



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-92230894

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	YURI SERGUEY CAICEDO OZUNA			FECHA VISITA	07/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	92230894			FECHA INFORME	09/04/2025
DIRECCIÓN	CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 EL CLUB 2 TORRE 5 APTO NUM 602			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	LA CAROLINA			REMODELADO	
CIUDAD	Cartagena de Indias			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Bolívar			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ				
IDENTIFICACIÓN	1143371072				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS			
NUM. ESCRITURA	2545 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA 03/07/2019
CIUDAD ESCRITURA	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar
CEDULA CATASTRAL	01-05-0571-4200-907			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	CU1 CARTAGENA RES 560 DEL 27 OCT 2016			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EL CLUB 2			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	173000	VRxM2 3169.08
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,3205			

M. INMOB.	Nº
060-318511	EL CLUB 2 TORRE 5 APARTAMENTO N° 602

OBSERVACIONES GENERALES

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.

Distribución del inmueble: El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 03 alcobas, 01 baño social, 01 baño privado, 01 cocina, sala-comedor, balcón.

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 122,681,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 122,681,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física encontrada, del conjunto, no coincide con la nomenclatura del certificado de tradición. El certificado de nomenclatura que envía, registra la misma dirección del certificado de tradición, de tal manera que la desactualizada es la nomenclatura física instalada en el conjunto, por tanto: PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento de 100 mil pesos, comunícate con Los

NOMBRES Y FIRMAS

ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
Perito Actuante
C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-08 20:35:00

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

Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	519
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.73	AREA	M2	55
AREA PRIVADA_ ESCRITURA	M2	54.59	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$113.013.000
AREA LIBRE PRIVADA BALCON	M2	4.10			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.59	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	54.59
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.10	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.10

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 EL CLUB 2 TORRE 5 APTO NUM 602 | LA CAROLINA | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2059, fecha: 15/05/2018, Notaría: 2 y ciudad: CARTAGENA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de pisos	13
N° de sótanos	1
Vida útil	100 años
Vida remanente	93
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2018

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	54.59	M2	\$2,200,000.00	97.89%	\$120,098,000.00
Area Privada Libre	BALCON	4.10	M2	\$630,000.00	2.11%	\$2,583,000.00
TOTALES					100%	\$122,681,000

Valor en letras

Ciento veintidós millones seiscientos ochenta y un mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$122,681,000
OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

En el barrio donde se ubica el inmueble se encuentran construcciones de viviendas multifamiliares de constructoras como Marval y otras.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación No 9,10,11,12, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: En visita técnica se notifica que el inmueble no cuenta con parqueadero, en documentos tampoco registra la pertenencia de un parqueadero.

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: 2059, Fecha escritura: 15/05/2018, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: 173000, Total unidades: 519, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: 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: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EL CLUB	4	\$142,000,000	0.95	\$134,900,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,089,090.91	3173309599
2	EL CLUB	8	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,054,545.45	3014353914
3	EL CLUB	6	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,275,862.07	300 5797398
4	CORAL		\$152,000,000	0.95	\$144,400,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,392,307.69	321 4617875
Del inmueble		6		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	64	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,089,090.91
2	7	61	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,054,545.45
3	7	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,275,862.07
4	7	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,392,307.69
7 años										
								PROMEDIO	\$2,202,951.53	
								DESV. STANDAR	\$159,332.26	
								COEF. VARIACION	7.23%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,362,283.79	TOTAL	\$128,957,072.11
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,043,619.27	TOTAL	\$111,561,175.93
VALOR TOTAL	\$120,098,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-COMPARABLE EN SITIO

