



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-73212969

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	ELOY MANUEL CARABALLO BARRAGÁN
NIT / C.C CLIENTE	73212969
DIRECCIÓN	CM CARIOCA PROYECTO IGUAZU R.P.H. T 54 # 80 863 INT BARRIO VILLA ESTRELLA - CARTAGENA BOLIVAR TORRE 5 APARTAMENTO 301
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	VILLA ESTRELLA
CIUDAD	Cartagena de Indias
DEPARTAMENTO	Bolívar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
IDENTIFICACIÓN	1143371072

FECHA VISITA	06/12/2025
FECHA INFORME	09/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARABALLO BARRAGAN ELOY MANUE			
NUM. ESCRITURA	5857 Escritura De NOTARIA	2	FECHA	09/12/2024
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Cartagena de Indias		DEPTO	Bolívar
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	01-08-0956-0125-000 MATRIZ			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH			
NOMBRE DEL CO	CM CARIOCA PROYECTO IGUAZU R.P.H.			
NJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,240%			

M. INMOB.	N°
060-393464	APTO 301 TORRE 5

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: En sentido hacia el centro histórico se toma la transversal 53 por al menos 700 metros y se ingresa por el primer ingreso del condominio carioca, por al rededor de 500 metros se ubica el proyecto IGUAZU, en este punto, se ubica la torre 5 en el tercer piso apartamento 301

Distribución del inmueble: El inmueble se distribuye de la siguiente manera: 02 alcobas, baño social, baño privado, estudio, sala-comedor, balcón y cocina

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba Eyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
Zona Verde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 194,761,350

VALOR ASEGURABLE \$ COP 194,761,350

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ
Perito Actuante
C.C: 1143371072 RAA: AVAL-1143371072
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-08 19:51:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	416
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65	AREA	M2	60
AREA PRIVADA	M2	59.50	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	97986000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.50	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	59.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CM CARIOCA PROYECTO IGUAZU R.P.H. T 54 # 80 863 INT BARRIO VILLA ESTRELLA - CARTAGENA BOLIVAR TORRE 5 APARTAMENTO 301 | VILLA ESTRELLA | Cartagena de Indias | Bolívar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1088, fecha: 27/03/2024, Notaría: 2 y ciudad: CARTAGENA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	mas de 500
Areas verdes	400-500
Zonas recreativas	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	14
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañoete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	59.50	M2	\$3,273,300.00	100.00%	\$194,761,350.00
TOTALES					100%	\$194,761,350
Valor en letras	Ciento noventa y cuatro millones setecientos sesenta y un mil trescientos cincuenta Pesos Colombianos					
					TOTAL COMERCIAL	\$194,761,350
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

Actualmente, en el sector se encuentra en construcción proyectos multifamiliares de altura como salvador bahía con apartamentos, duplex

SALVEDADES

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 006. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 007.

Garaje: El conjunto cuenta con parqueaderos de tipo comunal.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1088, Fecha escritura: 27/03/2024, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CARTAGENA, Total unidades: 416, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 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.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	IGUAZU	6	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000		\$		\$	\$3,273,109.24	3157019939
2	IGUAZU	1	\$209,950,000	0.95	\$199,452,500		\$		\$	\$3,352,142.86	3005960128
3	MANAOS	5	\$184,950,000	0.95	\$175,702,500		\$		\$	\$3,194,590.91	317 511 0661
Del inmueble		3	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	65	59.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,273,109.24
2	1	65	59.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,352,142.86
3	1	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,194,590.91
	1									PROMEDIO \$3,273,281.00
										DESV. STANDAR \$78,776.12
										COEF. VARIACION 2.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,352,057.12	TOTAL	\$199,447,398.57
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$3,194,504.89	TOTAL	\$190,073,040.83
VALOR TOTAL	\$194,761,350.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.facebook.com/groups/192928225140/posts/10161698436850141/>2-https://www.instagram.com/p/DlcGk4ER-Oa/?img_index=23-<https://www.instagram.com/p/DP1MUzQAMxv/>

DIRECCIÓN:

CM CARIOCA PROYECTO IGUAZU R.P.H. T 54 # 80 863 INT
BARRIO VILLA ESTRELLA - CARTAGENA BOLIVAR TORRE 5
APARTAMENTO 301 | VILLA ESTRELLA | Cartagena de Indias |
Bolívar

COORDENADAS (DD)

