



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	21/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 42 # 28 - 77 APTO NUM 406 EDIF SHALOM R P H		
Barrio	Amberes		
Ciudad	Cartagena de Indias		
Departamento	Bolívar		
Propietario	RODRIGUEZ ORTIZ MARIA DEL ROSARIO		

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: JONNY ALEXANDER MARTINEZ MARTINEZ

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 **RODRIGUEZ ORTIZ MARIA DEL ROSARIO** ubicado en la KR 42 # 28 - 77 APTO NUM 406 EDIF SHALOM R P H Ambers, de la ciudad de Cartagena de Indias.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$202,983,840.00 pesos m/cte (Doscientos dos millones novecientos ochenta y tres mil ochocientos cuarenta).

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 Privada	APARTAMENTO 406	82.08	M2	\$2,473,000.00	100.00%	\$202,983,840.00
TOTALES					100%	\$202,983,840
Valor en letras Doscientos dos millones novecientos ochenta y tres mil ochocientos cuarenta Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,473,000	Valor del avalúo en UVR	564,255.59
Proporcional	0	202,983,840	Valor asegurable	202,983,840
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 005 , del certificado de tradición suministrado Folio No 060-293476, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura EDIFICIO SHALOM en el barrio Amberes. Conformado por 1 torre de 8 pisos, con 5 unidades de vivienda por piso. El conjunto cuenta con zona común como: piscina y terraza social Al inmueble se llega así: Tomando la diagonal 28 se gira a la carrera 42 donde está el colegio preescolar Gimnasio Cervantes de Cartagena, a mitad de cuadra se encuentra el edificio. 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. Limitaciones al dominio: anotación 005 , del certificado de tradición suministrado Folio No 060-293476, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>Garaje: El inmueble cuenta con el uso o goce exclusivo del parqueadero número 406</p> <p>Entorno: La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden público más que las normales del municipio.</p>			

Propiedad horizontal: Escritura: 3016, Fecha escritura: 15/10/2015, Notaría escritura: PRIMERA , Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: SIN INFORMACION, Total unidades: 47, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

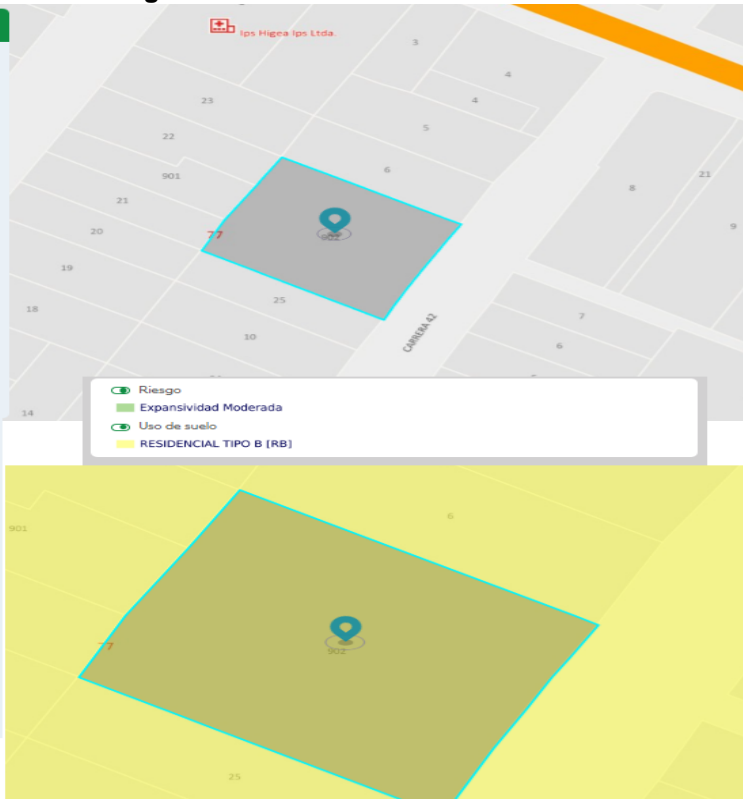
Acabados: Al momento de la visita técnica, el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación. NOTA: Cocina con mesón en granito, pisos en cerámica.

Código	LRCAJA-1018405596	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	JONNY ALEXANDER MARTINEZ MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1018405596	Teléfono	3104713142
Email	hijosmios7@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	RODRIGUEZ ORTIZ MARIA DEL ROSARIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41647236	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 42 # 28 - 77 APTO NUM 406 EDIF SHALOM R P H				
Conjunto	EDIFICIO SHALOM				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Amberes	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura EDIFICIO SHALOM en el barrio Amberes. Conformado por 1 torre de 8 pisos, con 5 unidades de vivienda por piso. El conjunto cuenta con zona común como: piscina y terraza social</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomando la diagonal 28 se gira a la carrera 42 donde está el colegio preescolar Gimnasio Cervantes de Cartagena, a mitad de cuadra se encuentra el edificio.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

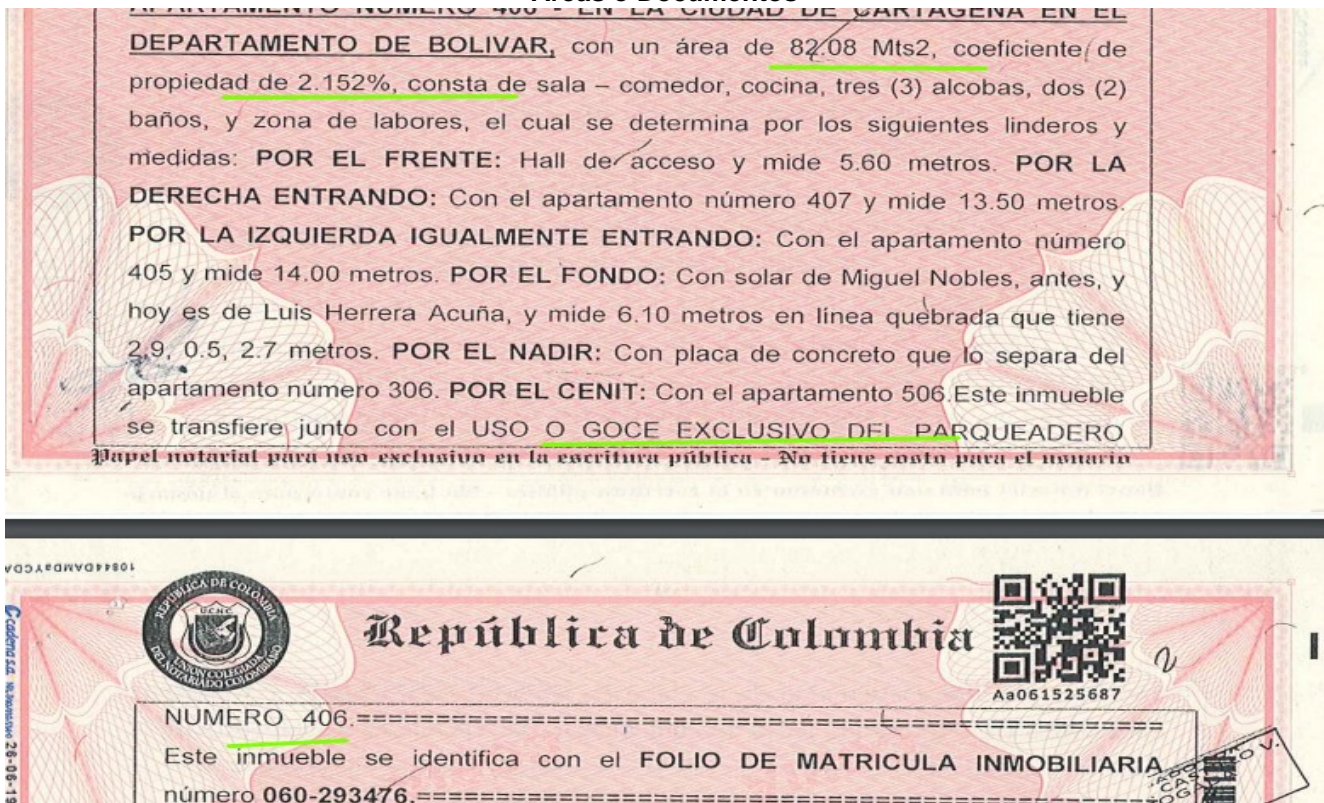
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>82.08</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>82.08</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	82.08	AREA PRIVADA	M2	82.08	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>82</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 175.137.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	82	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 175.137.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	82.08																					
AREA PRIVADA	M2	82.08																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	82																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 175.137.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>82.08</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	82.08	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>82.08</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	82.08						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	82.08																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	82.08																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3016 del 15-10-2015 notaria primera de Cartagena de indias Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: De conformidad con la localización del predio, en consulta al predio se aplica lo establecido por el plan de ordenamiento territorial POT vigente en el municipio de Cartagena de indias en el Decreto 0977 de 2001																						

Plano de riesgos

INFORMACIÓN	
Acta de estratificación	
Área construida	82.00
Área Terreno	15.00
Atipicidad Estratificación	No
Barrio / Centro Poblado	Ámbares
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Código Danés	23010202
Dirección	K 42 28 77 Ap 406
Estrato	3
Lado Dane	A
Localidad	Lh
Matrícula	060-293476
Nombre Edificación	
NPN	1300101090000007709029000000.49
Observación de estratificación	
Predio Igac	902
Referencia	010900770049902
Riesgo principal	
Riesgo Secundario	
Tratamiento	Mejora Integral Parcial
UCG-Unión	9
Uso	Residencial Tipo B



Areas o Documentos



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2181	EscrituraDePropiedad	25/07/2019	SEPTIMA	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
060-293476	02/08/2024	2.152	01-09-0077-0049-902	APARTAMENTO 406

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación 005 , del certificado de tradición suministrado Folio No 060-293476, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
406	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	NO APLICA	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación

El inmueble cuenta con el uso o goce exclusivo del parqueadero número 406

SERVICIOS PÚBLICOS

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

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden público más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	3016	Fecha escritura	15/10/2015		
Notaria escritura	PRIMERA	Ciudad escritura	CARTAGENA		
Valor administración	SIN INFORMACION	Total unidades	47	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	8	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 3016, Fecha escritura: 15/10/2015, Notaría escritura: PRIMERA , Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: SIN INFORMACION, Total unidades: 47, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

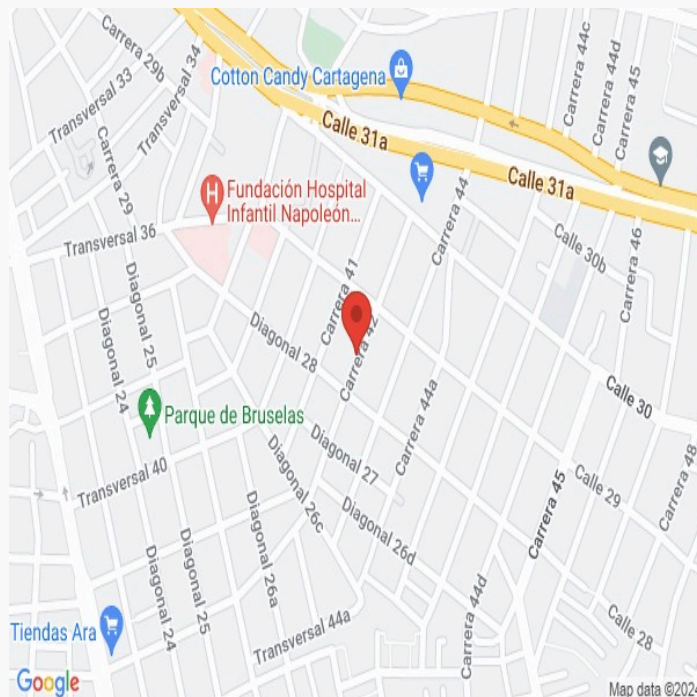
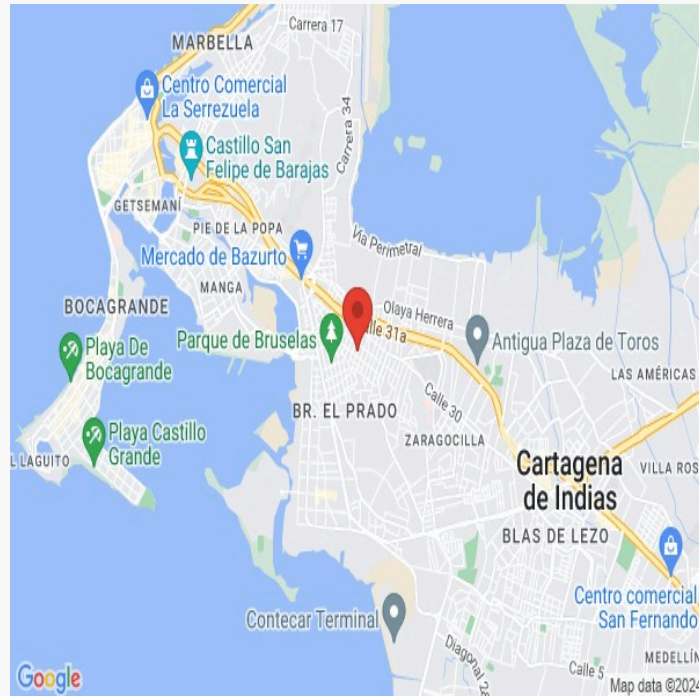
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Al momento de la visita técnica, el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación. NOTA: Cocina con mesón en granito, pisos en cerámica.							

Dirección: KR 42 # 28 - 77 APTO NUM 406 EDIF SHALOM R P H | Amberes | Cartagena de Indias | Bolívar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.405780963188004

GEOGRAFICAS : 10° 24' 20.811''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.51469875652766

GEOGRAFICAS : 75° 30' 52.9158''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BRR AMBERES	8	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$		\$	\$2,458,823.53	3052337546
2	BRR AMBERES	3	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$		\$	\$2,470,000.00	3173828547
3	BRR AMBERES	2	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$		\$	\$2,488,095.24	3105130938.
4	BRR AMBERES	3	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$		\$	\$2,478,260.87	312 678 7081
Del inmueble		4		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,458,823.53
2	10	100	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,470,000.00
3	9	84	84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,488,095.24
4	12	92	92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,478,260.87
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,473,794.91
									DESV. STANDAR	\$12,422.93
									COEF. VARIACION	0.50%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,486,217.84	TOTAL	\$204,068,760.56
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,461,371.98	TOTAL	\$202,029,411.87
VALOR TOTAL	\$202,983,840.00			

Observaciones:			
Se seleccionan comparables en condiciones similares al inmueble objeto de avaluo			
Enlaces:			
1.- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cartagena-de-indias-el-amberes-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/14392-M4989402	2.- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cartagena-de-indias-el-grado-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/10066-M4729166	3.- https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2232177	4.- https://www.doormos.co/de/8380113_venta-de-apartamento-en-cartagena.html?utm_source=Link-connect&utm_medium=referral

Plano

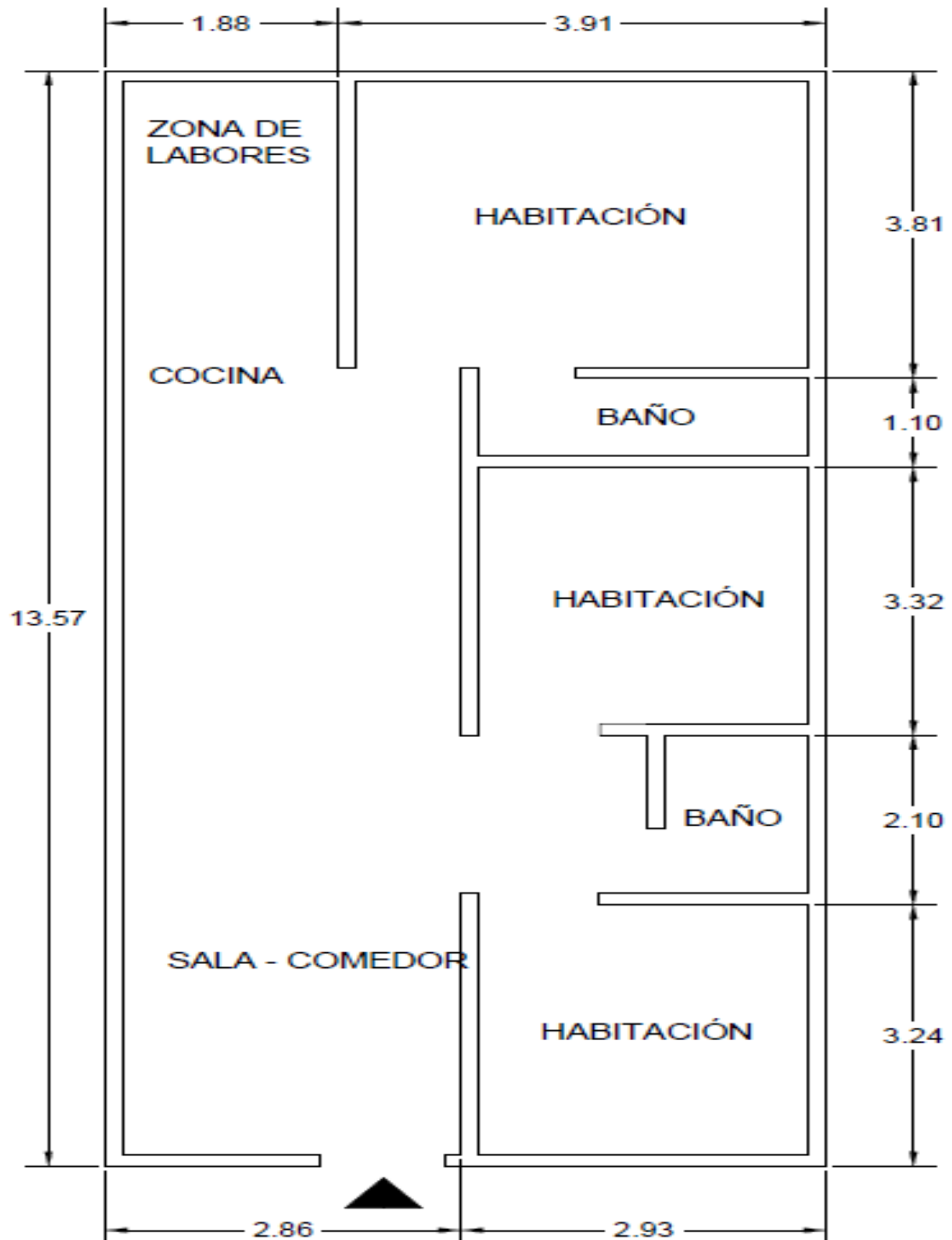


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



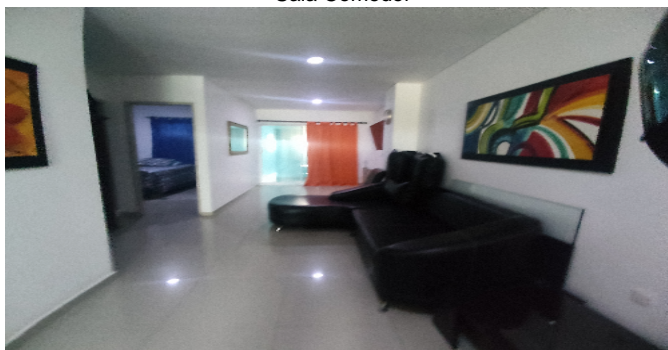
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



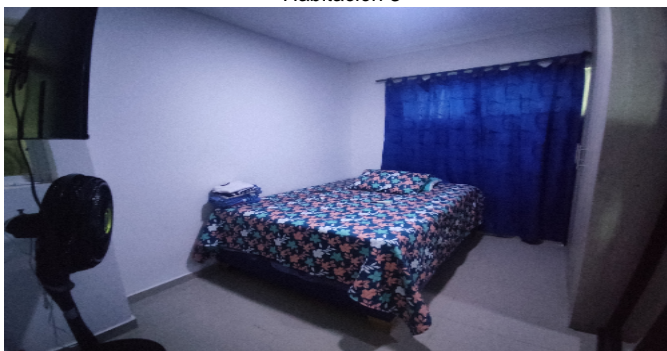
Baño Privado Hab 1



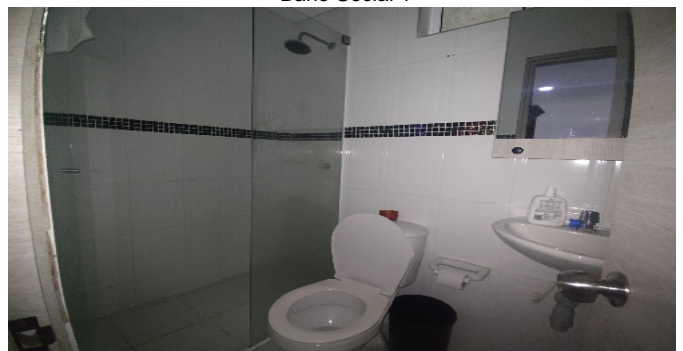
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1018405596



PIN de Validación: b17b0a71

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143371072, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143371072.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ** se encuentra **Avaluado** y encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022Regimen
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 2022Regimen
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 2022Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Civiles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código de debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

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: 240802720998459414

Nro Matrícula: 060-293476

Pagina 1 TURNO: 2024-060-1-116589

Impreso el 2 de Agosto de 2024 a las 05:39:31 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: 04-11-2015 RADICACIÓN: 2015-060-6-21428 CON: ESCRITURA DE: 15-10-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N° 406 con area de 82.08 M2 coeficiente de propiedad 2.152% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3016, 2015/10/15, NOTARIA PRIMERA CARTAGENA. Artículo 8 Parágrafo 1°. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S. CONSTITUYO POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRICULAS DE LA 060-293457 HASTA LA 060-293503 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 3016 DEL 15/10/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 22/10/2015 EN LA MATRÍCULA 060-285377 .--LA CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S. ADQUIRIO POR ENGLOBE DE LAS SIGUIENTES MATRICULAS 060-525, 060-3478,060-5038 DE LA CUAL RESULTO UNA MATRICULA 060-285377 CON AREA DE 684.00M2 SEGUN CONSTA -ESCRITURA 3361 DEL 3/12/2014 NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 22/12/2014 EN LAS MATRÍCULA 060-5038 .-060-525, 060-3478. CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S. POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO N° 7914 -763569-99485--1252700 DE FECHA 17/12/2014 EMANADO DELI.G.C. DIRECCION K-42 28-71 SEGUN CONSTA EN LA -ESCRITURA 3506 DEL 18/12/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 22/12/2014 EN LAS MATRÍCULAS 060-5038 , 060-3478, 060-525.LA CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S. ADQUIRIO ,POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO ISAAC CASTRO MEDRANO , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2887 DEL 09/10/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 30/10/2014 EN LA MATRÍCULA 060-525. LA CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S. ADQUIRIO ,POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO MAURA DE JESUS OLIER DE MARRIAGA , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2392 DEL 01/09/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 16/10/2014 EN LA MATRÍCULA 060-3478-LA CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S. ADQUIRIO ,POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO JOSE MARIA CORDERO OSORIO , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1384 DEL 19/5/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 21/5/2014 EN LA MATRÍCULA 060-5038 .LA SEÑORA MAURA DE JESUS ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION 7.50 M X 30.00 M QUE LE HIZO MARIA JUDITH ESPINOSA DE OLIER SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2245 DEL 15/8/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 10/09/2012 EN LA MATRÍCULA 060-3478. -EL SEÑOR JOSE MARIA CORDERO OSORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE LE HIZO MANUEL CORDERO MONTOYA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2446 DEL 15/7/2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 26/10/2012 EN LA MATRÍCULA 060-5038 .JOSE MARIA CORDERO OSORIO ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES DE LOS DERECHOS HERENCIALES DEL CAUSANTE MANUEL CORDERO QUE LE HIZO MANUEL DE JESUS CORDERO OSORIO ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 144 DEL 23/1/2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 11/3/2011 EN LA MATRÍCULA 060-5038 .-EL SEÑOR ISAAC CASTRO MEDRANO ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO LESLY VELEZ MARTINEZ ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1145 DEL 26/07/2002 DE LA NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 27/08/2002 EN LA MATRÍCULA 060-525 .-EL SEÑOR MANUEL CORDERO MONTOYA ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO GUILLERMO ESCOBAR TORRALVO ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1066 DEL 24/4/1987 DE LA NOTARIA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 3/6/1987 EN LA MATRÍCULA 060-5038 .EL SEÑOR : GUILLERMO ESCOBAR TORRALVO ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO MANUEL CORDERO MONTOYA , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1115 DEL 2/8/1978 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 16/10/1978 EN LA MATRÍCULA 060-5038 .LA SEÑORA MANUELA MARTINEZ DE BARRIOS ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA PARCIAL QUE LE HIZO SALOME MANRIQUE DE AVILA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1742 DEL 29/12/1977 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 08/5/1978 EN LA MATRÍCULA 060-3478 .LA SEÑORA MARIA JUDITH ESPINOSA DE OLIER ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA PARCIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240802720998459414

Nro Matrícula: 060-293476

Pagina 2 TURNO: 2024-060-1-116589

Impreso el 2 de Agosto de 2024 a las 05:39:31 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

QUE LE HIZO SALOME MANRRIQUE DE AVILA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1489 DEL 09/12/1977 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 27/04/1978 EN LA MATRÍCULA 060-3478 LA SEÑORA LESLY VELEZ DE MARTINEZ ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO ARMANDODE AVILA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2394 DEL 29/11/1976 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 29/11/1978 EN LA MATRÍCULA 060-525.LA SEÑORA SALOME MANRRIQUE DE AVILA ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE LE HIZO JUAN DE AVILA OLMO SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DEL 01/12/1976 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA REGISTRADA EL 14/12/1976 EN LA MATRÍCULA 060-3478. : MANUEL CORDERO MONTOYA , ADQUIRIOPOR COMPRAVENTA QUE LE HIZO ELENA BOURDETT DE PRADA , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1725 DEL 23/11/1971 DE LA NOTARIA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 31/12/1971 EN LA MATRÍCULA 060-5038 .EL SEÑOR ARMANDO DE AVILA ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO ALEXANDER BOYD ROBERT SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1820 DEL 07/12/1968 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 31/12/1968 EN LA MATRÍCULA 060-525. EL SEÑOR ALEXANDER BOYD ROBERT ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO COLOMBIA DIAZ DE MONDOL SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 255 DEL 02/05/1963 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 15/05/1963 EN LA MATRÍCULA 060-525. LA SEÑORA ELENA BOURDETT DE PRADA ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO COLOMBIA DIAZ DE MONDOL , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1966 DEL 29/12/1962 DE LA NOTARIA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 2/6/1964 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 060-5038 .LA SEÑORA COLOMBIA DIAZ DE MONDOL ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO ELENA PAJARO MENDEZ SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2006 DEL 07/12/1955 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 20/12/1955 EN LA MATRÍCULA 060-525.EL SEÑOR JUAN DE AVILA OLMO ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO HIJOS DE AUGUSTO TONO LTDA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 134 DEL 23/02/1951 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 05/03/1951 EN LA MATRÍCULA 060-3478.LA SE/ORA COLOMBIA DIAZ DE MONDOL, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A ELENA PIZANO MENDEZ, SEGUN ESCRITURA # 2.006 DE FECHA 7 DE DICIEMBRE DE 1.955, NOTARIA PRIMERA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRO # 152,1 EL 20 DE DICIEMBRE DE ESE A/O, A FOLIOS 505 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO 3. PAR.-

DERECHOS: \$100.00

EXCEDENTES: \$40.00

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 42 # 28 - 77 APTO NUM 406 EDIF SHALOM R P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 285377



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

Certificado generado con el Pin No: 240802720998459414

Nro Matrícula: 060-293476

Pagina 3 TURNO: 2024-060-1-116589

Impreso el 2 de Agosto de 2024 a las 05:39:31 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-12-2014 Radicación: 2014-060-6-26714

Doc: ESCRITURA 3361 DEL 03-12-2014 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S.

NIT# 9005721569 X

A: INVERSORA BAT S.A.S.

NIT# 9003105987

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-10-2015 Radicación: 2015-060-6-21428

Doc: ESCRITURA 3016 DEL 15-10-2015 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AREA TOTAL 684.00 M2

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

A: CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S.

NIT# 9005721569 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-060-6-17116

Doc: ESCRITURA 1946 DEL 08-07-2019 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: INVERSORA BAT S.A.S.

NIT# 9003105987

A: CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S.

NIT# 9005721569

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-060-6-17117

Doc: ESCRITURA 2181 DEL 25-07-2019 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$155,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA CANDILEJA S.A.S.

NIT# 9005721569

A: RODRIGUEZ ORTIZ MARIA DEL ROSARIO

CC# 41647236 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-060-6-17117

Doc: ESCRITURA 2181 DEL 25-07-2019 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RODRIGUEZ ORTIZ MARIA DEL ROSARIO

CC# 41647236

A: BBVA COLOMBIA S.A.

NIT# 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*



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

Certificado generado con el Pin No: 240802720998459414

Nro Matrícula: 060-293476

Pagina 4 TURNO: 2024-060-1-116589

Impreso el 2 de Agosto de 2024 a las 05:39:31 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-060-1-116589

FECHA: 02-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

=====

MAYDINAYBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública