



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1032415576

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NICOLAS CORREA RAMOS
NIT / C.C CLIENTE	1032415576
DIRECCIÓN	ZN NORTE APTO BLQUE 2 204 C CO PORTELO RPHC 7 A 8 55 SERENA DEL MAR
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 4
CIUDAD	SERENA DEL MAR
DEPARTAMENTO	Cartagena de Indias
PROPOSITO	Bolívar
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ 1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/03/2025
FECHA INFORME	14/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROMERO NUNEZ OSCAR ALFONSO			
NUM. ESCRITURA	4727 Escritura De	NOTARIA	72	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/11/2020
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Bolívar
CEDULA CATASTRAL	00-01-00-00-0001-4231-9-02-02-2204			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO CUENTA/ NO APORTA			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	CO PORTELO			
VALOR ADMINISTR ACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	314000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5369.36 0.350969			

M. INMOB.	N°
060-341918	APTO BLQUE 2 204 C
MATRICULA	NRO. GARAJE
COMUN EXCLUSIVO	# 222

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: A las afueras de la ciudad de Cartagena, tomando la carretera Cartagena - Barranquilla, en dirección a la terminal de transporte del Norte Serena del Mar, se toma la vía a tierra baja, en la segunda calle a mano izquierda, en la calle 7A se ubica el proyecto pótelo.

El inmueble consta de: 02 alcobas, 01 baño social, 01 baño privado, balcón, zona de labores.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 325,375,001

VALOR ASEGURABLE \$ COP 325,375,001

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Tiene una hipoteca que se recomienda levantar anotación 6 del certificado suministrado.

NOMBRES Y FIRMAS


 ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
 Perito Actuante
 C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-13 22:37:00


 Luis B. Los Rosales
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
 NIT. 906.441.334-1
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	285
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0977 de 2001

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.48	AREA	M2	58.5
AREA PRIVADA	M2	58.48	AVALUO	PESOS	\$201.443.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.48

OBSERVACIONES DE ÁREAS

ZN NORTE APTO BLQUE 2 204 C CO PORTELO RPHC 7 A 8 55 SERENA DEL MAR | SERENA DEL MAR | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2143, fecha: 14/08/2020, Notaría: 72 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno mas de 500
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno 300-400
Estacionamientos	Bueno 100-200
Áreas verdes	Bueno mas de 500
Zonas recreativas	Bueno mas de 500

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias Pavimentadas	SI Bueno
Transporte Público	Bueno
Sector	Predio
Acueducto	SI SI
Alcantarillado	SI SI
Energía Eléctrica	SI SI
Gas Natural	SI SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
 NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	95
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2020

Comentarios de estructura

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá | PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	58.48	M2	\$5,563,868.00	100.00%	\$325,375,000.64
TOTALES					100%	\$325,375,001
Valor en letras	Trescientos veinticinco millones trescientos setenta y cinco mil uno Pesos Colombianos					
					TOTAL COMERCIAL	\$325,375,001
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

En el sector se encuentra en desarrollo diferentes proyectos de vivienda multifamiliar como trevi, castello, paladio, entre otros.

SALVEDADES

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 No 006, del certificado de tradición suministrado referente a una hipoteca, se recomienda levantar. NOTA la escritura de propiedad aportada (ESCRITURA 4727 DEL 27-11-2020 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.) se aporta de manera parcial.