2.-<https://inmobiliarialaheroica.com/apartamento-venta-el-club-cartagena-de-indias/6431691#!>3.-<https://casas.trovit.com.co/detail/01919aa8-e933-7a97-aa84-2dc3fd28f943?type=direct>4.-https://www.fincaraliz.com.co/apartamento-en-venta/10254994?_gl=1*1q4g8hk*_up*MQ_*_qs*MQ_&gclid=CiukCAtjkO_BHBrEiAV70XnzlPUCxqI89FePm2T7jhN_4maPw2kSPj2f52av5MsTCi8t2nxBoCEBHUOAxD_BwE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 EL CLUB 2 TORRE 5 APTO NUM 602
| LA CAROLINA | Cartagena de Indias | Bolívar

COORDENADAS (DD)

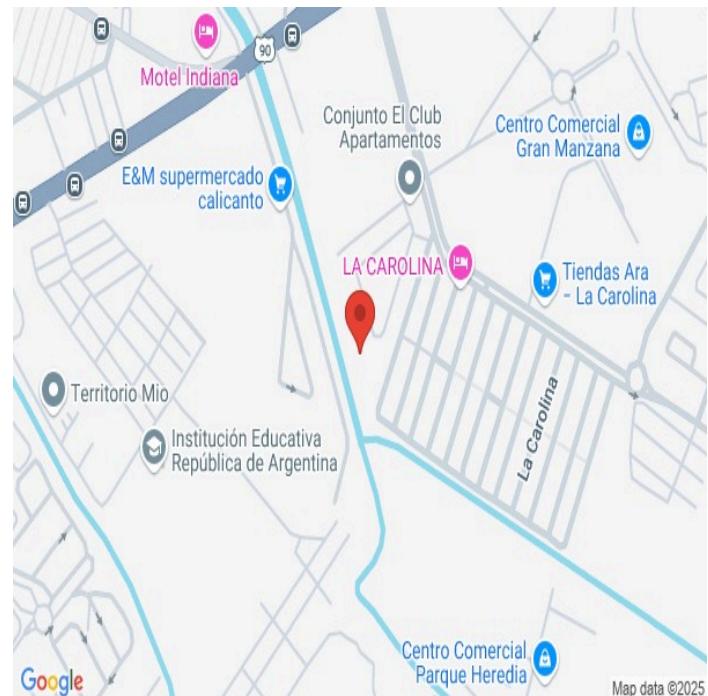
Latitud: 10.396498330725905

Longitud: -75.46485678157887

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 23' 47.3922"

Longitud: 75° 27' 53.4846"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Zonas Verdes



Otras Zonas Sociales-CJ



ascensor

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Predios

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 Bahía

Manzana Igac:
571

Matrícula:
060-313442

Nombre Edificación:

Ubicar **Uso del suelo**

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 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 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-92230894



PIN de Validación: a6a30a30



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 Avaluador y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6a30a30



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6a30a30



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 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



PIN de Validación: a6a30a30



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

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

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

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



PIN de Validación: a6a30a30



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

a6a30a30

El presente certificado se expide a la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintidós (22) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 14 de abril de 2025

Oficio AMC-OEI-0047493-2025

Señor (a).
ZUBAL GENUBIS ANGULO PADILLA
E-mail: zubanel18@gmail.com
Tel. 3002676374
Ciudad.

**Asunto: SOLICITUD CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
RE: oficio EXT-AMC-25-0045654 DE 4/11/2025.**

**LA SUSCRITA COORDINADORA DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL**

CERTIFICA

El predio identificado con Referencia Catastral No. 010505714200907 le corresponde la siguiente nomenclatura alfanumérica D 38 82 70 Torre 5 Ap 602 - EL CLUB ubicado en la ciudad de CARTAGENA DE INDIAS.

El número de Matrícula Inmobiliaria 060-318511 se encuentra asociado a la referencia Catastral aquí certificada.

