



QR validez del avalúo

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



| Fecha del avalúo | Fecha de visita   | 10/06/2025 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía                           |            |
| Dirección        | AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO I 406<br>ESCALON VILLA |            |
| Barrio           | LOS EJECUTIVOS  |            |
| Ciudad           | Cartagena de Indias   |            |
| Departamento     | Bolívar   |            |
| Propietario      | ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDIALECIO - OSPINA LORA JUDITH GRACIELA            |            |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JHON JAIRO FONCECA PARADA

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 **ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDIALECIO - OSPINA LORA JUDITH GRACIELA** ubicado en la AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO I 406 ESCALLON VILLA LOS EJECUTIVOS, 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 \$244,673,700 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y cuatro millones seiscientos setenta y tres mil setecientos).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

| Tipo de Área   | Descripción           | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|-----------------------|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   | BLQUE 1 APTO I<br>406 | 93   | M2     | \$2,630,900.00 | 100.00%     | \$244,673,700.00     |
| <b>TOTALES</b> |                       |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$244,673,700</b> |

Valor en letras

Doscientos cuarenta y cuatro millones seiscientos setenta y tres mil setecientos Pesos Colombianos

Perito actuante

ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ  
 RAANro: AVAL-1143371072 C.C: 1143371072  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-06-16 10:39:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA : AVAL-88229287

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

|                         | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
|-------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral                | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 244,673,700.00 |
| Proporcional            | 0       | 244,673,700  | Valor asegurable                 | 244,673,700    |
| % valor<br>proporcional |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |

**Calificación  
garantía****Observación  
calificación****Observación**

|   |  |                      |                    |                      |                 |
|---|--|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRHIPO-10456<br>82682  | <b>Propósito</b>     | Hipotecario        | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7 | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | JHON JAIRO FONSECA PARADA  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1045682682         | <b>Teléfono</b>      | 3225325256      |
| <b>Email</b>                                | johnfonseca20@gmail.com  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDIALECIO - OSPINA LORA JUDITH GRACIELA   |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | S.I. - 23095851    | <b>Ocupante</b>      | Propietario     |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO I 406 ESCALLON VILLA  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | CC LOS EJECUTIVOS  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Cartagena de Indias  | <b>Departamento</b>  | Bolívar            | <b>Estrato</b>       | 4               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | LOS EJECUTIVOS     | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento  | <b>Tipo subsidio</b> | No VIS             | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <p><b>Al inmueble se llega así:</b> En sentido centro - terminal de transporte, se toma la avenida pedro de heredia, al llegar al centro comercial los ejecutivos se toma la carrera 59 y justo al lado del supermercado Makro se ubica el CC LOS EJECUTIVOS en el BLQUE 1 APTO I 406</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Al tratarse de un inmueble duplex el inmueble cuenta con las siguientes dependencias, en el primer piso: Baño social, sala-comedor, cocina, zona de labores y escalera de acceso al segundo piso. en el segundo piso: 02 habitaciones y 01 baño social. <b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> |                      |                    |                      |                 |

|  |  |                      |                        |                          |              |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | 4                      |                          |              |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Multifamiliar  | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO      |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b> : Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. |                      |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 93                   | AREA                   | M2                       | 93           |
| AREA PRIVADA                           | M2   | 93                   | AVALUO CATASTRAL 2025  | PESOS                    | 196.392.000  |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2   | 93                   | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 93           |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |                      |                        |                          |              |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |                      |                        |                          |              |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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.   |                      |                        |                          |              |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.<br><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto 0977 de 2001  |                      |                        |                          |              |

### Consulta Catastral y/o Predial

Q 060-113923 X

**Predios** < X

01 Referencia Catastral:  
010310320024901

02 Matrícula Inmobiliaria:  
060-113923

03 Dirección:  
K 59b 30a 11 Ap 406 I

04 Territorio:  
Los Ejecutivos

05 Localidad:  
Historica Y Del Caribe Norte

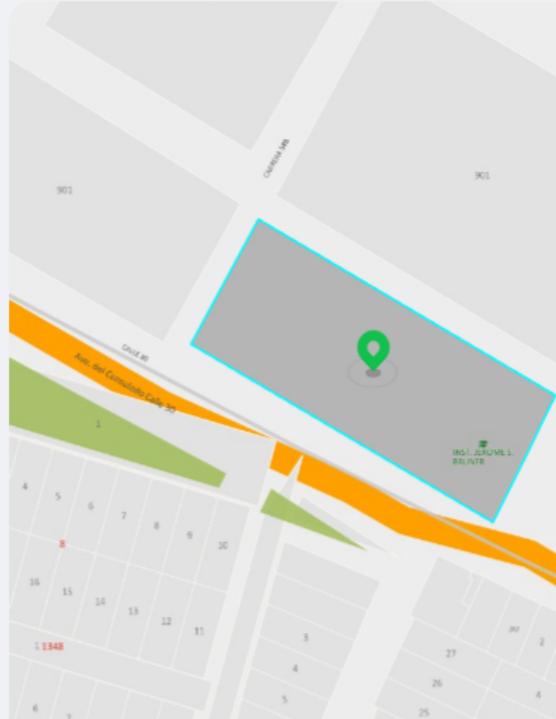
06 Unidad Comunera De Gobierno:  
8

07 Uso De Suelo:  
No Disponible

08 Tratamiento:  
Conservacion

09 Riesgos:

10 Clasificación Del Suelo:  
Suelo Urbano



**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad              |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------------------|
| 2430           | EscrituraDePropiedad | 19/08/1993 | 1       | Cartagena de Indias |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral   | Detalle         |
|----------------|------------|-------------|--------------------|-----------------|
| 060-113923     | 09/06/2025 | 3,84        | 01-03-1032-0024-90 | APTO I-406<br>1 |

**Observación****Observación**

El conjunto cuenta con parqueaderos de tipo comunal, en visita técnica se indica que el conjunto cuenta con parqueaderos suficientes para todo el conjunto. No se indica la cantidad total de parqueaderos en el conjunto.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

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

**CARACTERISTICAS**

|                         |             |                                  |              |                          |       |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|-------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b>         | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Media |
| <b>Estrato</b>          | 4           | <b>Barrio legal</b>              | Si           | <b>Topografia</b>        | Plana |
| <b>Transporte</b>       | Bueno       | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno        |                          |       |

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

| IMPACTO AMBIENTAL   |  |        |    |             |    |
|---------------------|--|--------|----|-------------|----|
| Aire                | NO   | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido               | NO   | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| <b>Observación:</b> | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.<br>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. |        |    |             |    |

|  |                      |                         |                         |                        |    |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----|
| <b>Escritura de Propiedad Horizontal</b> | 2105                 |                         | <b>Fecha escritura</b>  | 30/08/1991             |    |
| <b>Notaria escritura</b>                 | 1                    |                         | <b>Ciudad escritura</b> | CARTAGENA              |    |
| <b>Valor administración</b>              | 210000               | <b>Total unidades</b>   | 160                     | <b>Terraza comunal</b> | Si |
| <b>Ubicación</b>                         | Apartamento Interior | <b># Pisos edificio</b> | 5                       | <b>Porteria</b>        | Si |
| <b>Horario vigilancia</b>                | 24 horas             | <b>Tanque</b>           | Si                      | <b>Cancha</b>          | Si |
| <b>Zonas verdes</b>                      | Si                   | <b>Shut</b>             | No                      | <b>Citófono</b>        | Si |
| <b>Aire</b>                              | No                   | <b>Teatrino</b>         | No                      | <b>Sauna</b>           | No |

|                      |   |                         |    |                        |    |
|----------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>acondicionado</b> |   |                         |    |                        |    |
| <b>Club</b>          | No  | <b>Bomba eyectora</b>   | No | <b>Gimnasio</b>        | No |
| <b>Bicicletero</b>   | No  | <b>Garaje visitante</b> | Si | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b>   | No  | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | Si |
| <b>Piscinas</b>      | No  | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     | 0  |
| <b>#Sótanos</b>      | 0   |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b>   | Escritura: 2105, Fecha escritura: 30/08/1991, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: 210000, Total unidades: 160, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                         |    |                        |    |

|                           |   |                            |                                      |                         |                  |
|---------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Estado de la conservación | Bueno   | Estructura                 | Industrializado                      | Estructura reforzada    | SI               |
| Material construcción     | concreto reforzado  | Tipo estructura            | sistema dual o combinado             |                         |                  |
| Daños por Sismos          | No disponibles  | Ajustes sismos resistentes | NO                                   | Cubierta                | Losa de concreto |
| Fachada                   | pañete y pintura  | Ancho fachada              | 3-6 metros                           | Irregularidad planta    | No               |
| Irregularidad altura      | No  | Tipología vivienda         | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda |                  |
| Año construcción          | 1991  | Edad Inmueble              | 34 años                              | Vida útil               | 100 años         |
| Estado construcción       | Usada   | %Avance                    | 100                                  |                         |                  |
| Licencia construcción     | NO CUENTA/ NO APORTA  |                            |                                      |                         |                  |
| Observación               | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> |                            |                                      |                         |                  |

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                |   |                |   |                 |          |
|----------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala           | 1 | Comedor        | 1 | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 0 | Habitaciones    | 2        |
| Closest        | 2 | Baños privados | 0 | Estar           | 0        |
| Bodega         | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |

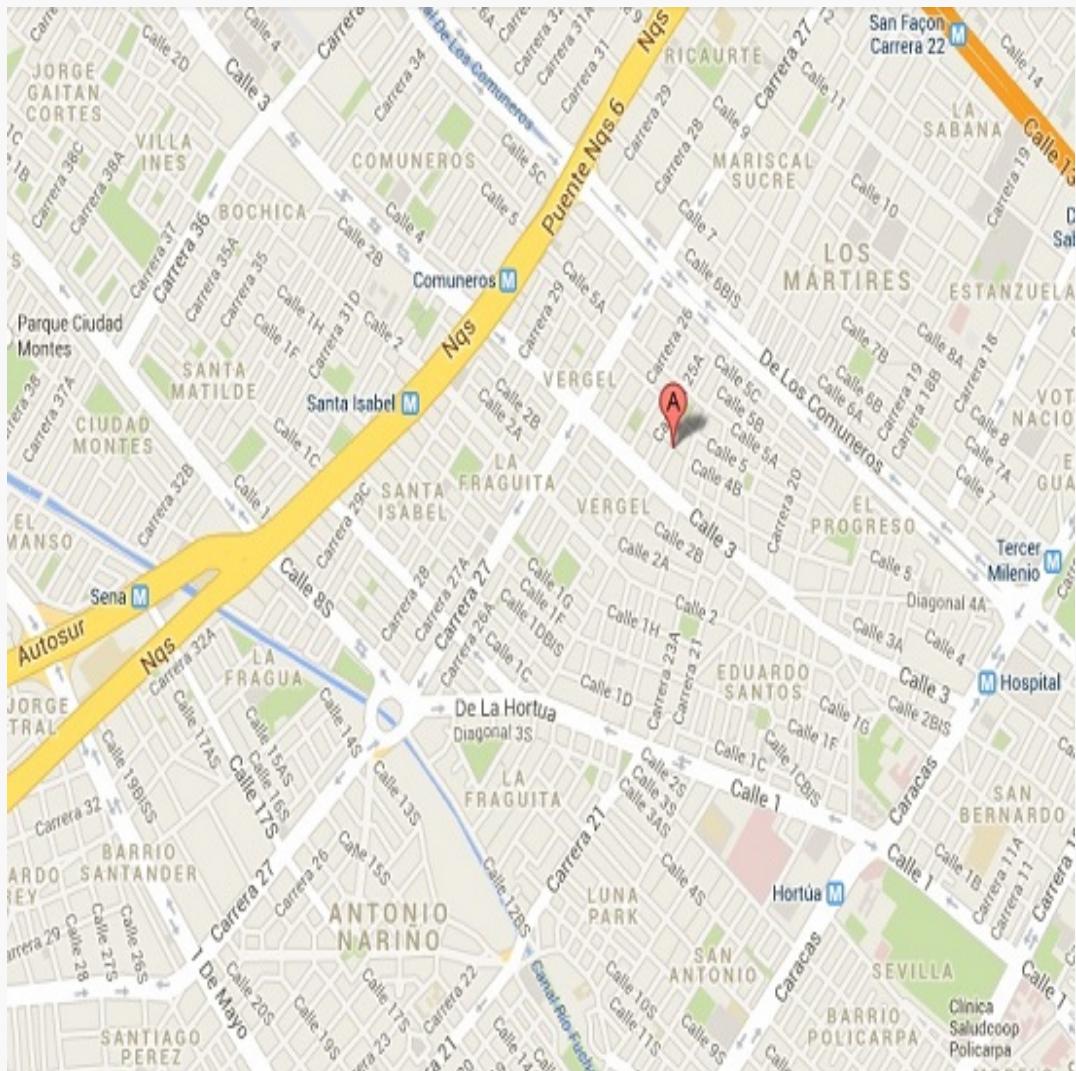
|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropa   | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0   | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

