



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

QR validez del avalúo



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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: YURI SERGUEY 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 \$122,681,000 pesos m/cte (Ciento veintidós millones seiscientos ochenta y un mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

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

Valor en letras
Ciento veintidós millones seiscientos ochenta y un mil Pesos Colombianos

Perito actuante




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

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,187,149	Valor del avalúo en UVR	341,029.32
Proporcional	0	122,681,000	Valor asegurable	122,681,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación No 9,10,11,12, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.</p> <p>Garaje: En visita técnica se notifica que el inmueble no cuenta con parqueadero, en documentos tampoco registra la pertenencia de un parqueadero.</p> <p>Entorno: La infraestructura vial del sector y su estado se considera bueno al presentar flujo vehicular constante y/o un estado de conservación en buenas condiciones. No se observa afectaciones ambientales o de orden público más que las normales del municipio.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 2059, Fecha escritura: 15/05/2018, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CARTAGENA, Administración: 173000, Total unidades: 519, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p>			

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

Código	LRCAJA-92230 894	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	YURI SERGUEY CAICEDO OZUNA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	92230894	Teléfono	3217821198
Email	caicer09@yahoo.es				
Datos del propietario:					
Propietario	ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1128055256	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 38 # 82 - 70 INT LOC 2 EL CLUB 2 TORRE 5 APTO NUM 602				
Conjunto	EL CLUB 2				
Ciudad	Cartagena de Indias	Departamento	Bolívar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LA CAROLINA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: 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>Al inmueble se llega así: En dirección hacia la terminal de transporte, se toma la transversal 53 , carretera de la cordialidad se ingresa por la entrada al barrio la Carolina, por aproximadamente 300 metros a mano derecha se encuentra el conjunto</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p> <p>Distribución del inmueble: El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: 03 alcobas, 01 baño social, 01 baño privado, 01 cocina, sala-comedor, balcón.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos</p>				

(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	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.73	AREA	M2	55
AREA PRIVADA_ ESCRITURA	M2	54.59	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$113.013.000
AREA LIBRE PRIVADA BALCON	M2	4.10			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS 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:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0977 de 2001</p>				

Consulta Catastral y/o Predial

Predios

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

Área construida:
59,00

Área Terreno:
28.00

Atipicidad Estratificación:
No

Barrio:

Clasificación del suelo:
Suelo urbano

Código Danés:

Dirección:
C 39h 54 340 T 3 abr 1208

Estrato:

Lado Dane:

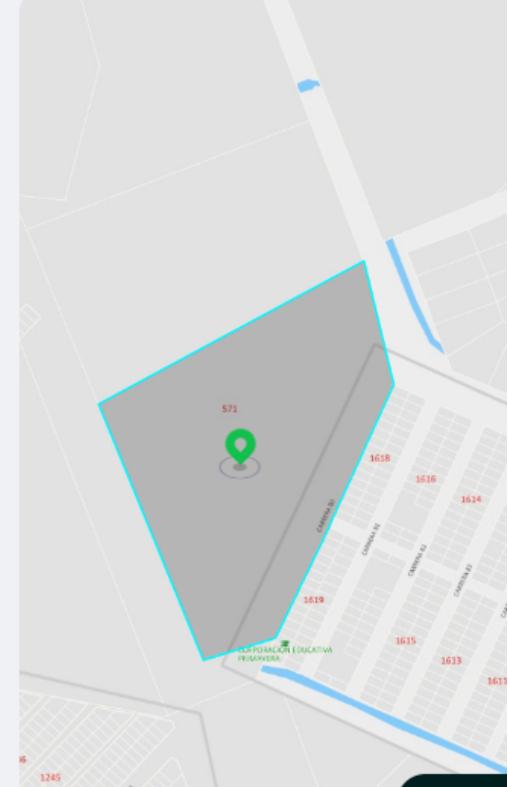
Localidad:
Industrial Y De La Bahía

Manzana Igac:
571

Matrícula:
060-313442

Nombre Edificación:

Ubicar **Uso del suelo**



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2545	EscrituraDePropiedad	03/07/2019	2	Cartagena de Indias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
060-318511	04/04/2025	0,3205	01-05-0571-4200-907	EL CLUB 2 TORRE 5 APARTAMENTO N° 602

Observación

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

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

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

CARACTERISTICAS

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, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	CU1 CARTAGENA RES 560 DEL 27 OCT 2016				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

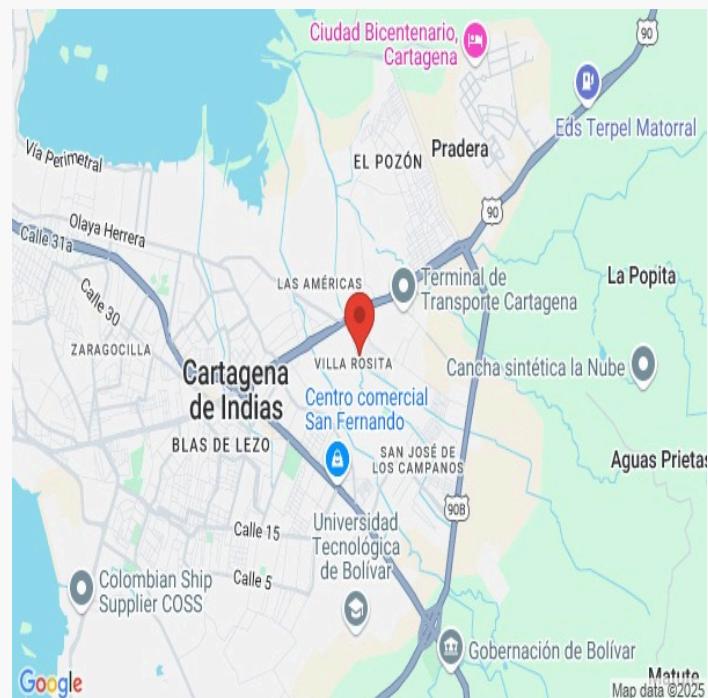
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, 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
4	CORAL		\$152,000,000	0.95	\$144,400,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,392,307.69	321 4617875
Del inmueble		6				0		0			

