



QR validez del avalúo



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

|                  |                                                          |                 |            |
|------------------|----------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo |                                                          | Fecha de visita | 07/04/2025 |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía          |                 |            |
| Dirección        | CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 EL CLUB 2 TORRE 5 APTO NUM 602 |                 |            |
| Barrio           | LA CAROLINA                                              |                 |            |
| Ciudad           | Cartagena de Indias                                      |                 |            |
| Departamento     | Bolívar                                                  |                 |            |
| Propietario      | ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS                             |                 |            |

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: YURI CAICEDO OZUNA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS** ubicado en la CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 EL CLUB 2 TORRE 5 APTO NUM 602 LA CAROLINA, de la ciudad de Cartagena de Indias.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$117,222,000 pesos m/cte (Ciento diecisiete millones doscientos veintidós mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área       | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %      | Valor total      |
|--------------------|-------------|-------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area Privada       | APARTAMENTO | 54.59 | M2     | \$2,100,000.00 | 97.80% | \$114,639,000.00 |
| Area Privada Libre | BALCON      | 4.10  | M2     | \$630,000.00   | 2.20%  | \$2,583,000.00   |
| TOTALES            |             |       |        |                | 100%   | \$117,222,000    |

Valor en letras  
Ciento diecisiete millones doscientos veintidós mil Pesos Colombianos

Perito actuante

ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ  
RAANro: AVAL-1143371072 C.C: 1143371072  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-07 23:08:00

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

| VALORES/TIPO DE AREA.    |         |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 117,222,000.00 |
| Proporcional             | 0       | 117,222,000  | Valor asegurable                 | 117,222,000    |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |                |
| Observación calificación |         |              |                                  |                |
| Observación              |         |              |                                  |                |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                  |                      |                 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-92230894                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                      | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Documento</b>     | NIT 860021967-7                  | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | YURI CAICEDO OZUNA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Documento</b>     | 92230894                         | <b>Teléfono</b>      | 3217821198      |
| <b>Email</b>                                | caicer09@yahoo.es                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Documento</b>     | 1128055256                       | <b>Ocupante</b>      | Propietario     |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 EL CLUB 2 TORRE 5 APTO NUM 602                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | EL CLUB 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Cartagena de Indias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Departamento</b>  | Bolívar                          | <b>Estrato</b>       | 3               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Barrio</b>        | LA CAROLINA                      | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Tipo subsidio</b> | VIP Vivienda Interes Prioritario | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <p><b>Inmueble ubicado en:</b> CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 en el EL CLUB R P H en zona urbana de la ciudad de Cartagena, Bolívar, con nomenclatura TORRE 5 APTO NUM 602.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 03 alcobas, 01 baño social, 01 baño privado, 01 cocina, sala-comedor, balcon</p> |                      |                                  |                      |                 |

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

| Uso actual                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vivienda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Piso inmueble | 6                     |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|---------------------|----|-------|-----------------------|----|-------|-------------------|----|-------|-----------------------|-------|-----------|--------------------|----|------|--|--|--|------------------|----|------|--|--|--|
| Clase inmueble                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Multifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Otro          |                       | Método evaluación | MERCADO   |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| Justificación de Metodología                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.73</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>55</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>54.59</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>113013000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.10</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>5.04</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                       |                   |           | ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA     | M2 | 63.73 | AREA                  | M2 | 55    | AREA PRIVADA      | M2 | 54.59 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 113013000 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 4.10 |  |  |  | AREA LIBRE COMUN | M2 | 5.04 |  |  |  |
| ÁREAS JURÍDICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | VALOR         | ÁREAS CATASTRAL       | UND               | VALOR     |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| AREA CONSTRUIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 63.73         | AREA                  | M2                | 55        |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| AREA PRIVADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 54.59         | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS             | 113013000 |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| AREA LIBRE PRIVADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.10          |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| AREA LIBRE COMUN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5.04          |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>54.59</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>54.59</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>4.10</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.10</td></tr></table>                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                       |                   |           | 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      |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| 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      |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| Perspectivas de valoración                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| Actualidad edificadora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | En el barrio donde se ubica el inmueble se encuentran construcciones de viviendas multifamiliares de constructoras como Marval y otras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| Comportamiento Oferta y Demanda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |
| Reglamentación urbanística:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.<br><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Decreto 0977 de 2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |       |                       |       |           |                    |    |      |  |  |  |                  |    |      |  |  |  |

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 Dane:

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

| ESCRITURAS     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                     |                     |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Nro. escritura | Tipo                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fecha       | Notaria             | Ciudad              |
| 2545           | EscrituraDePropiedad                                                                                                                                                                                                                                                   | 03/07/2019  | 2                   | Cartagena de Indias |
| 2059           | EscrituraPH                                                                                                                                                                                                                                                            | 15/05/2018  | 2                   | Cartagena de Indias |
| MATRÍCULAS     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                     |                     |
| Nro. Matrícula | Fecha                                                                                                                                                                                                                                                                  | Coeficiente | Cédula catastral    | Detalle             |
| 060-318511     | 04/04/2025                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,3205      | 01-05-0571-4200-907 | APTO 602            |
| Observación    | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.<br>Limitaciones al dominio: anotación No 12 y No 13, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. |             |                     |                     |

|             |                                                                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Observación | En visita tecnica se notifica que el inmueble no cuenta con parqueadero, en documentos tampoco registra la pertenencia de un parqueadero |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                   | AMOBILAMIENTO URBANO |                   |       |
|--------------------|-------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------|
|                    | Sector      | Inmueble          |                      | Sector            |       |
| Energía            | SI          | SI                | Alumbrado            | SI                |       |
| Acueducto          | SI          | SI                | Arborizacion         | SI                |       |
| Alcantarillado     | SI          | SI                | Alamedas             | NO                |       |
| Gas                | SI          | SI                | Ciclo rutas          | NO                |       |
| CARACTERISTICAS    |             |                   |                      |                   |       |
| Uso predominante   | Residencial | Área de actividad | Residencial.         | Demanda / Interés | Media |
| Estrato            | 3           | Barrio legal      | Si                   | Topografia        | Plana |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                            |                          |              |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|
| Transporte        | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                       | Condiciones de salubridad | Bueno                      |                          |              |
| EQUIPAMIENTO      |                                                                                                                                                                                                                                                             |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                          |              |
|                   | Nivel                                                                                                                                                                                                                                                       | Nivel Distancia           |                            | Sector                   | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                       | 100-200                   | Andenes                    | SI                       | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                       | 300-400                   | Sardineles                 | SI                       | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                       | 100-200                   | Vías pavimentadas          | SI                       | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                       | 100-200                   | Tipo de vía                | VIA EN CONCRETO FLEXIBLE |              |
| Escolar           | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                       | 300-400                   |                            |                          |              |
| Comercial         | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                       | 100-200                   |                            |                          |              |
| IMPACTO AMBIENTAL |                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                            |                          |              |
| Aire              | NO                                                                                                                                                                                                                                                          | Basura                    | NO                         | Inseguridad              | NO           |
| Ruido             | NO                                                                                                                                                                                                                                                          | Aguas                     | NO                         | Otro                     | NO           |
| Observación:      | 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. |                           |                            |                          |              |

|                                   |                      |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2059                 |                  | Fecha escritura  | 15/05/2018      |    |
| Notaria escritura                 | 2                    |                  | Ciudad escritura | CARTAGENA       |    |
| Valor administración              | 173000               | Total unidades   | 519              | Terraza comunal | Si |
| Ubicación                         | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 13               | Porteria        | Si |
| Horario vigilancia                | 24 horas             | Tanque           | No               | Cancha          | Si |
| Zonas verdes                      | Si                   | Shut             | No               | Citófono        | Si |
| Aire                              | No                   | Teatrino         | No               | Sauna           | No |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |    |                 |    |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|-----------------|----|
| acondicionado |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |    |                 |    |
| Club          | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bomba eyectora   | No | Gimnasio        | No |
| Bicicletero   | Si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Garaje visitante | Si | Golfito         | No |
| Calefacción   | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Planta eléctrica | Si | Jardín infantil | No |
| Piscinas      | Si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ascensores       | Si | #Ascensores     | 1  |
| #Sotanos      | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |    |                 |    |
| Observación   | 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, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 |                  |    |                 |    |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |                                             |                                |                  |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Estructura</b>                 | Industrializado                             | <b>Estructura reforzada</b>    | SI               |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Tipo estructura</b>            | sistema dual o combinado                    |                                |                  |
| <b>Daños por Sismos</b>          | No disponibles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                                          | <b>Cubierta</b>                | Losa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Ancho fachada</b>              | 6-9 metros                                  | <b>Irregularidad planta</b>    | No               |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | <b>Otro tipología vivienda</b> |                  |
| <b>Año construcción</b>          | 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Edad Inmueble</b>              | 7 años                                      | <b>Vida útil</b>               | 100 años         |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>%Avance</b>                    | 100                                         |                                |                  |
| <b>Licencia construcción</b>     | NO CUENTA/ NO APORTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |                                             |                                |                  |
| <b>Observación</b>               | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> |                                   |                                             |                                |                  |