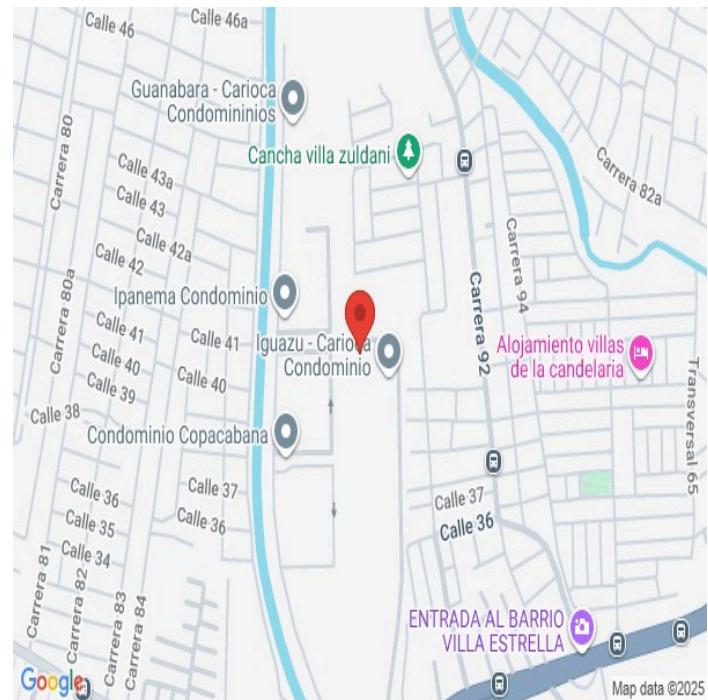
Latitud: 10.405472319907796

Longitud: -75.46662758485895

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 24' 19.6986''

Longitud: 75° 27' 59.8608''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-73212969



PIN de Validación: b4180add1



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

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



PIN de Validación: b4180add1



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



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 las anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4180add1



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



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

- RAA AVALUO: LRCAJA-73212969 M.I.: 060-393464
- Evaluación de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
 - Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4180add



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

Titulos 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 validar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector. Una vez en internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b4180add

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 diez (10) días del mes de Noviembre 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: 2510278894123547245

Nro Matrícula: 060-393464

Página 1 TURNO: 2025-060-1-184240

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 02:06:25 PM

"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: 18-04-2024 RADICACIÓN: 2024-060-6-7650 CON: ESCRITURA DE: 27-03-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 5 APARTAMENTO 301 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1088, 2024/03/27, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA DE INDIAS. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 59 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO IGUAZU CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 1088 DEL 27/3/2024 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS CON FECHA DE RADICACIÓN 08/4/2024 Y FOLIO DE MATRICULA 060-369470. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO IGUAZU & FIDUBOGOTA REALIZO ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 1088 DEL 27/3/2024 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS CON FECHA DE RADICACIÓN 08/4/2024 Y FOLIO DE MATRICULA 060-369470. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO IGUAZU REALIZO ACLARACION DE LA ESCRITURA 7042 DEL 30/12/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS, REFRENTE AL DEUDOR O HIPOTECANTE, A LA DIRECCION CORRECTA, Y NIT DEL FIDEICOMISO. COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 3043 DEL 14/8/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS CON FECHA DE RADICACIÓN 13/12/2023 Y FOLIO DE MTARICULA 060-369470. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO IGUAZU REALIZO ACLARACION DE LA ESCRITURA 7042 DEL 30/12/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, EN CUANTO SE COLOCO DE FORMA ERRADA EL NIT DE LOS FIDEICOMISOS ADMINISTRADOS POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 181 DEL 01/2/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS REAGISTRADA CON FECHA 22/2/2023. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO IGUAZU REALIZO ENGLOBE COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 7042 DEL 30/12/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS REGISTRADA CON EL FOLIO DE MATRICULA 060-369470 Y FECHA 19/1/2023.

FIDEICOMISO IGUAZU- FIDUBOGOTA NIT 800142383-7 ENGLOBO LAS SIGUIENTES MATRICULAS LA 060-369458, 060-369459 Y 060-369463 DE LA CUAL RESULTO LA MATRICULA 060-369470 CON UN ÁREA DE 10.000 M2 QUE EQUIVALE A UNA HETAREA SEGÚN CONSTA EN LA - ESCRITURA 7042 DEL 30/12/2022 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 19/1/2023 EN LAS MATRÍCULA 060-369458 , 060-369459 Y 060-369463. FIDEICOMISO IGUAZU- FIDUBOGOTA NIT 800142383-7 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CARIOCA 2.0- FIDUBOGOTA. NIT:830055897-7 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 7042 DEL 30/12/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 19/1/2023 EN LAS MATRÍCULAS 060-369458 ,060-369459 Y 060-369463.-FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CARIOCA 2.0-FIDUBOGOTA. NIT:830055897-7 RELOTEO LOS SIGUIENTES LOTES CON LAS MATRICULAS 060-369456, 060-369457, 060-369458 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 7042 DEL 30/12/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 19/1/2023 EN LA MATRÍCULA 060-290808 .-FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CARIOCA 2.0-FIDUBOGOTA. NIT:830055897-7 ACTUALIZA NOMENCLATURA -SEGÚN OFICIO AMC OFI 0133990-2022 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE LA ARCADIA MAYOR DE CARTAGENA. SEGÚN CONSTA EN LA -ESCRITURA 7042 DEL 30/12/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 19/1/2023 EN LA 060-290808 . FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CARIOCA 2.0-FIDUBOGOTA. NIT:830055897-7 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO GUILLERMO ALFONSO ROJAS QUICENO , DIEGO MARIA ROMERO PANTOJA , AMIRO ZAMORANO PEREZ , SEGÚN CONSTA EN LA -ESCRITURA 3009 DEL 31/7/2019 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510278894123547245

Nro Matrícula: 060-393464

Página 2 TURNO: 2025-060-1-184240

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 02:06:25 PM

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

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

DE CARTAGENA REGISTRADA EL 30/9/2019 EN LA MATRÍCULA 060-290808 .- GUILLERMO ALFONSO ROJAS QUICENO , ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO JESUS MARIA VILLALOBOS BULA , SEGÚN CONSTA EN LA .-ESCRITURA 1681 DEL 10/9/2015 DE LA NOTARIA QUINTA 5 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 16/9/2015 EN LA MATRÍCULA 060-290808 .- JESUS MARIA VILLALOBOS BULA ,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO BLAS MIGUEL TORRES SEGÚN CONSTA EN LA 1448 DEL 4/9/2001 NOTARIA CUARTA 4 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 29/8/2006 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 060-290808 .-EL SEÑOR TORRES BLAS MIGUEL ADQUIRIO EL LOTE DE MAYOR EXTENCION A TRAVES DE PRESCRIPCION MEDIANTE SENTENCIA SN DE FECHA 03/12/1992 EMANADA DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA Y RESGISTRADA EL DIA 31/08/1933. EN LA MATRICULA 060-290908.,

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CM CARIOCA PROYECTO IGUAZU R.P.H. T 54 # 80 863 INT BARRIO VILLA ESTRELLA - CARTAGENA BOLIVAR TORRE 5 APARTAMENTO 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 369470

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-01-2023 Radicación: 2023-060-6-815

Doc: ESCRITURA 7042 DEL 30-12-2022 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 FIDEICOMISO IGUAZU - FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-2024 Radicación: 2024-060-6-7650

Doc: ESCRITURA 1088 DEL 27-03-2024 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO IGUAZU - FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-09-2024 Radicación: 2024-060-6-22115

Doc: ESCRITURA 3946 DEL 11-09-2024 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS TORRES 4 Y 5

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2510278894123547245

Nro Matrícula: 060-393464

Pagina 4 TURNO: 2025-060-1-184240

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 02:06:25 PM

**"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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-060-3-3465 Fecha: 19-11-2024

ANOTACION INCLUIDA POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD, VALE ART. 59 LEY 1579/2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-060-1-184240 FECHA: 27-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

REGISTRADORA PRINCIPAL



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para

Los Ros**** Con** In

Llave

0087263820

Banco destino

Bancolombia

Fecha

04 de diciembre de 2025 a las 07:01 a. m.

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Referencia

M00714272

¿Desde dónde se hizo el envío?

314 584 4255



ARCHIVO: LRCAJA-73212969

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-73212969
	Hash documento:	a96e06dc77
	Fecha creación:	2025-12-09 08:10:57

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: ANGIE ESTEFANY BARRERA FERNANDEZ Documento: 1143371072 Firmado en AvalSign. Token: 166745</p>	
<p>Puntos: Email: angiebarrera.fernandez@gmail.com Celular: 3006078787 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.99.134.178 2025-12-08 19:51:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



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

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

