



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

QR validez del avalúo



| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 14/08/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | CL 47 D # 32 - 67 | |
| Barrio | CHIQUINQUIRA | |
| Ciudad | Barranquilla | |
| Departamento | Atlántico | |
| Propietario | RICHAR FERREIRA NIÑO | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: YULIS YULIETH ARTEAGA CASTRO

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 **RICHAR FERREIRA NIÑO** ubicado en la CL 47 D # 32 - 67 CHIQUINQUIRA, de la ciudad de Barranquilla.

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 \$273,823,502.30 pesos m/cte (Doscientos setenta y tres millones ochocientos veintitrés mil quinientos dos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | TERRENO | 235 | M2 | \$400,000.00 | 34.33% | \$94,000,000.00 |
| Area Construida | CONSTRUCCIÓN | 142.9 | M2 | \$1,258,387.00 | 65.67% | \$179,823,502.30 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$273,823,502 |

Valor en letras

Doscientos setenta y tres millones ochocientos veintitrés mil quinientos dos Pesos Colombianos

Perito actuante



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
 RAA Nro: AVAL-1065643593
 C.C: 1065643593

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|---------------------------------|--|---------------------|----------------------------------|-------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 359.7374 |
| Integral | 1,165,206 | 1,916,190 | Valor del avalúo en UVR | 761,176.07 |
| Proporcional | 94,003,608 | 273,823,502 | Valor asegurable | 273,823,502 |
| % valor proporcional | 34.33 | 65.67 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | Favorable | | | |
| Observación calificación | El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14 | | | |
| Observación | <p>General: Inmueble ubicado en: La ciudad de Barranquilla, Atlántico, en el barrio Chiquinquirá, sobre la calle 47d entre carreras 32 y 33. Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la calle Murillo con carrera 38 (sentido norte-sur), seguimos hasta llegar a la carrera 33, giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la calle 47d, luego giramos a la izquierda sobre esta y en la acera derecha se encuentra ubicado el inmueble con nomenclatura 32-67 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble a evaluar no cuenta con garajes ni depósitos.</p> <p>Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, escuelas, zonas comerciales y centros de salud.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno,</p> | | | |

Iluminación: Bueno

Acabados: Se encontró la propiedad en aparente buen estado de conservación durante la visita.

| | | | | | |
|---|--|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-10643 08091 | 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 | YULIS YULIETH ARTEAGA CASTRO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1064308091 | Teléfono | 3106178223 |
| Email | yulis.arteaga2386@correo.policia.gov.c | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | RICHAR FERREIRA NIÑO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 72178009 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CL 47 D # 32 - 67 | | | | |
| Conjunto | NO APLICA | | | | |
| Ciudad | Barranquilla | Departamento | Atlantico | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | CHIQUINQUIRA | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | No VIS | Sometido a PH | No |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: La ciudad de Barranquilla, Atlántico, en el barrio Chiquinquirá, sobre la calle 47d entre carreras 32 y 33.</p> <p>Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la calle Murillo con carrera 38 (sentido norte-sur), seguimos hasta llegar a la carrera 33, giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la calle 47d, luego giramos a la izquierda sobre esta y en la acera derecha se encuentra ubicado el inmueble con nomenclatura 32-67</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|---|---------------|---|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p> | | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|----------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | - | AREA DE TERRENO | M2 | 235 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - | AREA CONSTRUIDA | M2 | 151 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 200.790.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|--|-----|--------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO aproximado terreno irregular | M2 | 240.29 | AREA DE TERRENO | M2 | 235 |
| AREA PISO 1 | M2 | 142.9 | AREA PISO 1 | M2 | 142.9 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | |
|---------------------|--------|---------|--|--|--|
| Indice ocupación | 0.6238 | 146.593 | | | |
| Indice construcción | 0.6238 | 146.593 | | | |

| | | | | | |
|----------------------------|---|-----------------------|--------|--|--|
| Forma Geometrica | Rectangular | Frente | 10.30 | | |
| Fondo | 23.33 | Relación frente fondo | 240.29 | | |
| 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 | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | |

| | |
|--|--|
| edificadora | |
| 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. |