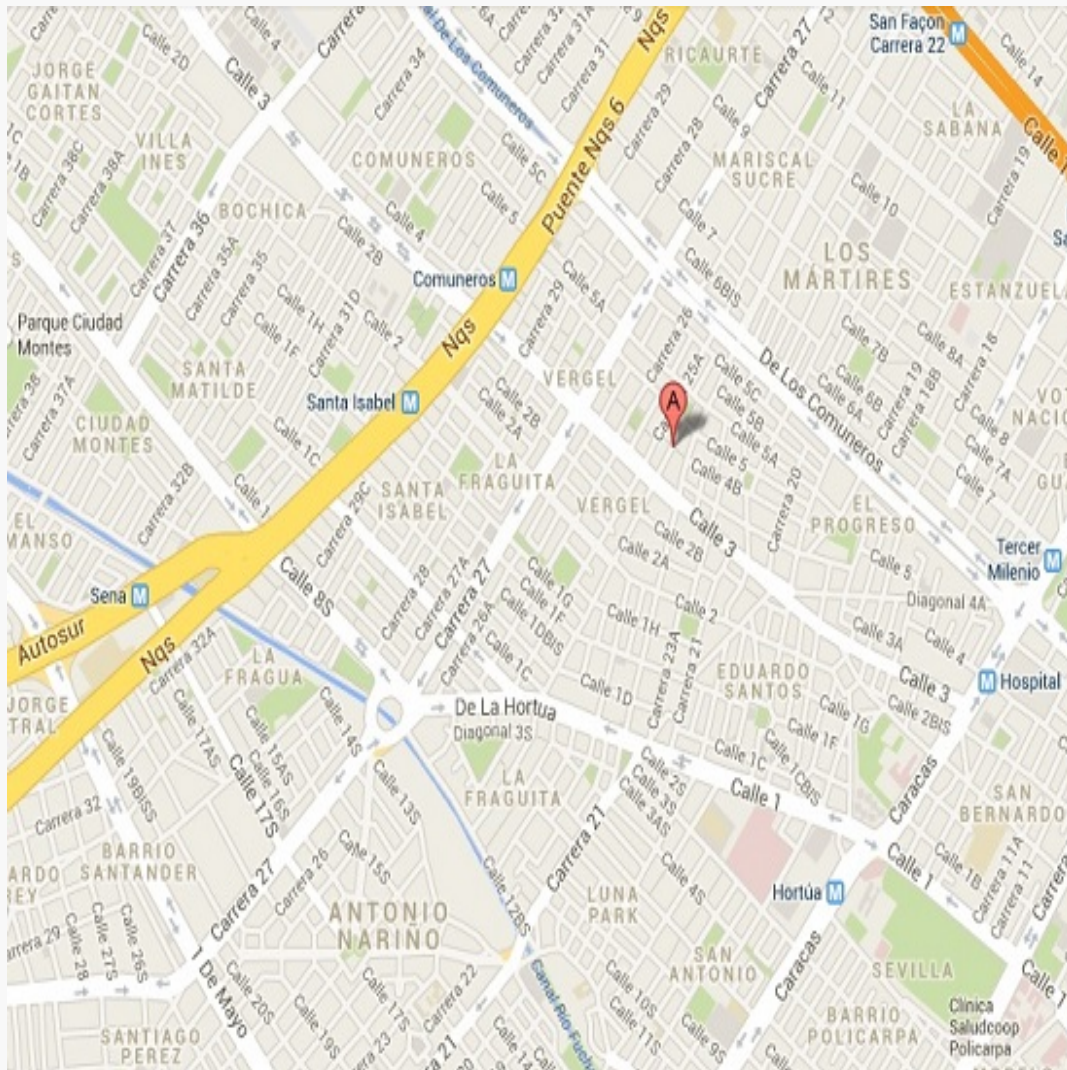
#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                        |         |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Semilnt |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b>    | 3       |
| <b>Closet</b>         | 3 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 0       |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0       |

|                |                                                                                                                                                                                                   |             |       |             |       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0                                                                                                                                                                                                 | Zona ropas  | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 1                                                                                                                                                                                                 | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0                                                                                                                                                                                                 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

|             |                                                                                                                |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala                                                                                                           | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     | Normal                                                                                                         | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.                                                                                                         | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Al momento de la visita técnica el inmueble posee acabados normales y en aparente buen estado de conservación. |         |        |        |        |        |        |             |