Entorno: La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden público más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 2143, Fecha escritura: 14/08/2020, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 314000, Total unidades: 285, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PORTELO	3	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	1	\$		\$	\$5,360,807.11	3204527174
2	PORTELO	3	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$		\$	\$5,685,704.51	3008924003
3	PORTELO	2	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	1	\$		\$	\$5,360,807.11	3184167890
4	PORTELO	3	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$		\$	\$5,848,153.21	3008368365
Del inmueble		2		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	62	58.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,360,807.11
2	5	62	58.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,685,704.51
3	5	63	58.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,360,807.11
4	5	63	58.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,848,153.21
5 a±os										
								PROMEDIO	\$5,563,867.99	
								DESV. STANDAR	\$243,673.05	
								COEF. VARIACION	4.38%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,807,541.04	TOTAL	\$339,624,999.73
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,320,194.94	TOTAL	\$311,124,999.80
VALOR TOTAL	\$325,375,000.64			

Observaciones:

Enlaces:

1-[COMPARABLE EN SITIO](#)2-[COMPARABLE EN SITIO](#)3-<https://wilsonfranco.co/apartamento-venta-serena-del-mar-zona-norte-de-cartagena-cartagena-de-indias/4917538>4-<https://casas.troyit.com.co/listing/apto-venta-2hab-63m2-porcelo-serena-del-mar-360millones.c320232e-824a-3489-a07d-853eab8ed9e8>

DIRECCIÓN:

ZN NORTE APTO BLQUE 2 204 C CO PORTELO RPHC 7 A 8 55
 SERENA DEL MAR | SERENA DEL MAR | Cartagena de Indias |
 Bolívar

COORDENADAS (DD)

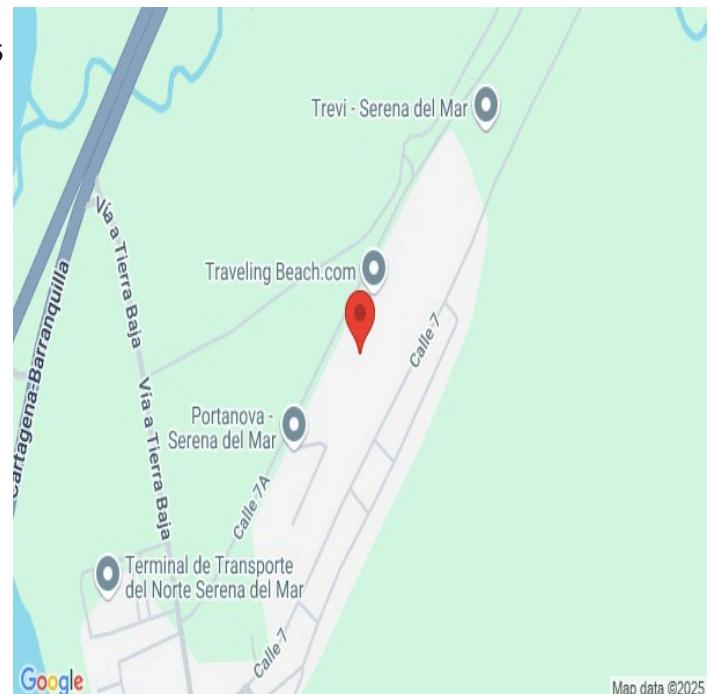
Latitud: 10.495016

Longitud: -75.473069

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 29' 42.057"

Longitud: 75° 28' 23.0478"



Map data ©2025

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



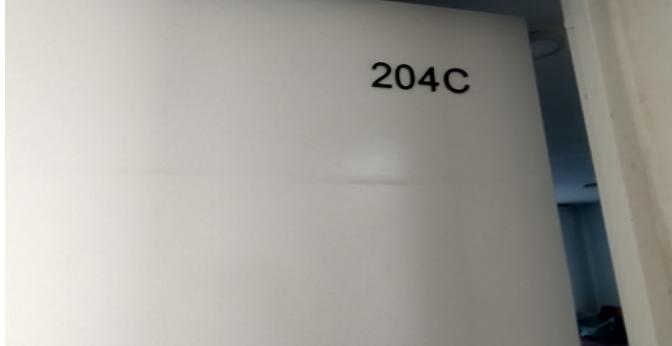
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