| | |
|---|---|
| Acuerdo Decreto | POT BARRANQUILLA 2012 - 2032 |
| Area Del Lote | 240.29 |
| Forma Del Lote | RECTANGULAR |
| Topografia | PLANA |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | RESIDENCIAL PR-2 |
| Uso Principal Norma | UNIFAMILIAR . BIFAMILIAR - TRIFAMILIAR . MULTIFAMILIAR |
| Uso Compatible Norma | LOCAL INSTITUCIONAL - LOCAL COMERCIAL - LOCAL INDUSTRIAL |
| Uso Condicionado Norma | ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EXISTENTES ANTES DEL POT |
| Uso Prohibido Norma | COMERCIO ZONAL Y DISTRITAL - INSTITUCIONAL ZONAL Y DISTRITAL - INDUSTRIAL ZONAL Y DISTRITAL |
| Tratamiento | CONSOLIDACIÓN |
| Actuaciones Estrategicas | CONSOLIDACIÓN URBANISITICA |
| Indice DeOcupacion | 0.6238 |
| Indice DeContrucion | 0.6238 |
| Antejardin | N/A |
| AislamientoPosterior | 2M |
| Aislamiento Lateral | N/A |
| Altura Permitida | ALTURA MAXIMA 3 |
| Densidad | 0,012 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | BAJA |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | BAJA |
| Suelos De Proteccion | NO PERTENECE A SUELOS DE PROTECCIÓN |
| Patrimonio | NO PERTENECE A SUELOS DE PATRIMONIO |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | La propiedad cumple con las normas del Plan De Ordenamiento Territorial de Barranquilla 2012-2032 |

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------------|
| 4807 | EscrituraDePropiedad | 15/09/1997 | 5a | Barranquilla |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|--------------------|
| 040-12393 | 29/07/2024 | 08001010500000635002 | CASA 0000000000 |

Observación

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

Observación

El inmueble a evaluar no cuenta con garajes ni depósitos.

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

| | Sector | Inmueble | | Sector |
|----------------|--------|----------|--------------|--------|
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | SI |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|------------------|--------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 100-200 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | Tipo de vía | Pavimento Rígido | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|---------------------|--|--------|----|-------------|----|
| Aire | SI | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, escuelas, zonas comerciales y centros de salud. | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 1997 | Edad Inmueble | 27 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100% | | |
| Licencia construcción | NO APORTADA | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> | | | | |

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

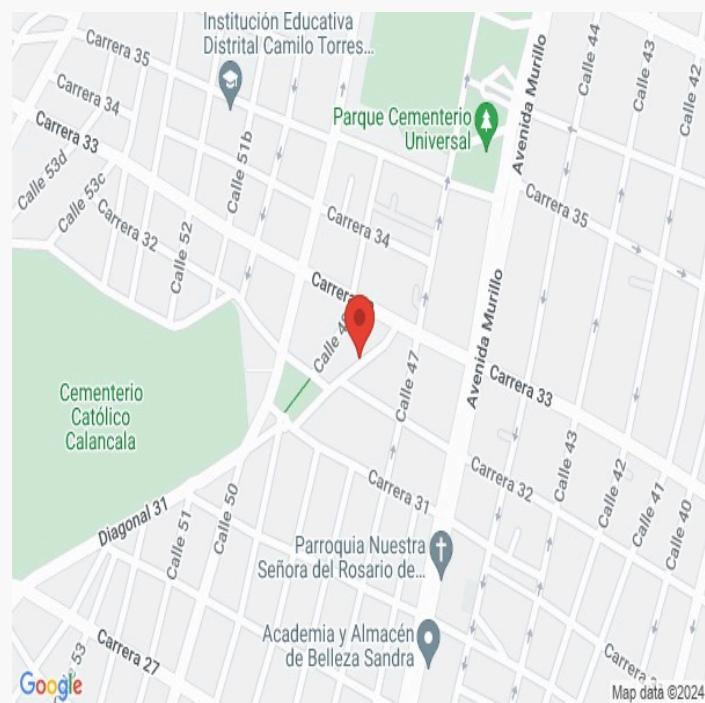
| | | | | | |
|----------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 0 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 4 |
| Closest | 3 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | Si | Zona verde | Si |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |

Observación Se encontró la propiedad en aparente buen estado de conservación durante la visita.

Dirección: CL 47 D # 32 - 67 | CHIQUINQUIRA | Barranquilla | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.9751358
GEOGRAFICAS : 10° 58' 30.489''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.7905864
GEOGRAFICAS : 74° 47' 26.1096''

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------------------------------|---------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | calle 42 entre carreras 33 y 35 | \$280,000,000 | 0.97 | \$271,600,000 | 3017685660 | 257 | 140 | \$1,258,387 | \$176,174,180 |
| 2 | carrera 33 entre calles 42 y 42 | \$250,000,000 | 0.97 | \$242,500,000 | 3012924451 | 250 | 140 | \$1,000,000 | \$140,000,000 |
| 3 | Chiquinquirá, Sur oriente, Comuna 13, | \$300,000,000 | 0.97 | \$291,000,000 | 3157227537 | 256 | 150 | \$1,258,387 | \$188,758,050 |
| 4 | Chiquinquirá, Sur oriente, Comuna 13, | \$290,000,000 | 0.97 | \$281,300,000 | 3154134498 | 285 | 140 | \$1,200,000 | \$168,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 235 | 142.9 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$95,425,820 | \$371,307 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$371,307 |
| 2 | \$102,500,000 | \$410,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$410,000 |
| 3 | \$102,241,950 | \$399,383 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$399,383 |
| 4 | \$113,300,000 | \$397,544 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$397,544 |
| | | | | | PROMEDIO | \$394,558.29 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$16,444.56 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 4.17% |

| | | | | | | |
|----------------------|------------|------------------|------|-------|-------|------------------|
| TERRENO CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$400,000.00 | AREA | 235 | TOTAL | \$94,000,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,258,387.00 | AREA | 142.9 | TOTAL | \$179,823,502.30 |
| VALOR TOTAL | | \$273,823,502.30 | | | | |

Observaciones:**Enlaces:**1. <https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-barranquilla-chiquinquir/7818487>2. <https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-barranquilla/7773406>3. <https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-barranquilla/8306078>4. <https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta/7963976>

VIVIENDA BARRIO CHIQUINQUIRÁ

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Área construida total | 142.9 |
| Área construida vendible | 142.9 |
| Valor M2 construido | \$1,854,387 |
| Valor reposición M2 | \$264,991,902 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,854,387 |
| Fuente | CONSTRUDATA |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,854,387 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| Vetus Tez | 27 |
| Edad en % de vida útil | 27 % |
| Fitto y corvin % | 32.14 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,258,387 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,258,387 |
| Valor total | \$179,823,502 |