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

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

Observaciones:

Enlaces:1.-[COMPARABLE EN SITIO](https://inmobiliarialaheroica.com/apartamento-venta-el-club-cartagena-de-indias/6431691#)2.-<https://inmobiliarialaheroica.com/apartamento-venta-el-club-cartagena-de-indias/6431691#>3.-<https://casas.trovit.com.co/detail/01919aa8-e933-7a97-aa84-2dc3fd28f943?type=direct>4.-https://www.fincarai.com.co/apartamento-en-venta/10254994?_gl=1*1q4g6hk*_up*MO_*_qs*MO_*_qcid=CwKCAjwkJQ_BiBrEiwAV70jXnzIPUCCxqI89FesPm2T7jhN_4maPw2kSPi2f52aV5MskTCi92nxBoCEBUQAvD_BwE

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



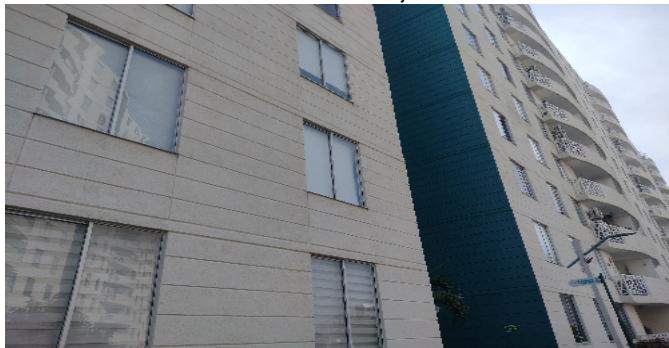
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



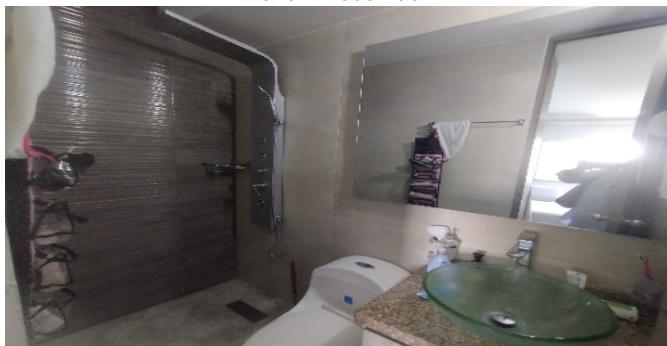
Balcón



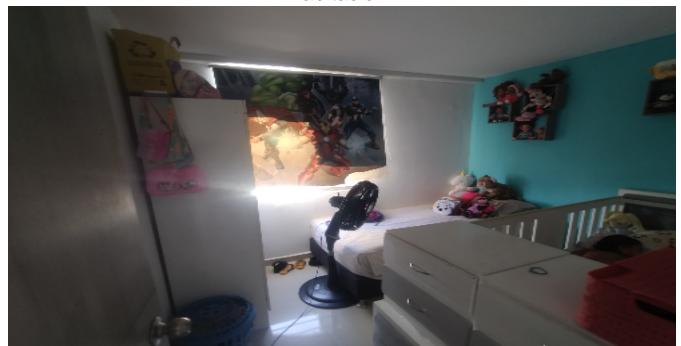
Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Zonas Verdes



Otras Zonas Sociales-CJ



ascensor



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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-92230894



PIN de Validación: a5a31a30



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



AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 114337 1072, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1143371072.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5a31a30



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5a31a30

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5a31a30



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARERA 91B N°39 I- 78 BALCONES DEL JARDIN TORRE 7 APARTAMENTO 548

Teléfono: 3006078787

Correo Electrónico: angiebarrera.fernandez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos - Tecni-Incas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143371072

El(la) señor(a) ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ se encuentra al dia 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



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



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 expidió en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiún (21) 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

Página 1 TURNO: 2025-060-1-67268

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

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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 PÚBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504049417111674199

Nro Matrícula: 060-318511

Página 3 TURNO: 2025-060-1-67268

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

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

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

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

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

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

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

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

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

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

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

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

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

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

A: ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS

CC# 1128055256 X

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

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

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

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

DE: FONVIVIENDA

A: ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS

CC# 1128055256 X

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

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

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

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

DE: FONVIVIENDA

A: ANGULO PADILLA ZUBEL GENUVIS

CC# 1128055256 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504049417111674199

Nro Matrícula: 060-318511

Página 5 TURNO: 2025-060-1-67268

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

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-060-1-67268 **FECHA: 04-04-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



¡Pago exitoso!

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

Datos del pago



Valor pagado
\$ 300.000

Referencia
Avaluo Yuri caicedo

Producto destino



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

Producto origen



Cuenta de Ahorros
Ahorros
***6359**