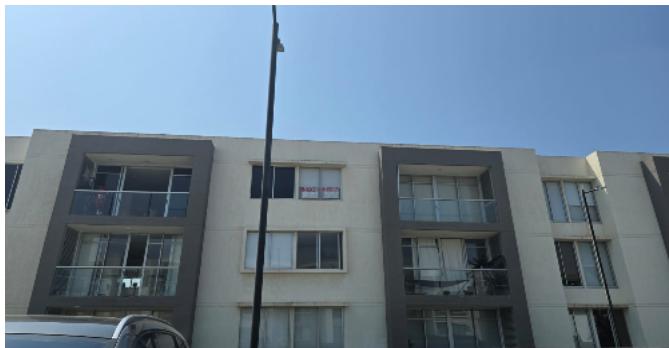
Baño Social 1



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



Bienes públicos, territoriales y documentos del arca de notarial

del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **ÁREAS GENERALES:** **ÁREA TOTAL CONSTRUIDA APARTAMENTO:** cincuenta y ocho punto cuarenta y ocho metros cuadrados (58.48m²). **ÁREA TOTAL PRIVADA APARTAMENTO:** cincuenta y cuatro punto quince metros cuadrados (54.15m²). **MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:** cuatro punto treinta y tres metros cuadrados (4.33m²). **ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO:** Balcón de cuatro punto ochenta y tres metros cuadrados (4.83m²). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, internos, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y cubiertas del interior identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. **DEPENDENCIAS:** Las dependencias del apartamento son las siguientes: Sala-comedor, cocina, ropa, dos (2) alcobas, dos (2) baños, hall y balcón. **LINDEROS:** Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso, cubiertas y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal.



Areas o Documentos

metros (4.16m), cero punto treinta y ocho metros (0.38m), uno punto veintidós metros (1.22m), con vacío sobre área libre común y punto fijo. **LINDEROS VERTICALES:** Cenit: Placa de entrepiso al medio con el **APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS CUATRO C (304C)** DEL MISMO BLOQUE. Nadir: Placa de entrepiso al medio con el **APARTAMENTO NÚMERO CIENTO CUATRO C (104C)** DEL MISMO BLOQUE. **PARQUEADERO ASIGNADO:** A este apartamento se le asigna el parqueadero descubierto común de uso exclusivo número doscientos veintidós (222).

PARÁGRAFO 1.- A(l)-(los) inmueble(s) en venta le (s) corresponde el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s): 060-341918 respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

PARÁGRAFO 2.- No obstante la mención de los linderos y de la cabida, el (los) inmueble (s) objeto de este contrato se vende como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 3.- Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades,

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 él 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 LRHIPO-1032415576



PIN de Validación: a19d0aa4



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 evaluador AVAL-1143371072.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

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
18 Mayo 2022

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a19d0aa4



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

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
18 Mayo 2022

Regímen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a19d0aa4



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



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, motonetas, 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

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a19d0aa4



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



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia¹⁸ 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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Titulos 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143371072

El(la) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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



PIN de Validación: af9d0aa4



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

af9d0aa4

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 veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ESTADO DE CUENTA DE CONTRIBUYENTE

Consecutivo: 20250003543

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Datos del Sujeto Impuesto	
Referencia Catastral Anterior:	00-01-0001-4580-902
Referencia Catastral Nueva:	00-01-00-00-0001-4231-9-02-02-2204
Matricula Inmobiliaria:	060-341918
Direccion del Predio:	PORTELO SERENA DEL MAR Bq 2 Ap 204C
Estrato:	00-NO APLICA ESTRATO
Avaluo del Predio:	\$201.443.000
Area de Terreno:	54,15
Area Construida:	58,5
Destino:	Habitacional-RURALES RESIDENCIALES

Propietario(s):	Documento de Identificacion
FIDEICOMISO F A PORTELO SERENA DEL MAR .	9005312927