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.396498330725905  
GEOGRAFICAS : 10° 23' 47.3922''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.46485678157887  
GEOGRAFICAS : 75° 27' 53.4846''

| #            | 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 |
| Del inmueble |           | 6      |               | .    | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |             |

| # | EDAD   | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | 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 |
|   | 7 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,139,832.81 |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$119,064.34   |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 5.56%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,258,897.15 | TOTAL | \$123,313,195.38 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,020,768.47 | TOTAL | \$110,313,750.82 |
| VALOR TOTAL  | \$114,639,000.00 |                |       |                  |

|                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Observaciones:                                                                                                                                                                                                                      |
| Enlaces:<br><div>1 - COMPARABLE EN SITIO2 - https://inmobiliarialaheroica.com/apartamento-venta-el-club-cartagena-de-indias/6431691/e13 - https://casas.trovit.com.co/detail/01919aa8-e933-7a97-aa84-2dc3fd28f943?type=direct</div> |

Plano



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



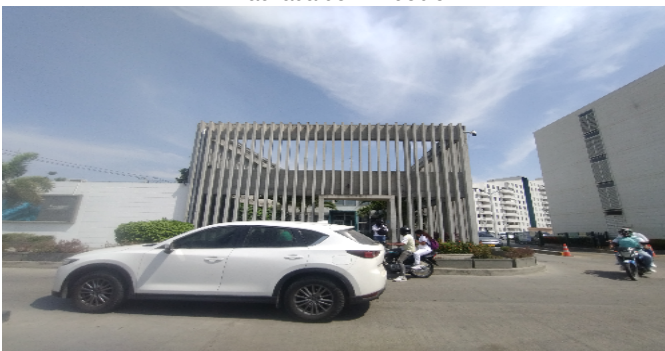
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



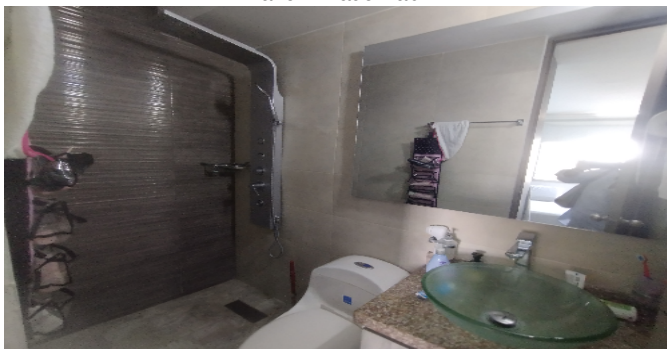
Balcón



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



**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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO 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 avaluador AVAL-1143371072.

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



### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-92230894 M.I.: 060-318511**

### 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: 95930930



<https://www.rgs.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 autobuses, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, motocicletas, motocicletas 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 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



#### 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 - Daños

##### 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

Página 4 de 5



PIN de Validación: a6a30a30



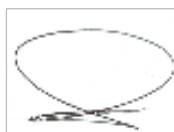
aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a6a30a30**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los 27 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



## 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 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 COPROPIEDAD 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 PUBLICOS DE CARTAGENA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2504049417111674199**

**Nro Matrícula: 060-318511**

Pagina 2 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 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: 28-08-2017 Radicación: 2017-060-6-17480

Doc: ESCRITURA 3552 DEL 18-08-2017 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB- FIDUBOGOTA NIT.8300558977**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-05-2018 Radicación: 2018-060-6-11038

Doc: ESCRITURA 2059 DEL 15-05-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**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 AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL CLUB- FIDUBOGOTA NIT 8300558977**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-060-6-16462

Doc: ESCRITURA 3331 DEL 13-07-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA INCORPORACIÓN DE "EL CLUB 3" Y LAS TORRES 8, 9 Y 10 SEGÚN LO CONTENIDO EN LA ESCRITURA N° 3331 DE 13 DE JULIO DE 2018 OTORGADO POR LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-060-6-16462

Doc: ESCRITURA 3331 DEL 13-07-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA INCORPORACIÓN DE "EL CLUB 3" Y LAS TORRES 8, 9 Y 10 SEGÚN LO CONTENIDO EN LA ESCRITURA N° 3331 DE 13 DE JULIO DE 2018 OTORGADO POR LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA



## 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 3 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

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA 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 BOGOTA 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 BOGOTA 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**

# 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 BANCOOMEVA**

**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: \$0

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

Pagina 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**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP

**MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP



**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**