



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143332371

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ANDRÉS FERNÁNDEZ OSPINO
NIT / C.C CLIENTE	1143332371
DIRECCIÓN	TV 54 # LA CORDIALIDAD LOC 3 BARR PROVIDENCIA LT 1 ETAPA 1 TORRE 3 APTO 1208 CO EL CLUB R P H
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LA PROVIDENCIA
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/02/2025
FECHA INFORME	06/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	COTES RUEDA ANDREA LUCIA
NUM. ESCRITURA	75 EscrituraDePropiedad
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPTO	Bolívar
CEDELA CATASTRAL	01-05-0571-0453-000 MATRIZ
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta / No cuenta
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EL CLUB R P H
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1130%
MENSUALIDAD	163000
VRxM2	2985.89

M. INMOB.	N°
060-313442	TORRE 3 APTO 1208

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: TV 54 # LA CORDIALIDAD LOC 3 BARR PROVIDENCIA en el CO EL CLUB R P H en zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura ETAPA 1 TORRE 3 APTO 1208.
Al inmueble se llega así: En dirección hacia la terminal de transporte, se toma la transversal 53, carretera de la cordialidad se ingresa por la entrada al barrio la Carolina por aproximadamente 300 metros a mano derecha se encuentra el conjunto
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 160,340,978

VALOR ASEGURABLE \$ COP 160,340,978

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 008 referente a una hipoteca abierta, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
Perito Actuante
C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-05 20:07:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1040	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.73	AREA	M2	59
AREA PRIVADA	M2	54.59	AVALUO	PESOS	119072000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.10	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.59
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.10	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.10

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 54 # LA CORDIALIDAD LOC 3 BARR PROVIDENCIA LT 1 ETAPA 1 TORRE 3 APTO 1208 CO EL CLUB R P H | LA PROVIDENCIA | Cartagena de Indias | Bolívar
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4059, fecha: 15/09/2017, Notaría: SEGUNDA y ciudad: CARTAGENA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno
			Sardineles	Bueno
			Vías Pavimentadas	Bueno
			Transporte Público	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	13	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2017
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCIÓN	54.59	M2	\$2,875,224.00	97.89%	\$156,958,478.16
Area Privada Libre	BALCON	4.10	M2	\$825,000.00	2.11%	\$3,382,500.00
TOTALES					100%	\$160,340,978
Valor en letras			Ciento sesenta millones trescientos cuarenta mil novecientos setenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$160,340,978

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	En el sector se observa una actualidad edificadora media, con proyectos de renovación en inmuebles unifamiliares y proyectos de altura

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 008 referente a una hipoteca abierta, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: En visita técnica se informa de la pertenencia de un garaje de uso privado que NO está incluido dentro de la negociación del inmueble.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 4059, Fecha escritura: 15/09/2017, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: 163000, Total unidades: 1040, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ED AZURE	7	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,900,000.00	311 2553071
2	EL CLUB	11	\$181,000,000	0.97	\$175,570,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,849,789.34	3184167890
3	EL CLUB	10	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,009,708.74	3173309599
4	EL CLUB	12	\$174,900,000	0.97	\$169,653,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,741,399.52	3168214561
Del inmueble		12				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,900,000.00
2	8	63.73	54.59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,849,789.34
3	8	63.73	54.59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,009,708.74
4	8	63.73	54.59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,741,399.52
8	aA±os									
									PROMEDIO	\$2,875,224.40
									DESV. STANDAR	\$111,438.94
									COEF. VARIACION	3.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,986,663.34	TOTAL	\$163,041,951.47
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,763,785.46	TOTAL	\$150,875,048.52
VALOR TOTAL	\$156,958,478.16			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2801724366-venta-de-apartamento-la-carolina-cartagena-JM>

2.-<https://wilsonfranco.co/apartamento-venta-el-club-junto-a-terrazas-de-calicanto-cartagena-de-indias/4978141>

3.-EN SITIO

4.-EN SITIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 54 # LA CORDIALIDAD LOC 3 BARR PROVIDENCIA LT 1
ETAPA 1 TORRE 3 APTO 1208 CO EL CLUB R P H | LA
PROVIDENCIA | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

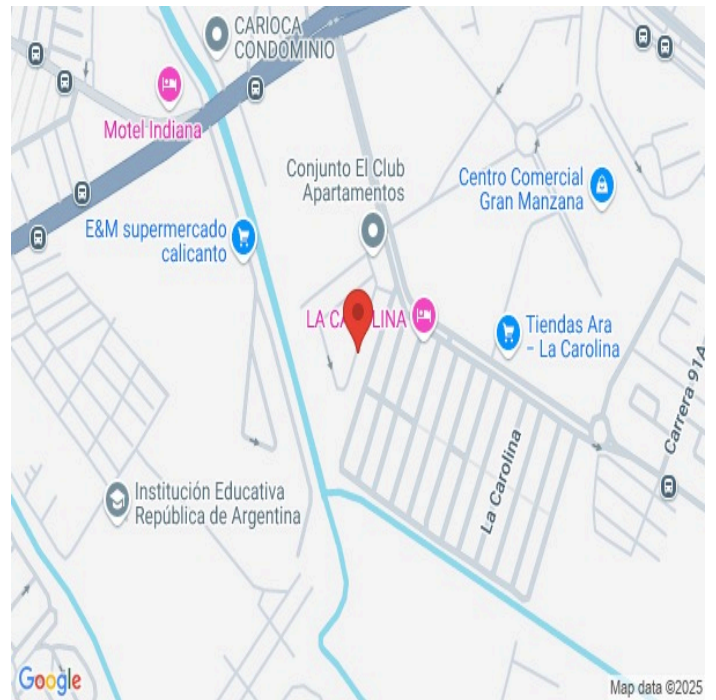
Latitud: 10.397164240240397

Longitud: -75.46420450012711

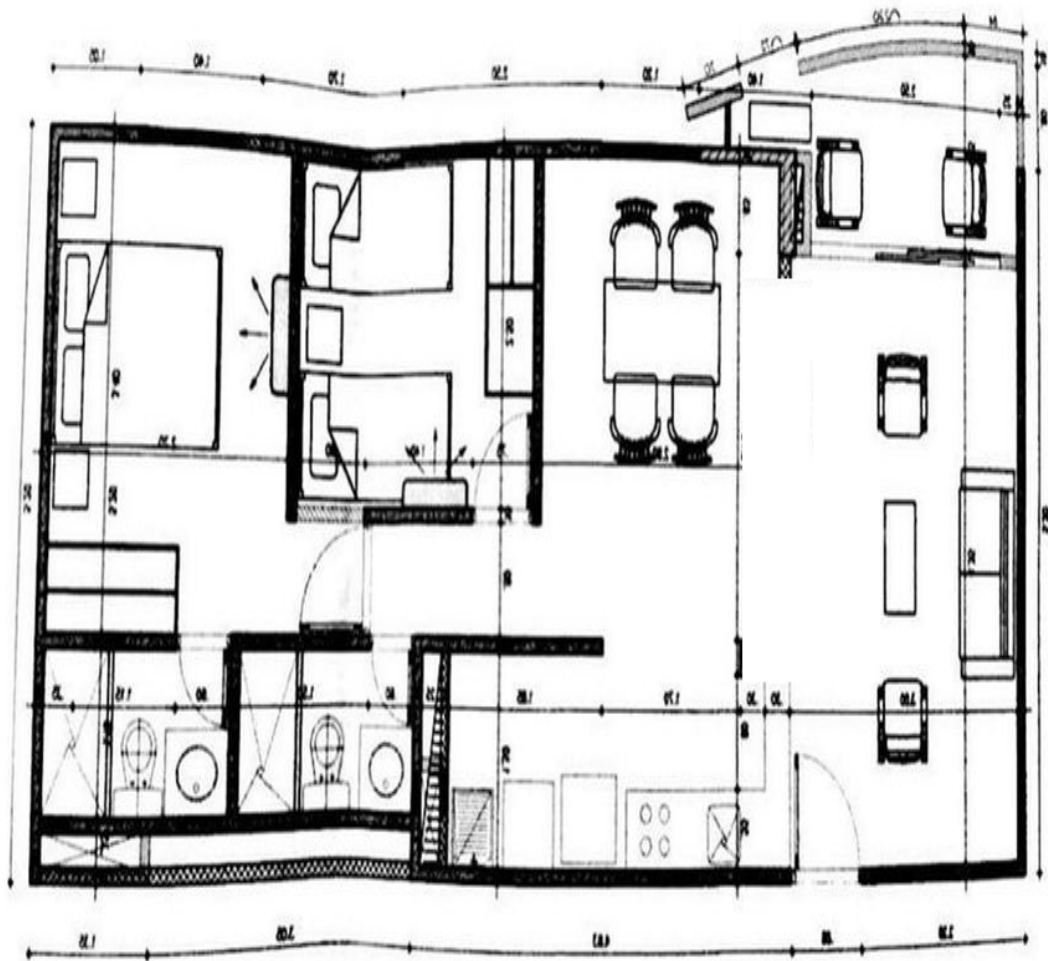
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 49.7904"

Longitud: 75° 27' 51.138"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



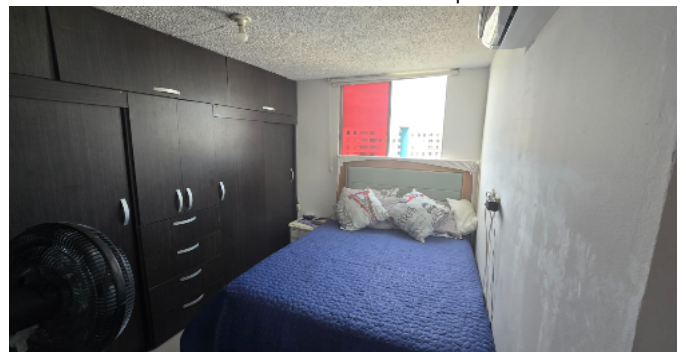
Zona de Ropas



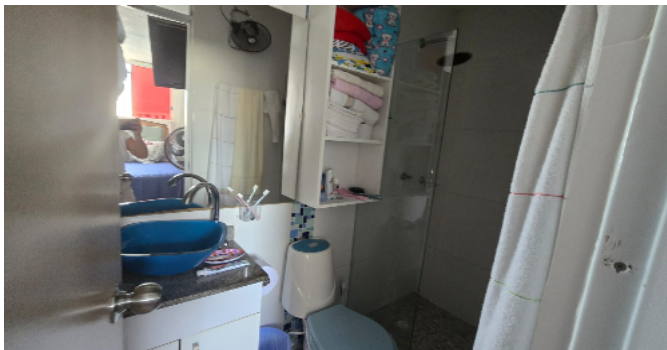
Balcón



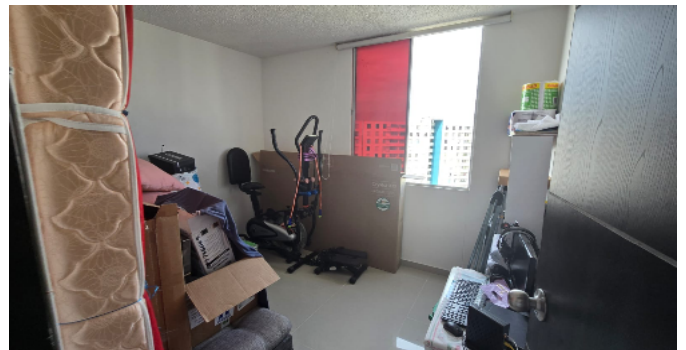
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



fachada torre



Acta de Estratificación:
Acta 01 De 26 De Enero De 2018

Área construida:
59,00

Área Terreno:
28.00

Atipicidad Estratificación:
No

Barrio:

Clasificación del suelo:
Suelo urbano

Código Danés:

Dirección:
C 39h 54 340 T 3 abr 1208

Estrato:

Lado Dane:

Localidad:
Industrial Y De La Bahia

Manzana Igac:
571

Matrícula:
060-313442

Nombre Edificación:

Ubicar

Uso del suelo

(1208):-----
Tiene su acceso por la CARRETERA DE LA CORDIALIDAD – SECTOR DE DOÑA MANUELA – CONTIGUO A LA TERMINAL DE TRANSPORTE – MUNICIPIO DE CARTAGENA. -----
Cuenta con un área total construida de sesenta y tres punto setenta y tres metros cuadrados (63.73 M2), de los cuales cincuenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros cuadrados (54.59 M2) corresponden al

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1143332371



PIN de Validación: a2bo09d2



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ** se encuentra actualizado 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

Regimen
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

Regimen
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

Regimen



PIN de Validación: a2bo09d2



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



18 Mayo 2022

Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Regimen
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

Regimen
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

Regimen

Página 2 de 4



PIN de Validación: a2bo09d2



18 Mayo 2022

Régimen Académico

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, 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: a2bc09d2



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 antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV), no se encontró 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** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con **AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV)**.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una 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

a2bc09d2

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 dieciséis (16) días del mes de Enero 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: 2501201332106911272

Nro Matrícula: 060-313442

Pagina 1 TURNO: 2025-060-1-7172

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 08:15:36 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: 02-11-2017 RADICACIÓN: 2017-060-6-21810 CON: ESCRITURA DE: 15-09-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1- ETAPA 1 - TORRE 3 - APARTAMENTO 1208 CON AREA DE 63.73M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.2784% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 4059, 2017/09/15, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 COEFICIENTE DE PROPIEDAD ORIZONTAL 0.1130% SE ACTUALIZARON MEDIANTE LA ESCRITURA 708 DEL 2021/02/28, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA.

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB - FIDUBOGOTA NIT.8300558977 CONSTITUYO POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRICULAS 060-312905 HASTA LA 060- 313550 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 4059 DEL 15/9/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 20/10/2017 EN LA MATRÍCULA 060-299912 .-- FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB - FIDUBOGOTA NIT.8300558977 ACTUALIZA NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO Nº 1370859059-36307-0 DE FECHA 06/09/2017 EMANADO DEL INSTITUTO AGUSTIN CODAZZI DIRECCION T 54 CARRETERA LA CORDIALIDAD LO 3 BARRIO PROVIDENCIA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 4059 DEL 15/9/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 20/10/2017 EN LA MATRÍCULA 060-299912 . FIDUCIARIA BOGOTA S.A ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL CLUB- FIDUBOGOTA NIT.8300558977 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 6091 DEL 28/11/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 2/12/2016 EN LA MATRÍCULA 060-299912 .-FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL CLUB- FIDUBOGOTA NIT.8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 060-266203 .DIVIDIO POR DIVISION MATERIAL CUATRO LOTES CON LAS SIGUIENTES MATRICULAS 060-299912,060-299913, 060-299914,060-299915 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2258 DEL 1/6/2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 13/6/2016 EN LA 060-266203. LUZ MARIA BARCENAS LACAYO , FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL CLUB- FIDUBOGOTA : RAMON RAFAEL RODRIGUEZ BARCENAS , LUZ MARIA RODRIGUEZ BARCENAS , CAROLINA RODRIGUEZ BARCENAS , URBANIZADORA CAROLINA LTDA. ACLARA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2128 DEL 29/12/2015 DE LA NOTARIA SEPTIMA 7 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 19/2/2016 EN LA MATRÍCULA 060-266203 . FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL CLUB- FIDUBOGOTA NIT.8300558977 POR RATIFICACION CONTRATO QUE LE HICIERON LUZ MARIA BARCENAS LACAYO , CAROLINA RODRIGUEZ BARCENAS , RAMON RAFAEL RODRIGUEZ BARCENAS , LUZ MARIA RODRIGUEZ BARCENAS , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 4612 DEL 30/11/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 19/1/2016 EN LA MATRÍCULA 060-266203 .NIT.8300558977 FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL CLUB- FIDUBOGOTA ,ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO LUZ MARIA BARCENAS LACAYO , RAMON RAFAEL RODRIGUEZ BARCENAS , LUZ MARIA RODRIGUEZ BARCENAS , CAROLINA RODRIGUEZ BARCENAS ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 3996 DEL 13/10/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 23/10/2015 EN LA MATRÍCULA 060-266203 .RAMON RAFAEL RODRIGUEZ BARCENAS , LUZ MARIA RODRIGUEZ BARCENAS CAROLINA RODRIGUEZ BARCENAS LUZ MARIA BARCENAS LACAYO ADQUIRIERON POR COMPRVENTA CUATRO LOTES DESPUES DE HABER REALIZADO UNA DIVISION MATERIAL QUE LE HIZO LA URBANIZADORA CAROLINA LTDA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 4310 DE FECHA 30/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2501201332106911272

Nro Matrícula: 060-313442

Pagina 2 TURNO: 2025-060-1-7172

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 08:15:36 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

CARTAGENA REGISTRADA EL 01/06/2012 DEL FOLIO 060-263832. URBANIZADORA CAROLINA LTDA ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL 4 INMUEBLES CON LAS SIGUIENTES MATRICULAS 060-266201, 060-266202, 060-266203, 060-266204 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 4310 DE FECHA 30/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA REGISTRADA 01/06/2012 DEL FOLIO 060-263832. URBANIZADORA CAROLINA LTDA ACLARA LA ESCRITURA PUBLICA NO. 3878 DEL 05/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA EN CUANTO AL AREA CORRECTA RESULTANTE DEL ENGLO 244.396.19M2. SEGUN ESCRITURA 140 DE FECHA 25/01/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 27/01/2012 DEL FOLIO 060-263832. LA URBANIZADORA CAROLINA LTDA ADQUIRIO POR ENGLOBE SEGUN ESCRITURA 3878 DE FECHA 05/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 27/01/2012 DEL FOLIO 060-263832. TRANSELCA S.A.E.S.P. ADQUIRIO POR SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES QUE LE HIZO LA URBANIZADORA LA CAROLINA LTDA SEGUN ESCRITURA 1284 DE FECHA 29/04/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 26/05/2011 DEL FOLIO 060-263832. AGUAS DE CARTAGENA S.A. ES.P. ACUACAR S.A. ADQUIRIO SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA QUE LE HIZO LA URBANIZADORA LA CAROLINA LTDA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 886 DE FECHA 11/05/2007 DE LA NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 17/05/2007 DEL FOLIO 060-263832. LA URBANIZADORA CAROLINA LTDA. ADQUIRIO (2) INMUEBLES DE LA SIGUIENTE FORMA: 1° LOTE CON AREA DE 203.286.01 M2, EL CUAL ES PRODUCTO DE LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE DESPUES DE UNA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2014 DE FECHA 30-06-2011 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 12-07-2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-242627.- Y EL 2° LOTE CON AREA DE 41.110.18 M2, EL CUAL TAMBIEN ES PRODUCTO DE LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE DESPUES DE UNA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1176 DE FECHA 29-06-2011 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 30-09-2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-177386.- URBANIZADORA LA CAROLINA LTDA, ADQUIRIO ESTOS DOS (2) INMUEBLES ASI: EL 1° LOTE IDENTIFICADO CON MATRICULA N° 060-242627 EL CUAL ES PRODUCTO DEL ENGLOBE DE DOS (2) INMUEBLES CON MATRICULAS N° 060-141557 Y 060-163434, (LOS TITULOS DE ADQUISICION SE CITARAN MAS ADELANTE), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 71 DE FECHA 15-01-2009 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 12-03-2009 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-242627.- LOS DOS (2) INMUEBLES FUERON ADQUIRIDOS ASI: EL PRIMERO POR COMPRA HECHA A INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO & CIA. LTDA., SEGUN ESCRITURA N° 6612 DE FECHA 06-10-94 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 12-10-1994, FOLIO DE MATRICULA # 060-0141557.- DESENGLOBADA UNA PORCION DEL LOTE (AREA 3.445.00 M2.) SEGUN ESCRITURA #1956 DE 24-04-96 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 14-05-96, FOLIO #060-0141557.- DECLARDA LA PARTE RESTANTE (AREA 10 HECT. 5.903M2), SEGUN ESCRITURA # 4587 DE FECHA 02-10-1998, DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 29-01-1999, FOLIO 060-141557.- ACLARADA LA ESCRITURA 4587 EN CUANTO AL AREA, MEDIDAS Y LINDEROS DE LA PARTE RESTANTE, SEGUN ESCRITURA # 153 DE FECHA 25-01-1999, NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 29-01-1999, FOLIO 060-141555.- DESENGLOBADO OTRA PORCION DEL INMUEBLE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1461 DE FECHA 04/06/2007, DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 14/06/2007, EN EL FOLIO 060-141557.- Y EL SEGUNDO LOTE POR COMPRA HECHA A INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO & CIA. LTDA. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3759 DE FECHA 16-11-96 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-06-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-163434.- ACLARADA LA ESCRITURA # 3759 EN CUANTO A UNO DE LOS LINDEROS MEDIANTE LA ESCRITURA # 2868 DE FECHA 30-11-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-163434.- DESENGLOBADA UNA PORCION DEL BIEN (AREA 113869.12 M2) Y DECLARADA PARTE RESTANTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1456 DE FECHA 23-08-99 DE LA NOTARIA 5A. DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2501201332106911272

Nro Matrícula: 060-313442

Pagina 3 TURNO: 2025-060-1-7172

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 08:15:36 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

CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-10-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-163434. DESPUES DE UNA VENTA PARCIAL DECLARADA LA PARTE RESTANTE (AREA 63 HECT. 1372.38M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 59 DE FECHA 18-01-2000, DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA REGISTRADA EL 10-02-2000, EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-163434.- LOTEADO PARTE DEL INMUEBLE Y DECLARADA LA PARTE RESTANTE (AREA 552798.54 M2) , SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2043 DE 01-08-2007 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-08-2007 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA N° 060-163434, 060-227216 AL 060-227272.- ACLARADA LA ESCRITURA N° 2043 EN CUANTO A LOS LINDEROS CORRECTOS DE LA PARTE RESTANTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2472 DE 19-09-2007 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 24-09-2007 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-163434.- DIVIDIDO POSTERIORMENTE EL INMUEBLE SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2702 DE FECHA 12/10/2007, DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 14/11/2007, EN EL FOLIO 060-163434.- DECLARADA LA PARTE RESTANTE (AREA 2 HECT. + 3.398.54 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2702 DE FECHA 12/10/2007, REGISTRADA EL 14/11/2007, EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-163434.- ACLARADA LA ESCRITURA N° 2702 DE FECHA 12/10/2007 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 455 DE FECHA 11/02/2009, DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 12/03/2009, DE EN EL FOLIO 060-163434.- INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO & CIA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A RAMON RODRIGUEZ GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1779 DE FECHA 10-08-81 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 08-10-81, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285._ ACLARADA LA CITADA ESCRITURA # 1779 EN CUANTO AL PRECIO DE LA VENTA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2540 DE FECHA 23-10-81 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-10-81 FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285.- SEGREGADA UNA PORCION DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3759 DE FECHA 16-11-96 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-06-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0163434.- EL SEVOR RAMON RODRIGUEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A ANDRES RODRIGUEZ GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 320 DE FECHA 25-03-46 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 20-04-46 DILIGENCIA # 738, PAGINA #S. 249/50 DEL LIBRO 1 TOMO 3A. DE 1946.- URBANIZADORA LA CAROLINA LTDA., ADQUIRIO EL 2° LOTE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA 060-177386, POR COMPRA HECHA A INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO & CIA. LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1570 DE FECHA 14-09-1999 DE LA NOTARIA 5° DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-11-1999 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-177386.- INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO & CIA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A RAMON RODRIGUEZ GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1779 DE FECHA 10-08-81 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 08-10-81 FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285. ACLARADA LA CITADA ESCRITURA # 1779 EN CUANTO AL PRECIO DE LA VENTA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2540 DE FECHA 23-10-81 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-10-81 FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285.- DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL BIEN (AREA 3800 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3759 DE FECHA 16-11-96 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-06-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285. ACLARADA LA ESCRITURA # 3759 EN CUANTO AL AREA TOTAL DEL LOTE SEGREGADO (AREA 84 5253.67 M2) Y LA PARTE RESTANTE (AREA 3800M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 74 DE FECHA 27-01-97 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-06-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285. ACLARADA LA ESCRITURA # 3759 EN CUANTO A UNO DE LOS LINDEROS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2868 DE 30-11-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285. ACLARADA LA ESCRITURA # 74 EN CUANTO AL AREA DE LA PARTE RESTANTE (AREA 10 HECTAREAS 6167.36 M2) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2390 DE FECHA 29-09-98 DE LA NOTARIA 5A. DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2501201332106911272

Nro Matrícula: 060-313442

Pagina 4 TURNO: 2025-060-1-7172

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 08:15:36 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

CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285.- DIVIDIDA LA PARTE RESTANTE MEDIANTE ESCRITURA # 2390 DE FECHA 29-09-1998 DE LA NOTARIA 5° DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-1999 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S 060-38285, 060-177383 AL 060-177386.- EL SEÑOR RAMON RODRIGUEZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A ANDRES RODRIGUEZ GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 320 DE FECHA 25-03-46 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 20-04-46, DILIGENCIA # 738, PAGINA #S. 249/50 DEL LIBRO 1 TOMO 3 DE 1946.-URBANIZADORA LA CAROLINA LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO & CIA LTDA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1570 DE FECHA 14-09-1999 DE LA NOTARIA 5° DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-11-1999 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-177386.- INVERSIONES RODRIGUEZ CANTILLO & CIA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A RAMON RODRIGUEZ GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1779 DE FECHA 10-08-81 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 08-10-81, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285. ACLARADA LA CITADA ESCRITURA # 1779 EN CUANTO AL PRECIO DE LA VENTA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2540 DE FECHA 23-10-81 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-10-81 FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285.- DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL BIEN (AREA 3800 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3759 DE FECHA 16-11-96 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-06-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285.- ACLARADA LA ESCRITURA # 3759 EN CUANTO AL AREA TOTAL DEL LOTE SEGREGADO (AREA 84 5253.67 M2) Y LA PARTE RESTANTE (AREA 3800M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 74 DE FECHA 27-01-97 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-06-97, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285. ACLARADA LA ESCRITURA # 3759 EN CUANTO A UNO DE LOS LINDEROS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2868 DE 30-11-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285. ACLARADA LA ESCRITURA # 74 EN CUANTO AL AREA DE LA PARTE RESTANTE (AREA 10 HECTAREAS 6167.36 M2) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2390 DE FECHA 29-09-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0038285.- DIVIDIDA LA PARTE RESTANTE MEDIANTE ESCRITURA # 2390 DE FECHA 29-09-1998 DE LA NOTARIA 5° DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-03-1999 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S 060-38285, 060-177383 AL 060-177386.- EL SEÑOR RAMON RODRIGUEZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A ANDRES RODRIGUEZ GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 320 DE FECHA 25-03-46 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 20-04-46, DILIGENCIA # 738, PAGINA #S. 249/50 DEL LIBRO 1 TOMO 3 DE 1946.

.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TV 54 # LA CORDIALIDAD LOC 3 BARR PROVIDENCIA LT 1 ETAPA 1 TORRE 3 APTO 1208 CO EL CLUB R P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2501201332106911272

Nro Matrícula: 060-313442

Pagina 5 TURNO: 2025-060-1-7172

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 08:15:36 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 - 299912

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-2007 Radicación: 2007-060-6-10288

Doc: ESCRITURA 0886 DEL 11-05-2007 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0335 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA

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

DE: URBANIZADORA LA CAROLINA LTDA

A: AGUAS DE CARTAGENA S.A. E.S.P. ACUACAR S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-05-2011 Radicación: 2011-060-6-10238

Doc: ESCRITURA 1284 DEL 29-04-2011 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$284,941,265

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

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

DE: URBANIZADORA LA CAROLINA LTDA

NIT# 800237294 X

A: TRANSELCA S.A. E.S.P. NIT 8020076698

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-12-2016 Radicación: 2016-060-6-23626

Doc: ESCRITURA 6091 DEL 28-11-2016 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A

NIT# 830005589977

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-10-2017 Radicación: 2017-060-6-21810

Doc: ESCRITURA 4059 DEL 15-09-2017 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB - FIDUBOGOTA NIT.8300558977

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-10-2017 Radicación: 2017-060-6-21949

Doc: ESCRITURA 4606 DEL 17-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 4059 DEL 15/9/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, EN CUANTO A LOS ARTICULOS PRIMERO, NOVENO Y VEINTIUNO DE LA MENCIONADA ESCRITURA.

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: 2501201332106911272

Nro Matrícula: 060-313442

Pagina 6 TURNO: 2025-060-1-7172

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 08:15:36 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB - FIDUBOGOTA NIT.8300558977

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-060-6-8140

Doc: ESCRITURA 75 DEL 03-02-2018 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$4,544,521

Se cancela anotación No: 3

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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A

NIT# 830005589977

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-060-6-8140

Doc: ESCRITURA 75 DEL 03-02-2018 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$93,950,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SIN SUBSIDIO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB - FIDUBOGOTA NIT.8300558977

A: COTES RUEDA ANDREA LUCIA

CC# 1098703156 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-060-6-8140

Doc: ESCRITURA 75 DEL 03-02-2018 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: COTES RUEDA ANDREA LUCIA

CC# 1098703156 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-060-6-8140

Doc: ESCRITURA 75 DEL 03-02-2018 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: COTES RUEDA ANDREA LUCIA

CC# 1098703156 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE QUE TENGA O LLEGARE A TENER Y DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-06-2021 Radicación: 2021-060-6-13682

Doc: ESCRITURA 708 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2501201332106911272

Nro Matrícula: 060-313442

Pagina 7 TURNO: 2025-060-1-7172

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 08:15:36 AM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA E.P 4059 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017 NOT 2 CTG RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTICULOS 9, 21, 22 Y 37 DE DICHO RPH.

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB PROPIEDAD HORIZONTAL NIT 901168543-8

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-09-2024 Radicación: 2024-060-6-21953

Doc: ESCRITURA 2100 DEL 18-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BEJARANO ACOSTA FREDY ALEXANDER

CC# 80133329

DE: COTES RUEDA ANDREA LUCIA

CC# 1098703156 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-060-1-7172

FECHA: 20-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

REGISTRADORA PRINCIPAL

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo comercial caja honor vivienda 14

Nombre del pagador: Carlos Andrés Fernández Ospino

Identificación: 1143332371

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1233239509

Cód. del pedido: 866

Id pago: 2724

Ticket: 4811500866

Fecha de pago: 31/01/2025 04:52:51.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS


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



ARCHIVO: LRCAJA-1143332371
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1143332371
	Hash documento:	083799f33b
	Fecha creación:	2025-02-06 07:55:20

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ Documento: 1143371072 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 729581	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com Celular: 3006078787 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.112.191.184 2025-02-05 20:07:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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

