



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 ESCALLON 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
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.
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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

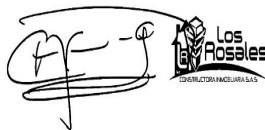
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	BLQUE 1 APTO I 406	93	M2	\$2,630,900.00	100.00%	\$244,673,700.00
TOTALES					100%	\$244,673,700

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 11:42:00



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	359.7374
Integral	0	2,630,900	Valor del avalúo en UVR	680,145.29
Proporcional	0	244,673,700	Valor asegurable	244,673,700
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

Observación

Garaje: El conjunto cuenta con parqueaderos de tipo comunal, en visita tecnica se indica que el conjunto cuenta con parqueaderos suficientes para todo el conjunto. No se indica la cantidad total de parqueaderos en el conjunto.
Entorno: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
Propiedad horizontal: 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
Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen

estado.

Código	LRHIPO-1045682682	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHON JAIRO FONCECA PARADA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1045682682	Teléfono	3225325256
Email	johnfonseca20@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDIALECIO - OSPINA LORA JUDITH GRACIELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	S.I. - 23095851	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV PEDRO DE HEREDIA CC LOS EJECUTIVOS BLQUE 1 APTO I 406 ESCALLON VILLA				
Conjunto	CC LOS EJECUTIVOS				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LOS EJECUTIVOS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Al inmueble se llega así: 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 Distribución del inmueble: 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. Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>93</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>93</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	93	AREA PRIVADA	M2	93	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>93</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>196.392.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	93	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	196.392.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	93																					
AREA PRIVADA	M2	93																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	93																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	196.392.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>93</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	93	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>93</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	93						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	93																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	93																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	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																						

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	01-03-1032-0024-901	APTO I-406
Observación				

Observación	El conjunto cuenta con parqueaderos de tipo comunal, en visita tecnica 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			AMOBILIAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	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
Observación:	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

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

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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	paÑ±ete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1991	Edad Inmueble	34 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 2105 DEL 30-08-1991 NOTARIA 1A. DE CARTAGENA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

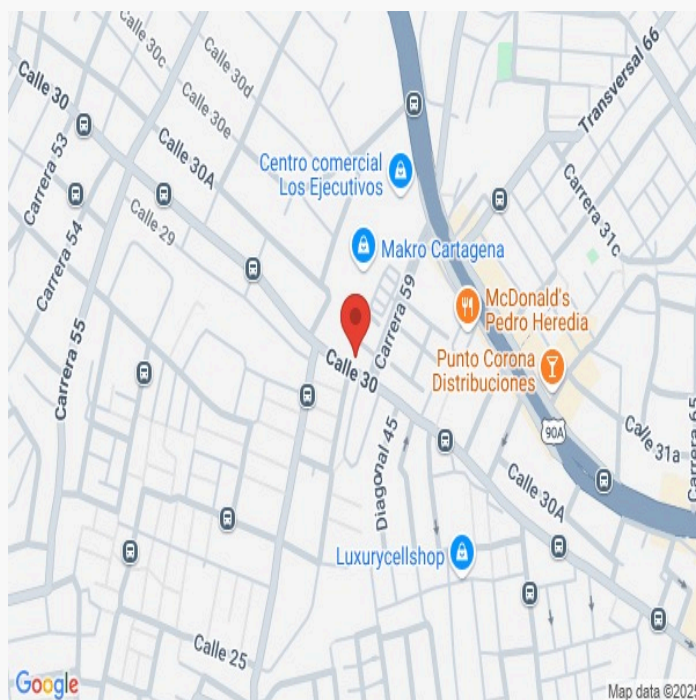
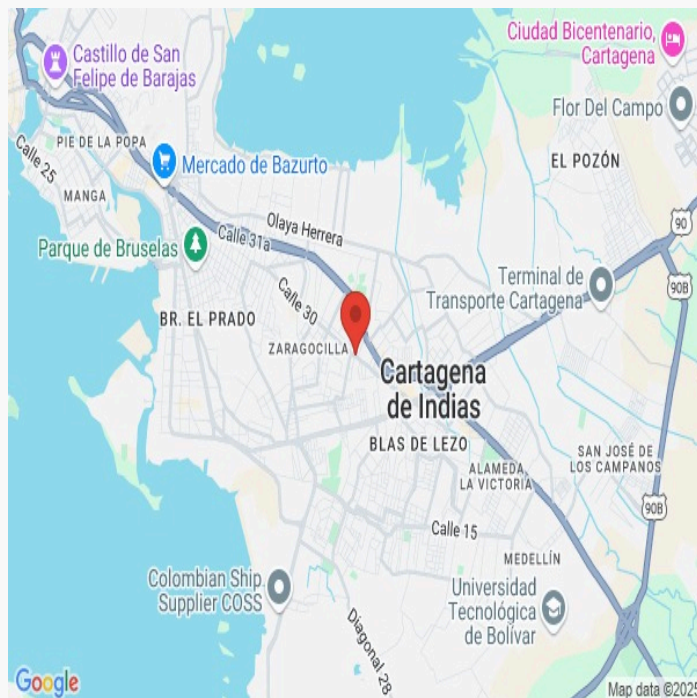
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 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. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.							

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''

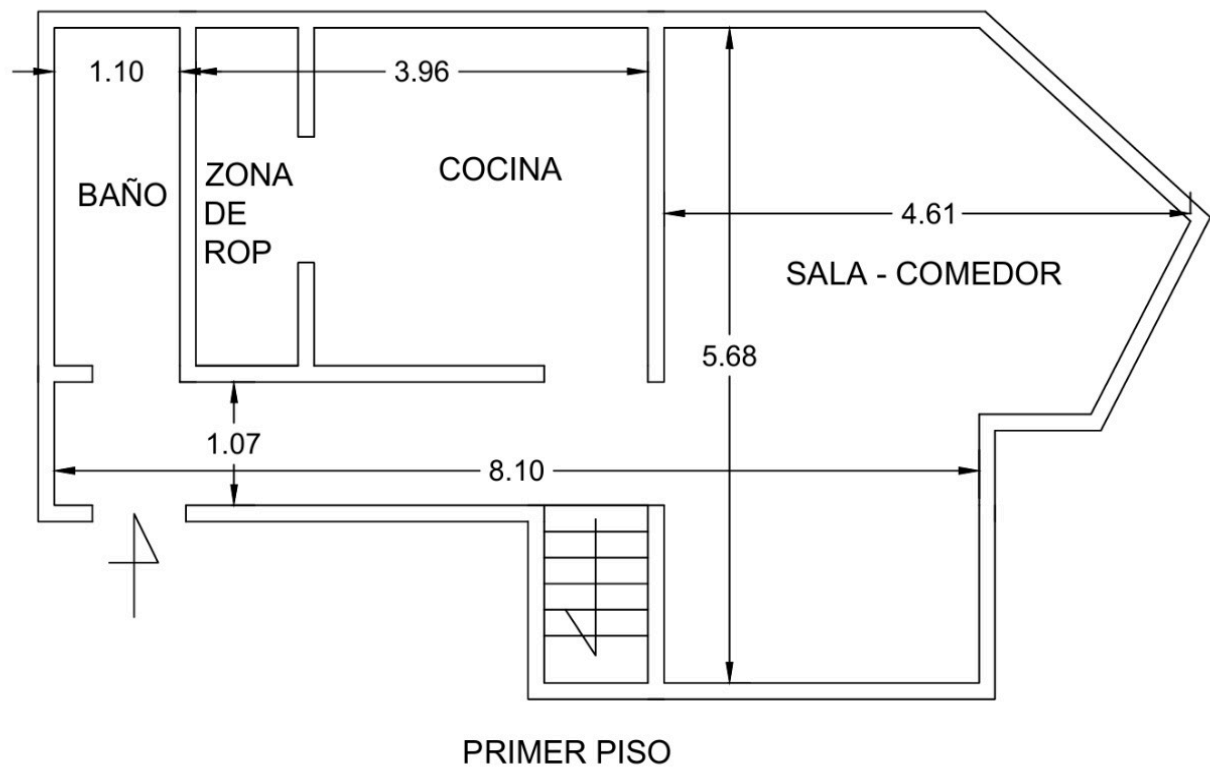
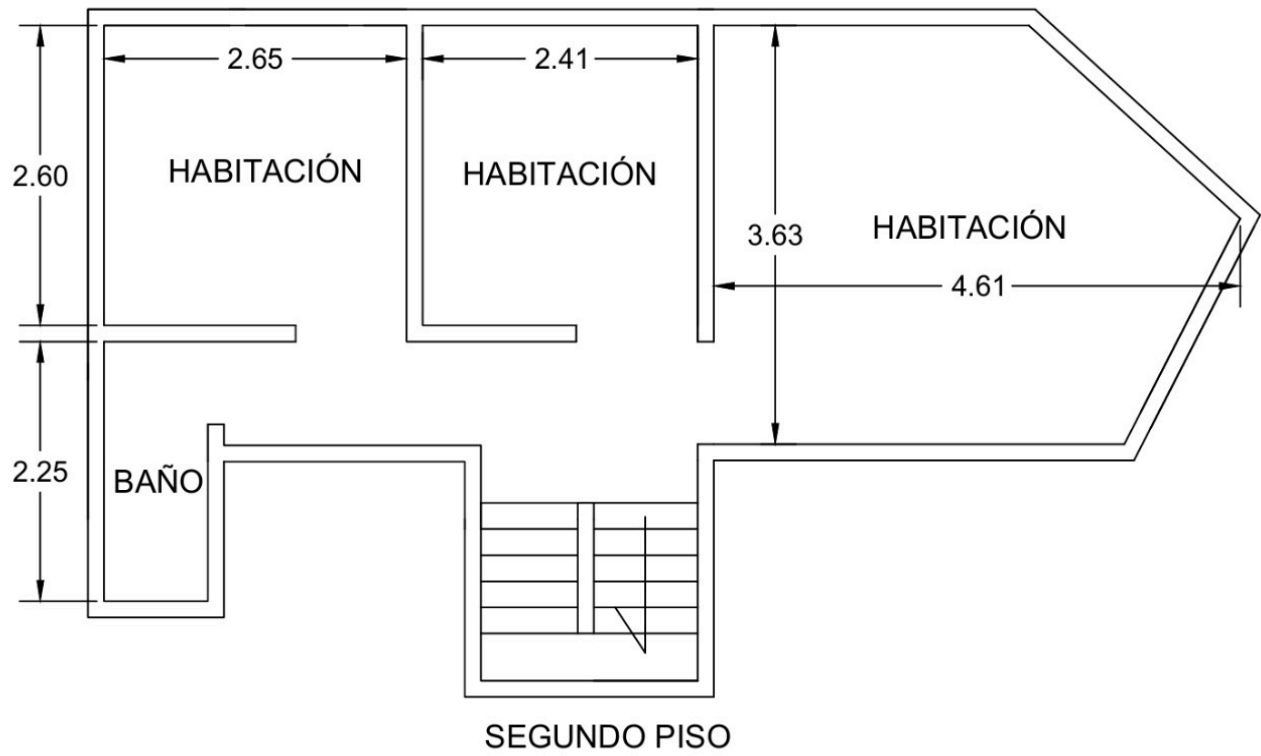
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LOS EJECUTIVOS	4	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$2,553,763.44	3004888882
2	LOS EJECUTIVOS	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$		\$	\$2,714,285.71	3172446858
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
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	34 años									
									PROMEDIO	\$2,630,898.10
									DESV. STANDAR	\$72,204.55
									COEF. VARIACION	2.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,703,102.65	TOTAL	\$251,388,546.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,558,693.55	TOTAL	\$237,958,499.89
VALOR TOTAL	\$244,673,700.00			

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- https://cartagenafincaraiz.com/property/venta/apartamento-duplex-de-3-salcobas-en-conjunto-los-ejecutivos/	2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/556495463820625?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aeb9ba56c-5bee-46c1-830f-e8c9c3776d71	3.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-415f-32904ab88053-8f9c-77c2d167-36f4?page=1&pos=2&t_sec=1&t_pvid=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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



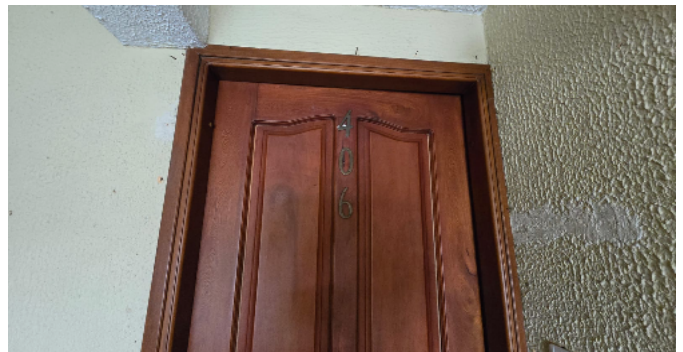
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Garajes Comunes-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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1045682682



PIN de Validación: b3d70a10

**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 avaluador AVAL-1143371072.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

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

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



PIN de Validación: b3d70a10



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

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

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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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, productos 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



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

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 CARRERA FERNANDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143371072.

El(la) señor(a) ANGIE ESTEFANY CARRERA FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con 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 reporte 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 INFORMACION

NUPRE:

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:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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, REGISATRADA 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 APOORTE 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 ADQUIRIO 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 BLQUE 1 APTO I 406 ESCALLON VILLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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 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 ultima 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 COMPRAVENTA

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

Pagina 3 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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

A: EGAR LTDA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-1997 Radicación: 1997-10739

Doc: ESCRITURA 1938 DEL 19-05-1997 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO EN CUANTO A UNIFICACION DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD CORRESPONDIENTE A LOS BLOQUES G,H,I,J,K-L TOMANDO COMO NOMBRE CONJUNTO LOS EJECUTIVOS 2 ETAPA, SOMETIDO A LA LEY 16/84.-

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

DE: GHISAYS & ROMERO LTDA Y EGAR LTDA

DE: GUARDO GUERRERO MARIA FELICIA

CC# 33157278

DE: LOS EJECUTIVOS SEGUNDA ETAPA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-1997 Radicación: 1997-18746

Doc: ESCRITURA 3655 DEL 12-08-1997 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 904 ADICION ESCRITURA NO.1938 DE FECHA 19-05-97 NOTARIA 3 DE C/GENA EN CUANTO A NORMAS DE COPROPIEDAD Y DECRETO REGLAMENTARIO.SE ANEXA COPIA DEL TITULO ANTERCEDENTE.

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

DE: COJUNTO RESIDENCIAL LOS EJECUTIVOS SEGUNDA ETAPA.

DE: EGAR LTDA.

DE: GHISAYS & ROMERO LTDA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-03-2005 Radicación: 2005-4498

Doc: OFICIO 358 DEL 28-02-2005 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

NIT# 8909133414

A: ALVAREZ ALVAREZ JORGE

A: OSPINA LORA JUDITH GRACIELA

CC# 23095851

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-03-2007 Radicación: 2007-060-6-4305

Doc: ESCRITURA 606 DEL 23-02-2007 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A SU ADECUACION A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN LA LEY 675/01

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL LOS EJECUTIVOS SEGUNDA ETAPA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-04-2016 Radicación: 2016-060-6-6237



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 4 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

Doc: OFICIO 769 DEL 02-03-2016 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALVAREZ ALVAREZ JORGE

A: OSPINA LORA JUDITH GRACIELA

CC# 23095851

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-03-2017 Radicación: 2017-060-6-4084

Doc: ESCRITURA 235 DEL 14-02-2017 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$14,800,000

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALVAREZ ALVAREZ JORGE INDALECIO

CC# 9091773

A: OSPINA LORA JUDITH GRACIELA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-060-3-296

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506094238115584538

Nro Matrícula: 060-113923

Pagina 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 DE LA FE PÚBLICA DE CARTAGENA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE CARTAGENA

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