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

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación. |
|-------------|--|

**Dirección:**

AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO I 406 ESCALLON VILLA | LOS EJECUTIVOS |  
Cartagena de Indias | Bolívar



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.396545835002081

GEOGRAFICAS : 10° 23' 47.5656''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.49477822856547

GEOGRAFICAS : 75° 29' 41.2002''

| #                   | DIRECCION      | # PISO   | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|---------------------|----------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1                   | LOS EJECUTIVOS | 4        | \$250,000,000 | 0.95 | \$237,500,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,553,763.44 | 3004888882  |
| 2                   | LOS EJECUTIVOS | 4        | \$280,000,000 | 0.95 | \$266,000,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,714,285.71 | 3172446858  |
| 3                   | LOS EJECUTIVOS | 4        | \$230,000,000 | 0.95 | \$218,500,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,664,634.15 | 317 6220471 |
| 4                   | LOS ANGELES    | 4        | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,590,909.09 | 3216732678  |
| <b>Del inmueble</b> |                | <b>4</b> |               | .    | .              | <b>1</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |             |

| # | EDAD               | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION    | RESULTADOS            |
|---|--------------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 34                 | 93              | 93           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$2,553,763.44        |
| 2 | 34                 | 98              | 98           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$2,714,285.71        |
| 3 | 34                 | 82              | 82           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$2,664,634.15        |
| 4 | 28                 | 99              | 99           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$2,590,909.09        |
|   | <b>34<br/>años</b> |                 |              |                 |             |             |               |                  |                        |                       |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$2,630,898.10</b> |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$72,204.55</b>    |
|   |                    |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>2.74%</b>          |

|                     |                |                         |              |                         |
|---------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | <b>\$2,703,102.65</b>   | <b>TOTAL</b> | <b>\$251,388,546.25</b> |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | <b>\$2,558,693.55</b>   | <b>TOTAL</b> | <b>\$237,958,499.89</b> |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | <b>\$244,673,700.00</b> |              |                         |

Observaciones:

**Enlaces:**

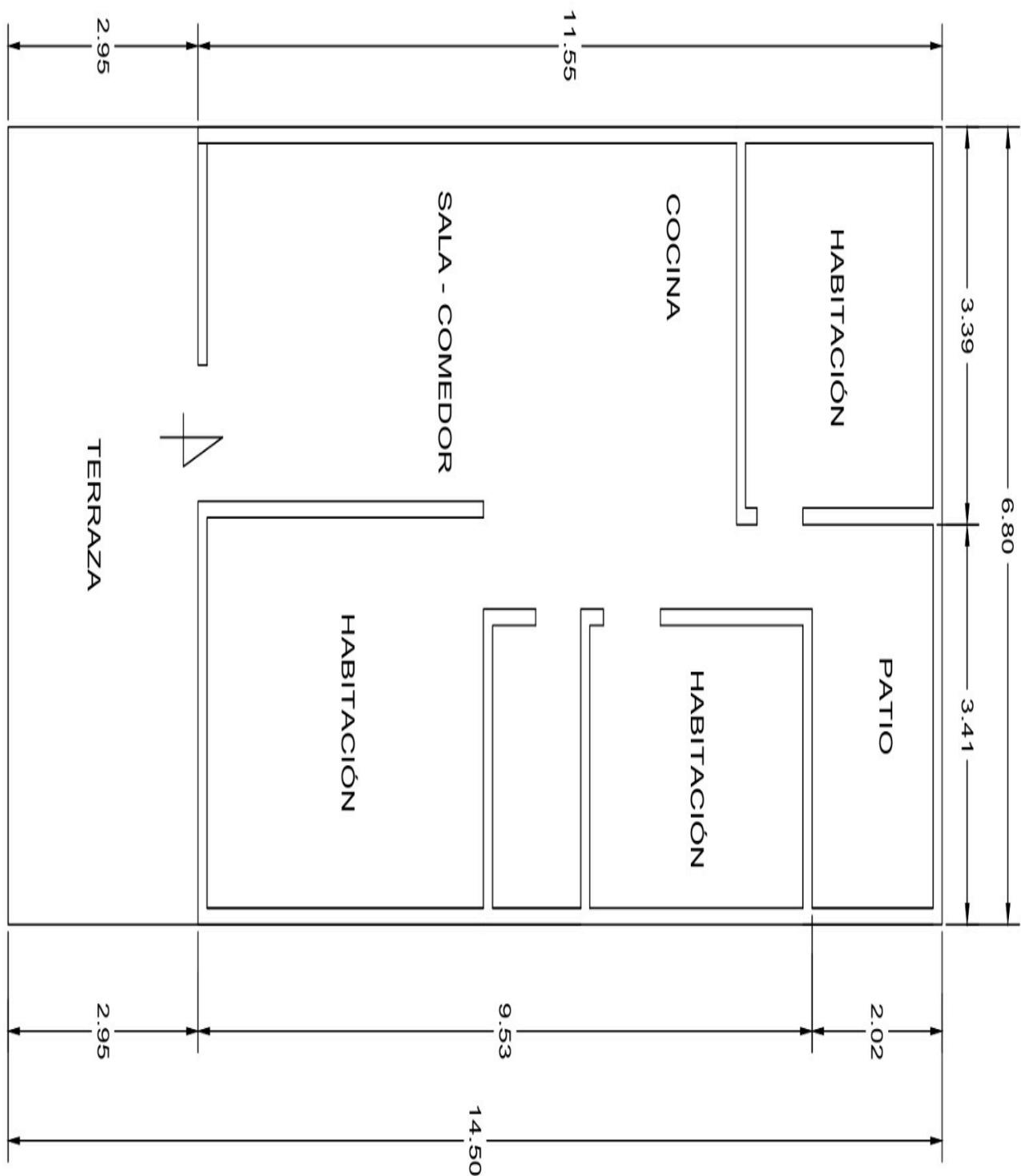
1.-<https://cartagena.fincaraiz.com/property/venta-apartamento-duplex-de-3-alcoba-en-conjunto-los-ejecutivos/>

2.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/656495463820625?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_semp%3Aeb9ha5fc-5bne-4fc1-b30f-e8c9c377fd71](https://www.facebook.com/marketplace/item/656495463820625?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_semp%3Aeb9ha5fc-5bne-4fc1-b30f-e8c9c377fd71)

3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-415f-32904ab88053-8f9c-77c2d167-36f42?page=1&pos=2&sec=1&f\\_nid=66993ac8-a856-41df-8fda-2fb6bc463276&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-415f-32904ab88053-8f9c-77c2d167-36f42?page=1&pos=2&sec=1&f_nid=66993ac8-a856-41df-8fda-2fb6bc463276&hd=false)

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-los-angeles-cartagena/11101728>

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Garajes Comunales-CJ



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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1045682682**



PIN de Validación: b3d70a10



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



**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. 114337 1072, 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 ~~Activo~~ y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d70a10

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

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles

RAA AVALUO: LRHIPO-1045682682 M.I.: 060-113923

##### 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: b3d70a10

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

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRHIPO-1045682682 M.I. 060-113923*  
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

#### 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 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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d70af0



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



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARERA 91B N°39 I- 78 BALCONES DEL JARDÍN 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 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 de la Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

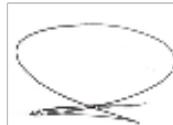
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

b3d70af0

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 veintinueve (29) días del mes de Mayo del 2025 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: 2506094238115584538**

Nro Matrícula: 060-113923

Pagina 1 TURNO: 2025-060-1-102768

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 09:54:07 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 13-11-1991 RADICACIÓN: 13347 CON: ESCRITURA DE: 30-08-1991

CODIGO CATASTRAL: 13001010310320024901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIONES

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA N. 2105 DE 30-08-91 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA.-AREA: 93.00 M2

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 93 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

### COEFFICIENTE · %

## **COMPLEMENTACION:**

EGAR LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A GHISAYS Y ROMERO LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N 1398 DE 13-06-90 DE LA NOTARIA 1A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-06-90 FOLIO N 060-0105461.- GHISAYS & ROMERO LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARTAGENA S.A., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N 908 DE 27-04-87 DE LA NOTARIA 2A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 16-06-87, FOLIO N 060-0010189.- DIVIDIDO ESTE LOTE SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N 827 DE 28-02-90 DE LA NOTARIA 3A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 27-03-90, FOLIO N 060-0105461.- EL TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARTAGENA SA., ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APORTE LE HIZO LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1.663 DE 24-09-62 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 22-11-82, EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CARTAGENA, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE RESOLUCION DE CONTRATO (REVISION), LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIONES ESCOLARES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 3.060 DE 31-12-76 DE LA NOTARIA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 31-01-77 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- EL INSTITUTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIONES ESCOLARES ADQURIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE DONACION LE HIZO LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURS N. 109 DE 12-02-75 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 14-02-75 BAJO LA DILIGENCIA # 90, FOLIO # 163/4 DEL LIBRO 1, TOMO 1 PAR DE 1.975, FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- LAS EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES DE CARTAGENA, ADQUIRIO ASI: POR TRANSMISION DE DOMONIO HECHA POR EL MUNICIPIO DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1.889 DE 21-11-61 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-11-61 BAJO DILIGENCIA # 1.388, FOLIO # 429 AL 444 DEL LIBRO 1, TOMO 2 IMPAR DE 1.961, FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- Y POR COMPRA HECHA A EL SR RAFAEL AGUILAR MORALES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1.416 DE 30-01-57 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 02-11-57 BAJO LA DILIGENCIA # 1341 FOLIO # 10/11 DEL LIBRO 1, TOMO 3 PAR DEL 57, FOLIO DE MATRICULA # 060-0010189.- EL SEIOR: RAFAEL AGUILAR MORALES, ADQUIRIO POR HABERSE DECLARADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, INSTAURADO ANTE EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, EN SENTENCIA DE FECHA 23-08-54, REGISTRADA BAJO LA DILIGENCIA # 1089,- FOLIO # 516/7 DEL LIBRO 1 PAR, TOMO 3 DE 1.954.- PROTOCOLIZADA DICHA SENTENCIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1.601 DE 31-10-56 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 02-11-56, BAJO LA DILIGENCIA # 2022, FOLIO # 297 DEL LIBRO 2, TOMO 3 DEL 56.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLOQUE 1 APTO 1406 ESCALLON VILLA

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506094238115584538**

**Nro Matrícula: 060-113923**

Página 2 TURNO: 2025-060-1-102768

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 09:54:07 AM

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

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

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

060 - 105461

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-08-1990 Radicación: 8960

Doc: ESCRITURA 1569 DEL 05-07-1990 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: EGAR LTDA.

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-10-1991 Radicación: 13347

Doc: ESCRITURA 2105 DEL 30-08-1991 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: EGAR LTDA.

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-08-1993 Radicación: 1464

Doc: ESCRITURA 2430 DEL 19-08-1993 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$22,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: EGAR LIMITADA

**A: ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDIALECIO**

X

**A: OSPINA LORA JUDITH GRACIELA**

CC# 23095851 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-08-1993 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2430 DEL 19-08-1993 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDIALECIO

X

DE: OSPINA LORA JUDITH GRACIELA

CC# 23095851 X

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 10-11-1993 Radicación: 19609

Doc: ESCRITURA 3465 DEL 26-10-1993 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$146,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506094238115584538**

**Nro Matrícula: 060-113923**

Página 5 TURNO: 2025-060-1-102768

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 09:54:07 AM

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

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

\*\*\*

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

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-060-1-102768**

**FECHA: 09-06-2025**

**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

## Pago PSE

### Resultado de su transacción

**Código único CUS**

1541819023

**Destino de pago**

Portal Zona Pagos BBVA

**Motivo**

AvalúoJohnFonseca

**Fecha**

09/06/2025

**Número de aprobación**

00819023

**Dirección IP**

191.156.158.67

**Valor transacción**

\$ 302.000,00

**Costo de la transacción**

\$ 0,00 IVA incluido

**Referencia 1**

02

**Referencia 2**

900441334

**Referencia 3**

4290