Vigencia	Periodo	Concepto	Capital	Int. Mora	Saldo Total
2025	1	PREDIAL UNIFICADO	\$0	\$0	\$0
2025	1	SOBRETASA AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0
2024	1	PREDIAL UNIFICADO	\$0	\$0	\$0
2024	1	SOBRETASA AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0
Total:			\$ 0	\$ 0	\$ 0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502187472108887174

Nro Matrícula: 060-341918

Página 1 TURNO: 2025-060-1-31413

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 06:21:44 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: 21-09-2020 RADICACIÓN: 2020-060-6-12756 CON: ESCRITURA DE: 14-08-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BLOQUE 2 204 C con area de 58.48 M2 coeficiente de propiedad 0.350969% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2143, 2020/08/14, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA. Artículo 8 Parágrafo 1º. 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:

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA PORTELO-SERENA DEL MAR NIT.9005312927 ACLARA LA ESCRITURA NUMERO 2143 DEL 14/08/20 OTORGADADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA EN CUANTO A LOS COEFICIENTES CORRECTOS SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 2412 DEL 10/9/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 17/9/2020 EN LA MATRÍCULA 060-323093 .- CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA PORTELO-SERENA DEL MAR NIT.9005312927 CONSTITUYO POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRICULAS 060-341861 HASTA LA 060-342145 SEGÚN CONSTA ESCRITURA 2143 DEL 14/8/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 17/9/2020 EN LA MATRÍCULA 060-323093 . CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA PORTELO-SERENA DEL MAR NIT.9005312927 ADQUIRIO , POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 5624 DEL 2/11/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 14/1/2019 EN LA MATRÍCULA 060-323093 . EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE LE HIZO EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA , FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTANOVA SERENA DEL MAR NIT 8300558977 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 3816 DEL 3/8/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 4/9/2018 EN LA MATRÍCULA 060-323093 --- EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA , FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO PORTANOVA SERENA DEL MAR NIT 8300558977 ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE LE HIZO LA EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA , FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTANOVA SERENA DEL MAR NIT 8300558977 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 3816 DEL 3/8/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 4/9/2018 EN LA MATRÍCULA 060-323090 .-- EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA , FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTANOVA SERENA DEL MAR NIT 8300558977 DECLARA LA PARTE RESTANTE CON UN ÁREA DE 264.550.66M2 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 3816 DEL 3/8/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 4/9/2018 EN LA MATRÍCULA 060-323090 . EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTANOVA SERENA DEL MAR NIT 8300558977 DESENGLOBARON LOS SIGUIENTES LOTES CON LAS MATRICULAS 060-323091, 060-323092, 060-323093 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 3816 DEL 3/8/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 4/9/2018 EN LA MATRÍCULA 060-323090 .EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA , FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTANOVA SERENA DEL MAR NIT 8300558977 ENGLOBO LAS SIGUIENTES MATRICULAS 060-110594, 060-308372, 060-308373 DE LA CUAL RESULTO LA MATRICULA 323090 CON UN AREA DE 320.755.32M2 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 3816 DEL 3/8/2018 DE LA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502187472108887174

Nro Matrícula: 060-341918

Página 2 TURNO: 2025-060-1-31413

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 06:21:44 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

NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 4/9/2018 EN LAS MATRÍCULAS 060-308372 .060-110594,060-308373.FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTANOVA SERENA DEL MAR NIT 8300558977 ADQUIRIO POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO : EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 554 DEL 27/02/2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 27/6/2018 EN LA MATRÍCULA ,060-308373.EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA ACLARACION LA ESCRITURA 809 DE FECHA 22/03/2017 OTORGADA POR LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, EN CUANTO AL ÁREA CORRECTA DEL FOLIO 060-146771 (10 HECTÁREAS MAS 5000 METROS), ENGLOBE DE LOS FOLIOS 060-146771, 060-180216 Y 060-30021 (ÁREA TOTAL DEL ENGLOBE DE 217.507.99 M2), LUEGO DEL DESENGLOBE FOLIOS 060-308373 (22.632.63 M2) Y 060-308374 (11.752.67) QUEDA UN ÁREA RESTANTE DE 183.122.69 M2 EN EL FOLIO 060-308372 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 2714 DEL 19/6/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 22/6/2018 EN LAS MATRÍCULAS 060-308372 .060-308373 REGISTRADA EL 22/6/2018 . EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA DECLARA LA PARTE RESTANTE CON UN ÁREA DE 198.122.69 M2 .SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 809 DEL 22/3/2017 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 29/3/2017 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 060-308372 .- EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT.9001240079 DESENGLOBA SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 809 DEL 22/3/2017 NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 29/3/2017 EN LA MATRÍCULA 060-308372 .060-308373.EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT. 9001240079 ACLARA LA ESCRITURA Nº 0809 DEL 22/03/2017 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA EN CUANTO AL ERROR DE CITAR ENVARIAS PAGINAS EL PREDIO DE REFERENCIA CATASTRAL Nº 00-01-0001-0278-000 ESTE Y OTROS SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 872 DEL 28/3/2017 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 29/3/2017 EN LAS MATRÍCULAS 060-180216 .060-146771, 060-300021. EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT.9001240079 ENGLOBO LAS SIGUIENTES MATRICULAS 060-180216, 060-146771, 060-300021 DE LA CUAL RESULTO LA MATRICULA 308372 CON UN AREA DE 232.507.99 M2 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 809 DEL 22/3/2017 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 29/3/2017 EN LAS MATRÍCULAS 060-180216 ..060-146771, 060-300021.EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT.9001240079 DECLARA LA PARTE RESTANTE CON UN AREA DE 102.507.99 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1385 DEL 15/04/2016 DE LA NOTARIA DE LA NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA REGISTRADA EL 29/06/2016 EN LA MATRÍCULA 060-300021.EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT.9001240079 DESENGLOBA CON UN AREA DE 17.075M2 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1385 DEL 15/04/2016 DE LA NOTARIA DE LA NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA REGISTRADA EL 29/06/2016 EN LA MATRÍCULA 060-300021.EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT.9001240079 ENGLOBA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1385 DEL 15/04/2016 DE LA NOTARIA DE LA NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA REGISTRADA EL 29/06/2016 EN LA MATRÍCULA 060-300021. EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA NIT 9001240079 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASERIO DE TIERRA BAJA-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 SEGUN ,CONSTA EN LA ESCRITURA 590 DEL 29/7/2015 DE LA NOTARIA CUARENTA Y SEIS 46 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 21/10/2015 EN LA MATRÍCULA 060-180216 .FIDUCIA BOGOTA S.A ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO GUILLERMO AUGUSTO DURAN QUINTERO ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1043 DEL 20/9/2012 DE LA NOTARIA CUARENTA Y SEIS 46 DE BOGOTA D. C.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502187472108887174

Nro Matrícula: 060-341918

Página 3 TURNO: 2025-060-1-31413

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 06:21:44 PM

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

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

REGISTRADA EL 23/1/2013 EN LA MATRICULA 060-180216. GUILLERMO AUGUSTO DURAN QUINTERO , ADQUIRIO POR COMPROVVENTA DERECHOS DE CUOTA EL 50% QUE LE HIZO NELSON EDUARDO GUTIERREZ RINCON , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1436 DEL 28/5/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 26/6/2012 EN LA MATRÍCULA 060-180216 .EMPRESA DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA ROSA MARIA TENORIO LOPEZ ACLARA LA ESCRITUERA 1199 CITANDO TITULO ANTECEDENTE DE TRADICION CORRECTO ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1645 DEL 27/05/2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 02/06/2010 EN LA MATRÍCULA 060-110594.EMPRESA DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA ADQUIRIO POR COMPROVVENTA QUE LE HIZO ROSA MARIA TENORIO LOPEZ ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1199 DEL 20/04/2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 02/06/2010 EN LA MATRÍCULA 060-110594. GUILLERMO AUGUSTO DURAN QUINTERO , NELSON EDUARDO GUTIERREZ RINCON , ADQUIRIO POR COMPROVVENTA QUE LE HIZO EMILY JAIMES LEON ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2194 DEL 9/9/2008 NOTARIA QUINTA 5 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 18/9/2008 EN LA MATRÍCULA 060-180216 .- EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA , ADQUIRIO POR COMPROVVENTA QUE LE HIZO REMBERTO VILLALOBOS JIMENEZ ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 3263 DEL 03/9/2007 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 01/10/2007 EN LA MATRÍCULA 060-146771 .- ROSA MARIA TENORIO LOPEZ , ACLARA LOS LINDEROS Y MEDIDAS DEL LOTE DADO EN VENTA AREA DE 10.000M2 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 757 DEL 28/3/2000 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 7/4/2000 EN LA MATRÍCULA 060-180216 .- EMILY JAIMES LEON , ADQUIRIO POR COMPROVVENTA QUE LE HIZO ROSA MARIA TENORIO LOPEZ , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 3191 DEL 30/12/1999 DE LA NOTARIA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 7/4/2000 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 060-180216 .-REMBERTO VILLALOBOS JIMENEZ ADQUIRIO POR COMPROVVENTA QUE LE HIZO AGUSTIN G.DEVOZ FUENTES , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 87 DEL 08/02/1972 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 03/03/1972 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 060-146771.ROSA MARIA TINORIO LOPEZ, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ROQUE BARRIOS RODRIGUEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3381 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 23-12-91, FOLIO DE MATRICULA # 060-0110594. DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL LOTE (AREA 130.000 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 612 DE FECHA 09-03-99 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-03-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0110594. DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL LOTE (AREA 125.000 M2) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1235 DE FECHA 14-05-99 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-05-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0110594. - ROQUE BARRIOS RODRIGUEZ, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A JOSE MELENDEZ HERIQUEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1204 DE FECHA 15-10-51 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 14-11-51, FOLIO DE MATRICULA # 060-0110594.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502187472108887174

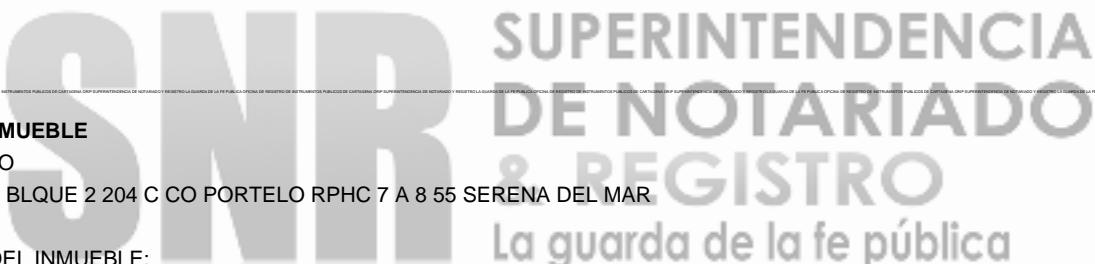
Nro Matrícula: 060-341918

Página 4 TURNO: 2025-060-1-31413

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 06:21:44 PM

"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



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) ZN NORTE APTO BLQUE 2 204 C CO PORTELO RPHC 7 A 8 55 SERENA DEL MAR

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

060 - 323093

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 01-03-2019 Radicación: 2019-060-6-4583

Doc: ESCRITURA 0311 DEL 22-02-2019 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA
PORTELO-SERENA DEL MAR NIT.9005312927 X

A: BANCO DE BOGOTÁ S.A NIT:860002964-4

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 17-09-2020 Radicación: 2020-060-6-12756

Doc: ESCRITURA 2143 DEL 14-08-2020 NOTARIA SETENTA Y DOS DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DE BOGOTÁ, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA
PORTELO-SERENA DEL MAR NIT.9005312927 X

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 15-02-2021 Radicación: 2021-060-6-3355

Doc: ESCRITURA 4727 DEL 27-11-2020 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN



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

Certificado generado con el Pin No: 2502187472108887174

Nro Matrícula: 060-341918

Pagina 5 TURNO: 2025-060-1-31413

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 06:21:44 PM

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

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

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA
PORTELO-SERENA DEL MAR NIT.9005312927

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-2021 Radicación: 2021-060-6-3355

Doc: ESCRITURA 4727 DEL 27-11-2020 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$9,685,000

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A NIT:860002964-4 -

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA
PORTELO-SERENA DEL MAR NIT.9005312927

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-02-2021 Radicación: 2021-060-6-3355

Doc: ESCRITURA 4727 DEL 27-11-2020 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$177,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. C
PORTELO-SERENA DEL MAR NIT.9005312927

CC# 1047390834 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-02-2021 Radicación: 2021-060-6-3355

Doc: ESCRITURA 4727 DEL 27-11-2020 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$000.000

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: ROMERO NUÑEZ OSCAR ALFONSO

CC# 1047390834 X

A: BANCO BOGOTA S.A.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVADORES (6) - V. A. 1 (1) - 3 - 11 N.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502187472108887174

Nro Matrícula: 060-341918

Página 6 TURNO: 2025-060-1-31413

Impreso el 18 de Febrero de 2025 a las 06:21:44 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-060-1-31413

FECHA: 18-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA-DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA-DNP

**MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: **LOS
ROSALES CONSTRUCTORA**

INMOBILIARIA SAS

Concepto: **Viáticos - avaluo**

Nombre del pagador: **Nicolas Correa**

Ramos

Identificación: **1032415576**

Valor cancelado: **42,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCO DAVIVIENDA**

Transacción CUS: **1325145733**

Cód. del pedido: **953**

Id pago: **2893**

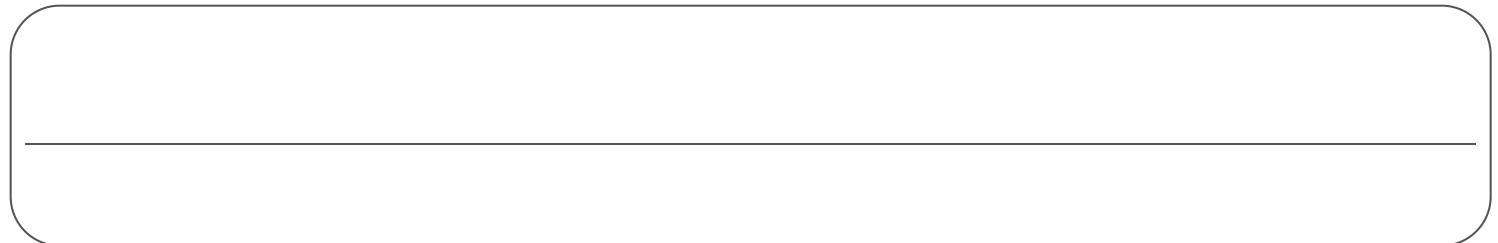
Ticket: **1523200953**

Fecha de pago: **10/03/2025 08:08:09.0**



Inicio () / PQR

Nicolas Correa Ramos | ESPAÑOL 



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluо

Nombre del pagador: Nicolas Correa Ramos

Identificación: 1032415576

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1319630812

Cód. del pedido: 948

Id pago: 2886

Ticket: 5148500948

Fecha de pago: 07/03/2025 10:26:39.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRHIPO-1032415576

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1032415576
	Hash documento:	4297a8dc91
	Fecha creación:	2025-03-14 13:57:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ Documento: 1143371072 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 644745	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com Celular: 3006078787 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.99.130.85 2025-03-13 22:37:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