Este certificado se expide a nombre del señor (a): **ZUBAL GENUBIS ANGULO
PADIJA**

Atentamente

Jan 6th

Clarena Esperanza García Montes
Profesional Especializado Código 222 Grado 45

Przyjemna
Mojscie Futsala B
Arg. BIG Contrato 0019-2025



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504049417111674199

Nro Matrícula: 060-318511

Página 1 TURNO: 2025-060-1-67268

Impreso el 4 de Abril de 2025 a las 06:21:55 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: 30-05-2018 RADICACIÓN: 2018-060-6-11038 CON: ESCRITURA DE: 15-05-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL CLUB 2 TORRE 5 APARTAMENTO N° 602 CON AREA DE 63.73 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.3205% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2059, 2018/05/15, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 CUYOS COEFICIENTES DEFINITIVOS DE COPROPRIEDAD SON 0.3082 COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 510 DEL 19/2/2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE 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:

4. -ESCRITURA 1957 DEL 18/5/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 25/5/2017 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL CLUB- FIDUBOGOTA NIT.8300558977 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB- FIDUBOGOTA NIT.8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 060-299913 .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 EL CLUB 2 TORRE 5 APTO NUM 602

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 299913

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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504049417111674199

Nro Matrícula: 060-318511

Página 3 TURNO: 2025-060-1-67268

Impreso el 4 de Abril de 2025 a las 06:21:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-07-2019 Radicación: 2019-060-6-16822

Doc: ESCRITURA 2545 DEL 03-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$4,720,234

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 BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB- FIDUBOGOTA NIT.8300558977

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-07-2019 Radicación: 2019-060-6-16822

Doc: ESCRITURA 2545 DEL 03-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$111,795,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SUBSIDIO OTORGADO POR FONVIVIENDA

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

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

A: ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS

CC# 1128055256 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-07-2019 Radicación: 2019-060-6-16822

Doc: ESCRITURA 2545 DEL 03-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" 10 AÑOS

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

DE: FONVIVIENDA

A: ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS

CC# 1128055256 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-07-2019 Radicación: 2019-060-6-16822

Doc: ESCRITURA 2545 DEL 03-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

A: ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS

CC# 1128055256 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2504049417111674199

Nro Matrícula: 060-318511

Pagina 4 TURNO: 2025-060-1-67268

Impreso el 4 de Abril de 2025 a las 06:21:55 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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-07-2019 Radicación: 2019-060-6-16822

Doc: ESCRITURA 2545 DEL 03-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS 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: ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS

CC# 1128055256 X

A: A FAVOR SUYO Y DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE Y DE SU HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE TENER

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-07-2019 Radicación: 2019-060-6-16822

Doc: ESCRITURA 2545 DEL 03-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS

CC# 1128055256 X

A: BANCO COOMEVA S.A BANCOOCOMEVA

NIT# 9004061505

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-060-6-17798

Doc: ESCRITURA 510 DEL 19-02-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA ADICION DE SETENTA Y Siete (77) GARAJES PRIVADOS Y SUS RESPECTIVAS ZONAS COMUNES CONFORME A LO DISPUESTO EN LA RESOLUCIÓN 806 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 OTORGADA POR LA CURADURÍA URBANA 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA

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

DE: ATLANTICA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S NIT 900793025-0

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB ETAPA 1 NIT 901168543-8

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504049417111674199

Nro Matrícula: 060-318511

Página 5 TURNO: 2025-060-1-67268

Impreso el 4 de Abril de 2025 a las 06:21:55 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: 2025-060-1-67268 FECHA: 04-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRUjcU1nanEC
04 Abr 2025 - 12:11 p. m.

Datos del pago



Valor pagado
\$ 300.000

Referencia
Avaluo Yuri caicedo

Producto destino



LOS ROSALES CONST IN
Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45

Producto origen



Cuenta de Ahorros
Ahorros
***6359**



ARCHIVO: LRCAJA-92230894

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-92230894
	Hash documento:	86f0d7390f
	Fecha creación:	2025-04-09 06:50:33

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ Documento: 1143371072 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 141981</p>	
<p>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 186.170.46.42 2025-04-08 20:35:00</p>	

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>