Plano

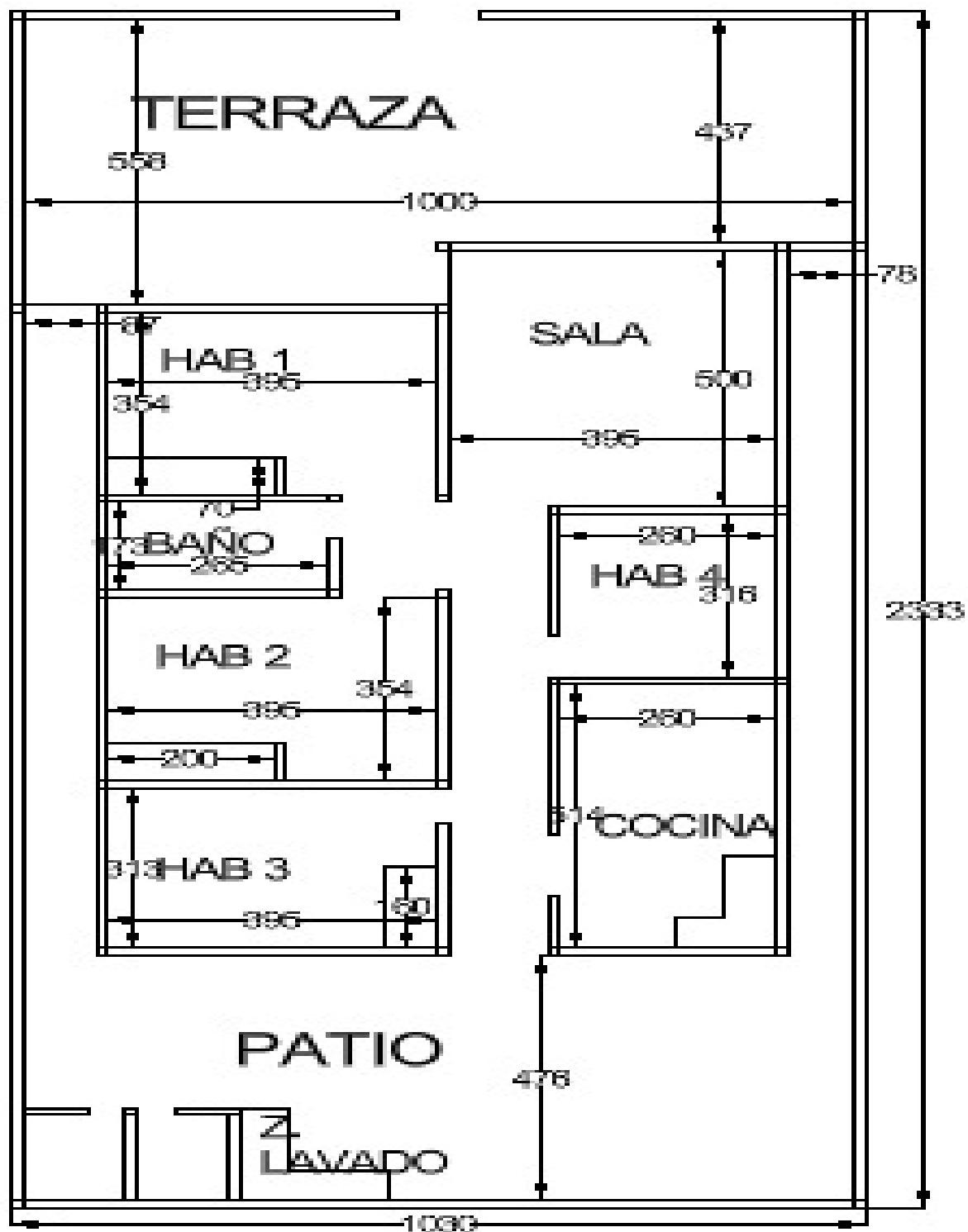


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



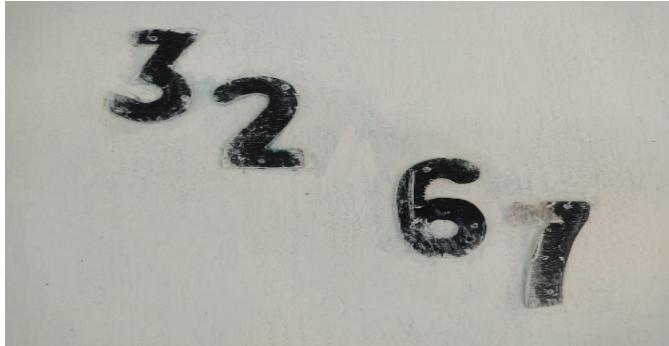
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1064308091



PIN de Validación: b6210ab7



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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
11 Ago 2023

Regímen
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
11 Ago 2023

Regímen
Régimen Académico

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
11 Ago 2023

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6210ab7



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
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1064308091 M.I.: 040-12393

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202
Teléfono: 3022 124644
Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6210ab7



PIN de Validación: b6210ab7



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1064308091 M.I.: 040-12393



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240729441198168815

Nro Matrícula: 040-12393

Página 2 TURNO: 2024-040-1-157194

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 09:20:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: ESCRITURA 810 DEL 06-04-1949 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 150 PROTOCOLIZACIÓN DE SUCESIÓN

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

DE: SIERRA BARRIOS MANUEL

A: DE LA HOZ VDA DE SIERRA JOSEFINA X

A: SIERRA DE LA HOZ DE JIMENEZ AUGUSTA X

A: SIERRA DE LA HOZ DE LLINAS ROSARIO X

A: SIERRA DE LA HOZ ELSA X

A: SIERRA DE LA HOZ HERNANDO X

A: SIERRA DE LA HOZ ISIDORA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-04-1949 Radicación:

Doc: ESCRITURA 811 DEL 06-04-1949 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$1,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPROVANTIA

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

DE: DE LA HOZ VDA DE SIERRA JOSEFINA

DE: SIERRA DE LA HOZ DE JIMENEZ AUGUSTA

DE: SIERRA DE LA HOZ DE LLINAS ROSARIO

DE: SIERRA DE LA HOZ HERNANDO

DE: SIERRA DE LA HOZ ISIDORA

A: SIERRA MEZA MELIDA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-04-1949 Radicación:

Doc: ESCRITURA 812 DEL 06-04-1949 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPROVANTIA

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

DE: SIERRA MEZA MELIDA

A: JIMENEZ ARTURO E. X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-04-1949 Radicación:

Doc: ESCRITURA 812 DEL 06-04-1949 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 342 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: SIERRA MEZA MELIDA

A: JIMENEZ ARTURO E. X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240729441198168815

Nro Matrícula: 040-12393

Página 3 TURNO: 2024-040-1-157194

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 09:20:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 15-10-1952 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1623 DEL 03-10-1952 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$385

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA DE 1/5 PARTE

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

DE: SIERRA DE LA HOZ ELSA

A: SIERRA MEZA MELIDA X

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 30-03-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 435 DEL 14-03-1957 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 111 RETROVENTA

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

DE: JIMENEZ ROA ARTURO

A: SIERRA MEZA MELIDA X

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 30-03-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 436 DEL 14-03-1957 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$3,300

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SIERRA MEZA MELIDA

A: GUTIERREZ SARMIENTO JORGE X

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 13-02-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 183 DEL 30-01-1958 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$2,300

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ SARMIENTO JORGE

A: BLANCO ESPINOZA ESTHER MARIA X

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 13-02-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 183 DEL 30-01-1958 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$2,300

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 342 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: GUTIERREZ SARMIENTO JORGE

A: BLANCO ESPINOZA ESTHER MARIA X

ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 02-08-1960 Radicación:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240729441198168815

Nro Matrícula: 040-12393

Página 4 TURNO: 2024-040-1-157194

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 09:20:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 23-07-1960 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$2,300

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 111 RETROVENTA

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

DE: BLANCO ESPINOSA ESTHER MARIA

A: GUTIERREZ SARMIENTO JORGE X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-08-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1408 DEL 23-07-1960 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$4,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ SARMIENTO JORGE

A: ROJANO T. ANIBAL X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-08-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1408 DEL 23-07-1960 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$4,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 342 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: GUTIERREZ SARMIENTO JORGE

A: ROJANO T. ANIBAL X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-11-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3179 DEL 04-11-1964 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$4,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROJANO T. ANIBAL

A: GUTIERREZ SARMIENTO JORGE X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-11-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3180 DEL 04-11-1964 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ SARMIENTO JORGE

A: REYES DE SEALES MARIA DE LOS REMEDIOS X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 13-08-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1177 DEL 30-07-1973 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$60,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240729441198168815

Nro Matrícula: 040-12393

Página 5 TURNO: 2024-040-1-157194

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 09:20:39 AM

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

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: REYES DE SIALES MARIA DE LOS REMEDIOS

(SIC)

A: SALAS DE PACHECO JESUSA

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 01-01-1967 Radicación:

Doc: SIN INFORMACION 9999999999 DEL 01-01-1967 DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$781.08

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 VALORIZACION

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

DE: REYES DE SEALES MARIA DE LOS REMEDIOS

X

A: MUNICIPIO DE BARRANQUILLA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-08-1974 Radicación: 1974-040-6-009399

Doc: CERTIFICADO 11.320 DEL 24-07-1973 DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: MUNICIPIO DE BARRANQUILLA

A: REYES DE SEALES MARIA DE LOS REMEDIOS

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 26-09-1974 Radicación: 1974-040-6-010528

Doc: ESCRITURA 1713 DEL 23-09-1974 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$60,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: DE LAS SALAS DE PACHECO JESUSA

A: REYES DE SEALES MARIA DE LOS REMEDIOS

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-09-1974 Radicación: 1974-040-6-010526

Doc: ESCRITURA 1714 DEL 23-09-1974 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$82,500

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: REYES DE SEALES MARIA DE LOS REMEDIOS

CC# 22262468 X

A: OSPINO DE SILVA BERTILDA ALICIA

C:22256609



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240729441198168815

Nro Matrícula: 040-12393

Página 6 TURNO: 2024-040-1-157194

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 09:20:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACIÓN: Nro 021 Fecha: 28-06-1976 Radicación: 1976-040-6-006676

Doc: OFICIO 339 DEL 22-06-1976 JZDO, 4 C.CTO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: OSPINO DE SILVA BERTILDA ALICIA

A: REYES DE SEALES MARIA DE LOS REMEDIOS

X

ANOTACIÓN: Nro 022 Fecha: 21-11-1977 Radicación: 1977-040-6-015689

Doc: SENTENCIA SN DEL 30-04-1977 JZDO, 4 C.CTO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 650 CANCELACIÓN HIPOTECA

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

DE: JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO.

