / Acuerdo	Decreto 0977 de 2001		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO TIENE RIESGO MOVIENTO EN MASA	Antejardín	SIN INFORMACION		
Suelos De Proteccion	NO ES SUELO DE PROTECCION	Uso principal	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
Patrimonio	NO SE ENCUENTRA EN PATRIMONIO	Altura permitida pisos	SIN INFORMACION		
		Aislamiento posterior	10 MT		
		Índice de ocupación	SIN INFORMACION		
		Índice de construcción:	SIN INFORMACION		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	SIN INFORMACION	AREA CONSTRUIDA	M2	40
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	36473000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	60	ÁREA DE TERRENO	M2	60
ÁREA CONSTRUIDA	M2	47.37	ÁREA CONSTRUIDA	M2	47.37

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Regular	100-200
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	NO			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2013
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CS K 127 45 154 MZ 1F LO 51 URBANIZACION VILLAS DE ARANJUEZ		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	60	M2	\$280,367.00	26.21%	\$16,822,020.00
Area Construida	CONSTRUCCION VENDIBLE	47.37	M2	\$1,000,000.00	73.79%	\$47,370,000.00
TOTALES					100%	\$64,192,020
Valor en letras			Sesenta y cuatro millones ciento noventa y dos mil veinte Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$64,192,020

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	En la actualidad existen construcciones de conjuntos de viviendas unifamiliares y proyectos de altura en barrios aledaños al inmueble como: MAGENTA, PARQUES DE BOLÍVAR

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble no cuenta con garajes de ningún tipo.

Entorno: La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al ser una calle peatonal y un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden publico más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: En visita técnica el inmueble se encuentra con pisos en cemento pulido, techo en teja de fibrocemento y no posee puertas en alcobas. Dentro de las dependencias adicional cuenta con una terraza.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLA DE ARANJUEZ	\$60,000,000	0.97	\$58,200,000	3228643843	60	45	\$900,000	\$40,500,000
2	VILLA DE ARANJUEZ	\$60,000,000	0.97	\$58,200,000	3228643843	60	44	\$950,000	\$41,800,000
3	VILLA DE ARANJUEZ	\$68,000,000	0.97	\$65,960,000	3017100218	60	48	\$1,000,000	\$48,000,000
4	VILLA DE ARANJUEZ	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3143024389	60	52	\$1,000,000	\$52,000,000
Del inmueble						60	47.37		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$17,700,000	\$295,000	1.0	0.98	0.98	\$289,100
2	\$16,400,000	\$273,333	1.0	1.0	1.00	\$273,333
3	\$17,960,000	\$299,333	1.0	1.0	1.00	\$299,333
4	\$15,900,000	\$265,000	1.0	0.98	0.98	\$259,700
					PROMEDIO	\$280,366.67
					DESV. STANDAR	\$17,441.18
					COEF. VARIACION	6.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$280,367.00	AREA	60	TOTAL	\$16,822,020.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	47.37	TOTAL	\$47,370,000.00
VALOR TOTAL	\$64,192,020.00					

Observaciones:

Se toman comparables dentro del barrio que tengan condiciones similares al inmueble objeto de avaluo, se castigan los inmuebles de esquina.

Enlaces:

1.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1795021310973724/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A72750a34-4124-4a12-b133-3e6ccb40815c

2.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/852675346886974/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A72750a34-4124-4a12-b133-3e6ccb40815c

3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/3684289908497508/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A72750a34-4124-4a12-b133-3e6ccb40815c

4.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1049730176571344/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A72750a34-4124-4a12-b133-3e6ccb40815c

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CS K 127 45 154 MZ 1F LO 51 URBANIZACION VILLAS DE ARANJUEZ | VILLA DE ARANJUEZ | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

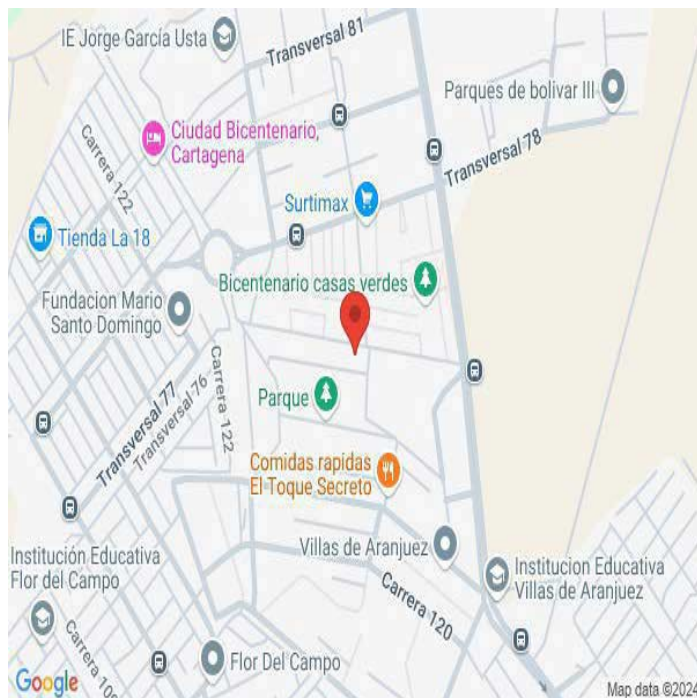
Latitud: 10.422361

Longitud: -75.443972

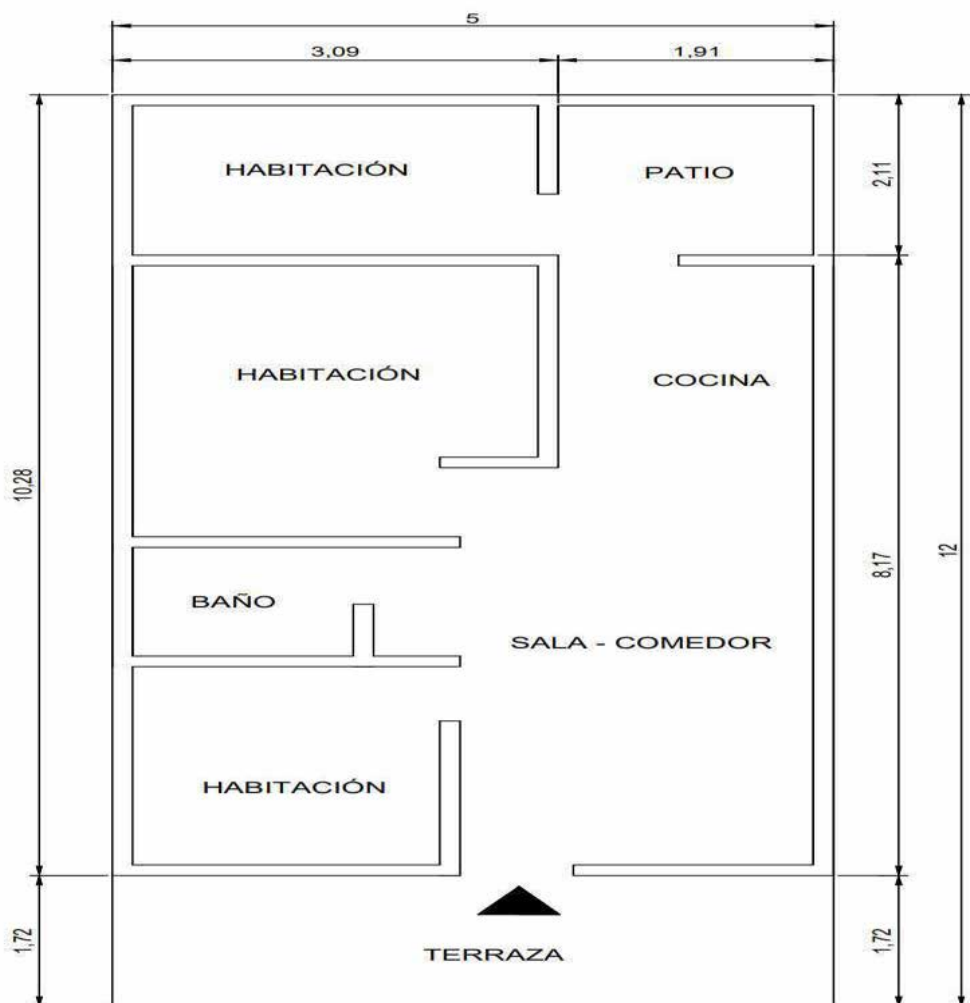
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 25' 20.4996"

Longitud: 75° 26' 38.2992"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural

Clasificación

Suelo Rural

Uso de suelo

SUELO RURAL [SR]

INFORMACIÓN	
Acta de estratificación	
Área construida	40,00
Área Terreno	60,00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Villas De Aranjuez
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Código Danés	
Dirección	Mz 1f Bajo 51
Estrato	2
Lado Dane	
Localidad	Névei
Matrícula	060-271221
Nombre Edificación	
NPN	130010114000008170078000000000
Observación de estratificación	
Predio Igac	78
Referencia	011408170078000



Riesgo principal

Riesgo Secundario

Tratamiento	Suelo rural
UC-G-Unión	ó
Uso	Suelo rural

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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1047403383



PIN de Validación: b17b0a71



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: b17b0a71



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b17b0a71



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: b17b0a71



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

b17b0a71

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 seis (06) días del mes de Agosto 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: 2412279637106088794

Nro Matrícula: 060-271221

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-191621

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:00:26 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: 06-04-2013 RADICACIÓN: 2013-060-6-6043 CON: ESCRITURA DE: 22-03-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N°51, SUPERLOTE 1 F, MANZANA 1. con area de 60M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 935, 2013/03/22, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

¿FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ¿, ADQUIRIO SIETE (7) INMUEBLES MEDIANTE LA RESTITUCION QUE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL LE HIZO ¿ALIZANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BARAJAS NORMANDIA¿, CORRESPONDIENTE AL 100% DEL DERECHO DE DOMINIO Y POSESION DE LOS SIETE (7) INMUEBLES YA CITADOS, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 4148 DE FECHA 07-12-2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 12-12-2012 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S 060-15623, 060-155314, 060-168115, 060-118284, 060-118285, 060-118286 Y 060-149362.- ENGLOBADOS ESTOS SIETE (7) INMUEBLES, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 4292 DE FECHA 18-12-2012 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 24-03-2012 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S 060-15623, 060-155314, 060-168115, 060-118284, 060-118285, 060-118286 Y 060-149362, RESULTANDO LA MATRICULA N° 060-270639.- ¿ALIZANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BARAJAS NORMANDIA¿, ADQUIRIO LOS SIETE (7) INMUEBLES, MEDIANTE LA CONSTITUCION DE LA FIDUCIA MERCANTIL HECHA POR EL SEÑOR MIGUEL NAVAS MEISEL, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 4343 DE FECHA 30-12-2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 30-01-2012 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S 060-15623, 060-155314, 060-168115, 060-118284, 060-118285, 060-118286 Y 060-149362.- EL SEÑOR MIGUEL NAVAS MEISEL, ADQUIRIO LOS SIETE (7) INMUEBLES, DE LA SIGUIENTE FORMA: 1º.- UN PRIMER LOTE, POR COMPRA HECHA A MERCEDES VEGA DE ARIZA, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1164 DE FECHA 01-04-1991 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26-07-1991 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-15623.- ACLARADA LA ESCRITURA N° 1164 DE FECHA 01-04-1991 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, EN CUANTO AL AREA, LINDEROS, MEDIDAS CORRECTAS DEL PREDIO, DEGUN CERTIFICADO Y RESOLUCION DEL IGAC 13-001-0273-2008 DE 28-05-2008 (AREA 11 HAS 5.764M2), SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2237 DE FECHA 03-06-2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26-07-1991 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-15623.- LA SEÑORA MERCEDES VEGA DE ARIZA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A MIGUEL HERNANDEZ IBAÑEZ, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 663 DE FECHA 29-02-1984 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-03-1984 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-15623.- MIGUEL HERNANDEZ IBAÑEZ, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A REMBERTO BENAVIDES DIAZ, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1070 DE FECHA 05-07-1982 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-07-1982 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-15623.- REMBERTO BENAVIDES DIAZ, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A REMBERTO TORRES MARTINEZ, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2202 DE FECHA 29-12-1977 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 29-12-1977 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-15623.- EL SEÑOR REMBERTO TORRES MARTINEZ, ADQUIRIO ASI: UNA PARTE POR COMPRA MARCIAL HERNANDEZ DIAZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 993 DE FECHA 29 DE OCTUBRE DE 1.965 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 1.965, DILIGENCIA # 1794, PAGINAS #S 206/7 DEL LIBRO 1. TOMO 3. PAR.- Y OTRA PARTE POR COMPRA AL SEÑOR MARCIAL HERNANDEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N° 997 DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 1.966 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 13 DE DICIEMBRE DE 1.966, DILIGENCIA # 601, PAGINA # 444 DEL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR.=== 2º.- UN SEGUNDO Y TERCER LOTE, POR COMPRA HECHA A ALFREDO DEL CAMPO Y CIA. S.C., SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 455 DE FECHA 07-03-1995 DE LA NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-06-1995 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA #S 060-155314 Y 060-149362.=== 3º.- UN CUARTO, QUINTO Y SEXTO LOTE, POR COMPRA HECHA A ALFREDO DEL CAMPO



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

Certificado generado con el Pin No: 2412279637106088794

Nro Matrícula: 060-271221

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-191621

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:00:26 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

Y CIA. S.C., SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 952 DE FECHA 09-03-1992 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 09-06-1992 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA #S 060-118284, 060-118285 Y 060-118286.=== 4º.- Y UN SEPTIMO LOTE, POR COMPRA HECHA A MISMO ALFREDO DEL CAMPO Y CIA. S.C., SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 6653 DE FECHA 31-12-1997 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-02-1998 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-168115.- ALFREDO DEL CAMPO Y CIA. S.C., ADQUIRIO EL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A ALFREDO DEL CAMPO Y CASTRO Y ALBA MILANES DE DEL CAMPO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1895 DE 05-06-1985 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 07-06-1985 FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066889.- ALFREDO DEL CAMPO Y CASTRO Y ALBA MILANES DE DEL CAMPO, ADQUIRIERON CONJUNTAMENTE CON ALFREDO DEL CAMPO & CIA. S.C., ONCE (11) LOTES DE TERRENO DE LA SIGUIENTE MANERA: ALFREDO DEL CAMPO & CIA. S.C., UN (1) LOTE POR COMPRA HECHA A DIONISIO HERNANDEZ DE HORTA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1770 DE FECHA 19-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 27-09-1978 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-0021312.- ALBA MILLARES DE DEL CAMPO, ADQUIRIO (2) LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA HECHA ANA TERESA HERNANDEZ DIAZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 97 DE FECHA 28-01-1969 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 12-03-1969 DILIGENCIA # 991, FOLIO 533/4, DEL LIBRO 1., TOMO 1., SERIE "A" DE 1.969, FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066292.- Y OTRO LOTE POR HABERSE DECRETADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO PROFERIDA POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 31-01-1949, REGISTRADA EL 19-02-1949 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066304.- ALFREDO DEL CAMPO Y CASTRO, ADQUIRIO (8) LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA HECHA A DIONISIO HERNANDEZ DE HORTA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #10 DE FECHA 11-01-1975 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 17-01-1975 DILIGENCIA 49, FOLIO 165, DEL LIBRO 1., TOMO 1. SERIE "A" DE 1.975. FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066286.- Y LA MEJORA CONSTRUIDA SOBRE EL MISMO LOTE POR COMPRA HECHA A MARCOS HERNANDEZ DE HORTA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 10 DE FECHA 14-01-1975 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, DE LA CUAL LOS DATOS DE REGISTRO APARECEN CITADOS.- OTRO LOTE POR COMPRA HECHA A ANA JOAQUINA BRU DE HIGUERA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1680 DE FECHA 26-11-1974 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-12-1974 DILIGENCIA #1618, FOLIO 346/7, DEL LIBRO 1., TOMO 5 PAR DE 1.974. FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066290.- OTRO LOTE POR COMPRA HECHA A PEDRO HERNANDEZ DE HORTA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #608 DE FECHA 18-06-1973 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 02-07-1973, DILIGENCIA 202, FOLIO 257, DEL LIBRO 1., TOMO 1 SERIE "A" DE 1.973. FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066287.- OTRO LOTE POR COMPRA HECHA A MARCIAL HERNANDEZ DIAZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1157 DE FECHA 12-12-1970 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-01-1971 DILIGENCIA 110, FOLIO 371, DEL LIBRO 1., TOMO 1. IMPAR DE 1.971, FOLIO #060-0066260.- OTRO LOTE POR COMPRA HECHA A MARCIAL HERNANDEZ DIAZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 753 DE FECHA 25-08-1965 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 21-09-1965, DILIGENCIA 592, FOLIO 568 DEL LIBRO 1., TOMO 1. IMPAR DE 1.965, FOLIO #060-0066272.- OTRO LOTE POR COMPRA HECHA A MARCIAL HERNANDEZ DIAZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 689 DE FECHA 28-08-1964 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-09-1964 DILIGENCIA #290, FOLIO 32/3, DEL LIBRO 1., TOMO 2. IMPAR DE 1.964. FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066257.- Y POR COMPRA QUE HIZO AL MISMO SEÑOR MARCIAL HERNANDEZ DIAZ DE LA PARTE RESTANTE DEL MISMO INMUEBLE;; ACLARADA LA CABIDA DE LA PARTE RESTANTE DEL LOTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1.089 DE FECHA 27-11-1964 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 30-12-1964 DILIGENCIA #421, FOLIO 135, DEL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR DE 1.964,



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

Certificado generado con el Pin No: 2412279637106088794

Nro Matrícula: 060-271221

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-191621

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:00:26 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

FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066257.- OTRO LOTE POR COMPRA HECHA A MARCIAL HERNANDEZ DIAZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 281 DE FECHA 17-06-1958 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-07-1958 DILIGENCIA # 773, FOLIO 194/5, DEL LIBRO 1., TOMO 2 PAR DE 1.958, FOLIO DE MATRICULA N° 060-0066256.- Y OTRO LOTE POR HABERSE DECRETADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO PROFERIDA POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 31-01-1949, REGISTRADA EL 19-02-1949 DILIGENCIA #396, FOLIO 217/8, DEL LIBRO 1., TOMO 2. DE 1.949 FOLIO 060-0048183.- ENGLOBALADOS LOS ONCE (11) LOTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 656 DE 09-03-85 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 16-04-1985, FOLIO DE MATRICULA N° 060-66889.- ACLARADA LA ESCRITURA N° 656 EN CUANTO A LOS DATOS DE REGISTRO, CABIDA DE ALGUNO DE LOS PREDIOS QUE SE ENGLOBALARON Y CABIDA REAL DEL PREDIO ENGLOBALADO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2567 DE 12-06-1989 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 14-06-1989 FOLIO DE MATRICULA N° 060-66889.- SEGREGADA UNA PORCION DE 150 HECTAREAS Y DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL LOTE (228 HECTAREAS MAS 8.000 M2, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 835 DE FECHA 02-03-1992 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 06-03-1992, FOLIO DE MATRICULA N° 060-66889.- SEGREGADA OTRA PORCION DEL LOTE (AREA 138.188.24M2) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 348 DE FECHA 24-02-1995 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-04-1995, FOLIO DE MATRICULA N° 060-149361.- DIVIDIDO EL LOTE SEGREGADO EN CINCO (5) LOTES, SEGUN CONSTA EN LA CITADA ESCRITURA N° 348 DE FECHA 24-02-1995 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-04-1995, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S 060-149361, 060-149363 AL 060-149367.- MEDIANTE LA ESCRITURA N° 4819 DE FECHA 23-12-1997 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 22-01-1998 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-66889, ALFREDO DEL CAMPO Y CASTRO S. EN C., DESENGLOBO DOS (2) LOTES, DECLARANDO LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE (AREA 188 HAS 9.815.06M2).- ALFREDO DEL CAMPO Y CASTRO S. EN C., DIVIDIO MATERIALMENTE EL INMUEBLE EN CUATRO (4) LOTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 6653 DE FECHA 31-12-1997 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-02-1998 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA #S 060-66889, 060-168113, 060-168114, 060-168115 Y 060-168116.- ANA TERESA HERNANDEZ DIAZ, ADQUIRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 322 DE FECHA 11-03-1953 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE LA CUAL NO CITAN DATOS DE REGISTRO.- ANA JOAQUINA BRU DE HIGUERA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A DIONISIO HERNANDEZ DE HORTA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1324 DE FECHA 20-12-1973 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 31-12-1973, DILIGENCIA # 1737, FOLIO 66/7, DEL LIBRO 1., TOMO 5. IMPAR DE 1.973, FOLIO DE MATRICULA N° 060-66290.- DIONISIO HERNANDEZ DE HORTA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A MARCIAL HERNANDEZ DIAZ SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 112 DE 08-02-1971 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 16-02-1971, DILIGENCIA #137, FOLIO #239 DEL LIBRO 1., TOMO 1. PAR DE 1.971.- MARCIAL HERNANDEZ DIAZ, ADQUIRIO CONJUNTAMENTE CON LOS SEVORES: JOSE ANGEL HERNANDEZ, CARLOS MANUEL HERNANDEZ, MARIA HERNANDEZ, ANA TERESA HERNANDEZ, BIENVENIDA HERNANDEZ, FIDEL HERNANDEZ, Y ALFREDO DEL CAMPO Y CASTRO, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE PEDRO HERNANDEZ, LIQUIDADADA ANTE EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 07-09-1940, REGISTRADA EL 13-09-1940, DILIGENCIA # 78/9, FOLIO # 79/83, DEL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, TOMO 2. DE 1.940.- PROTOCOLIZADA DICHA SENTENCIA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 252 DE FECHA 21-09-1940 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) VI LA CORDIALIDAD EN LA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR LT 51 SUPERLT 1 F MZ 1 LT O PREDIO DENOMINADO VILLAS DE ARANJUEZ EN LA



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

Certificado generado con el Pin No: 2412279637106088794

Nro Matrícula: 060-271221

Pagina 4 TURNO: 2024-060-1-191621

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:00:26 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

2) CS K 127 45 154 MZ 1F LO 51 URBANIZACION VILLAS DE ARANJUEZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 270877

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-2010 Radicación: 2010-060-6-22336

Doc: ESCRITURA 3793 DEL 17-11-2010 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$5,445,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES.

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

DE: NAVAS MEISEL MIGUEL

CC# 9053264 X

A: TRANSELCA S.A. ESP 8020076698

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-03-2013 Radicación: 2013-060-6-6043

Doc: ESCRITURA 935 DEL 22-03-2013 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0 PARCIAL.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A ., QUIEN ACTUA COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ- FIDUBOGOTA., NIT

8001423837

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-11-2010 Radicación: 2010-060-6-21835

Doc: ESCRITURA 3794 DEL 17-11-2010 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: NAVAS MEISEL MIGUEL

CC# 9053264

A: TRANSELCA S.A. E.S.P. NIT.8020076698

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-12-2012 Radicación: 2012-060-6-24468

Doc: ESCRITURA 4148 DEL 07-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0504 COMODATO A TITULO PRECARIO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ NIT.8001423837

A: CONSTRUCTORA BARAJAS S.A.

NIT# 8000685471

A: GRUPO NORMANDIA S.A.

NIT# 8050308494



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

Certificado generado con el Pin No: 2412279637106088794

Nro Matrícula: 060-271221

Pagina 5 TURNO: 2024-060-1-191621

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:00:26 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 005 Fecha: 13-06-2013 Radicación: 2013-060-6-12045

Doc: ESCRITURA 2192 DEL 05-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$41,265,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADO POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 1506 DEL CODIGO CIVIL.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ NIT.8001423837

A: CASTRO BERMUDEZ APOLINAR

CC# 73107346 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-06-2013 Radicación: 2013-060-6-12045

Doc: ESCRITURA 2192 DEL 05-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHOS DE PREFERENCIA ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO AL ART. 8º DE LA LEY 3ª DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA

A: CASTRO BERMUDEZ APOLINAR

CC# 73107346 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-06-2013 Radicación: 2013-060-6-12045

Doc: ESCRITURA 2192 DEL 05-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASTRO BERMUDEZ APOLINAR

CC# 73107346 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGAN O LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-06-2013 Radicación: 2013-060-6-12045

Doc: ESCRITURA 2192 DEL 05-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CASTRO BERMUDEZ APOLINAR

CC# 73107346 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-10-2024 Radicación: 2024-060-6-24305

Doc: ESCRITURA 2419 DEL 23-09-2024 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412279637106088794

Nro Matrícula: 060-271221

Pagina 6 TURNO: 2024-060-1-191621

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:00:26 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: CASTRO BERMUDEZ APOLINAR

CC# 73107346 X

A: CASTRO VILLEGAS DARLYS YULIET

A: PEREZ CAÑATE JUANA

CC# 30838661

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-10-2024 Radicación: 2024-060-6-24305

Doc: ESCRITURA 2419 DEL 23-09-2024 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

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

A: CASTRO BERMUDEZ APOLINAR

CC# 73107346 X

A: PEREZ CAÑATE JUANA

CC# 30838661

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-10-2024 Radicación: 2024-060-6-24305

Doc: ESCRITURA 2419 DEL 23-09-2024 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6,8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHOS DE PREFERENCIA ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO AL ART. 8º DE LA LEY 3ª DE 1991

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

A: CASTRO BERMUDEZ APOLINAR

CC# 73107346 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-11-2024 Radicación: 2024-060-6-27962

Doc: OFICIO AMC-OFI-159206 DEL 16-11-2024 LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL DE CARTAGENA EL 16/11/2024

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

DE: CASTRO BERMUDEZ APOLINAR

CC# 73107346 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-12-2024 Radicación: 2024-060-6-30489

Doc: ESCRITURA 3274 DEL 05-12-2024 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES COMODATO A TITULO PRECARIO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLAS DE ARANJUEZ NIT.8001423837



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

Certificado generado con el Pin No: 2412279637106088794

Nro Matrícula: 060-271221

Pagina 7 TURNO: 2024-060-1-191621

Impreso el 27 de Diciembre de 2024 a las 12:00:26 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

A: CONSTRUCTORA BARAJAS S.A. - NIT 8000685471

A: GRUPO NORMANDIA S.A. - NIT 8050308494

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-060-3-681 Fecha: 10-04-2013

COMPLEMENTADA Y CORREGIDA CALIFICACION CONFORME AL TITULO "VALE"ART.59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-060-3-681 Fecha: 10-04-2013

CORREGIDA Y COMPLEMENTADA CALIFICACION CONFORME AL TITULO "VALE"ART.59 LEY 1579/2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-191621

FECHA: 27-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

REGISTRADORA PRINCIPAL