A: REYES DE SEALES MARIA DE LOS REMEDIOS

ANOTACIÓN: Nro 023 Fecha: 21-11-1977 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN DEL 30-04-1977 JZDO, 4 C.CTO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 791 CANCELACIÓN DE EMBARGO

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

DE: JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO.

A: REYES DE SEALES MARIA DE LOS REMEDIOS

ANOTACIÓN: Nro 024 Fecha: 25-11-1977 Radicación: 1977-040-6-015689

Doc: SENTENCIA SN DEL 30-04-1977 JZDO, 4 C.CTO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 109 ADJUDICACIÓN POR REMATE

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

DE: JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO.

A: OSPINA DE SILVA BERTILDA ALICIA

X

ANOTACIÓN: Nro 025 Fecha: 17-10-1979 Radicación: 14538

Doc: ESCRITURA 2275 DEL 23-12-1977 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 999 ACLARACION NOMBRE

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

DE: OSPINO DE SILVA BERTILDA REBECA

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240729441198168815

Nro Matrícula: 040-12393

Página 7 TURNO: 2024-040-1-157194

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 09:20:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACIÓN: Nro 026 Fecha: 11-01-1980 Radicación: 1980-040-6-382

Doc: ESCRITURA 2841 DEL 11-12-1979 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$455,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OSPINO DE SILVA BERTILDA ALICIA

C:22256609

A: LOPEZ VARGAS LUIS ENRIQUE

CC# 17158946 X

ANOTACIÓN: Nro 027 Fecha: 11-01-1980 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2841 DEL 11-12-1979 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$455,000

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ VARGAS LUIS ENRIQUE

X

A: ELECTRIFICADORA DEL ATLÁNTICO S.A.

ANOTACIÓN: Nro 028 Fecha: 23-03-1988 Radicación: 6785

Doc: ESCRITURA 678 DEL 07-03-1988 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$455,000

Se cancela anotación No: 27

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 650 CANCELACIÓN HIPOTECA

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

DE: ELECTRIFICADORA DEL ATLÁNTICO S.A.

X

A: LOPEZ VARGAS LUIS ENRIQUE

ANOTACIÓN: Nro 029 Fecha: 24-09-1997 Radicación: 1997-040-6-39537

Doc: ESCRITURA 4807 DEL 15-09-1997 NOTARIA 5A. DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ VARGAS LUIS ENRIQUE

CC# 17158946

A: FERREIRA NIÑO RICHAR

CC# 72178009 X

ANOTACIÓN: Nro 030 Fecha: 24-09-1997 Radicación: 1997-040-6-39537

Doc: ESCRITURA 4807 DEL 15-09-1997 NOTARIA 5A. DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FERREIRA NIÑO RICHAR

CC# 72178009 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240729441198168815

Nro Matrícula: 040-12393

Página 8 TURNO: 2024-040-1-157194

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 09:20:39 AM

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

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

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 03-12-1997 Radicación: 1997-040-6-49463

Doc: ESCRITURA 7740 DEL 02-12-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: FERREIRA NIÑO RICHAR

CC# 72178009 X

A: TERMOBARRANQUILLA S.A. EMPRESA DE SERVICIO PUBLICOS "TEBSA S.A. (E.S.P.)"

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 07-04-1999 Radicación: 1999-040-6-11179

Doc: ESCRITURA 1112 DEL 19-03-1999 NOT 5 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 30

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: FERREIRA NIÑO RICHAR

X

ANOTACION: Nro 033 Fecha: 29-03-2001 Radicación: 2001-040-6-9214

Doc: ESCRITURA 6850 DEL 22-11-1999 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$11,000,000

Se cancela anotación No: 31

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: TERMOBARRANQUILLA S.A (E.S.P) -TEBSA-

A: FERREIRA NIÑO RICHAR

CC# 72178009 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *33*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 30-12-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. RESOLUCIÓN NO GGCD-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-705 Fecha: 19-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240729441198168815

Nro Matrícula: 040-12393

Página 9 TURNO: 2024-040-1-157194

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 09:20:39 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-157194 FECHA: 29-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública