



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053775015

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CRISTIAN DAVID MÁRQUEZ BETANCUR
NIT / C.C CLIENTE	1053775015
DIRECCIÓN	CL 65 # 32 - 85 125 ED PTAL DE SAN MATEO APTO 904 B
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	NUEVA GRANADA
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/01/2024
FECHA INFORME	25/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALIRIO LOPEZ LOZADA
NUM.	3610 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Barranquilla
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	080010104000002350905900000161
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PORTAL DE SAN MATEO
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.0741%

M. INMOB.	N°
040-482768	APARTAMENTO 904 B
MATRICULA	NRO. GARAJE
040-482768	32

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se toma la calle 65 en sentido su a norte y entre las carreras 32 y 34 en la acera izquierda se encuentra ubicado el conjunto Portal De San Mateo; ubicándose en la torre B piso 9 se encuentra en apartamento con nomenclatura 904-B
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 159,289,947

VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,289,947

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593
RAA:

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 108 UNDS
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3.610 del 31 de diciembre del 2012
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Plan De Ordenamiento Territorial Del Distrito especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 - 2032

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.10	AREA	M2	56
AREA PRIVADA	M2	56.10	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	73.811.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.25	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.10

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 65 # 32 - 85 125 ED PTAL DE SAN MATEO APTO 904 B | NUEVA GRANADA | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 680, fecha: 04/05/2012, Notaría: 6 y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	9
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 904 B	56.10	M2	\$2,839,393.00	100.00%	\$159,289,947.30
TOTALES					100%	\$159,289,947
Valor en letras			Ciento cincuenta y nueve millones doscientos ochenta y nueve mil novecientos cuarenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$159,289,947

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Se toma la calle 65 en sentido su a norte y entre las carreras 32 y 34 en la acera izquierda se encuentra ubicado el conjunto Portal De San Mateo; ubicándose en la torre B piso 9 se encuentra en apartamento con nomenclatura 904-BCuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El parqueadero No. 32 es común exclusivo.

Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, escuelas, zonas comerciales, centros de salud, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 680, Fecha escritura: 04/05/2012, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 205000, Total unidades: 1 UND / PH: 108 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

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

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

Acabados: Se encontró el inmueble en perfectas condiciones, no presenta agrietamientos ni fisuras.

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	CJ PORTAL DE SAN MATEO	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$		\$	\$3,015,873.02	3160257395
2	CJ PORTAL DE SAN MATEO	4	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$		\$	\$2,968,750.00	3160232662
3	B. RECREO	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$		\$	\$2,803,278.69	3213696322
4	B. RECREO	7	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	1	\$		\$	\$2,569,672.13	3205097910
Del inmueble		9				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,015,873.02
2			56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,968,750.00
3			61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,803,278.69
4			61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,569,672.13
	12 años									
									PROMEDIO	\$2,839,393.46
									DESV. STANDAR	\$201,603.59
									COEF. VARIACION	7.10%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,040,997.05	TOTAL	\$170,599,934.48
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,637,789.87	TOTAL	\$147,980,011.73
VALOR TOTAL	\$159,289,947.30			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-recreo/barranquilla/10478299> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nueva-granada/barranquilla/7792030> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-recreo/barranquilla/7807139> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-recreo/barranquilla/7905341>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 65 # 32 - 85 125 ED PTAL DE SAN MATEO APTO 904 B |
NUEVA GRANADA | Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.98134822006438

Longitud: -74.8035803711210

COORDENADAS (DMS)

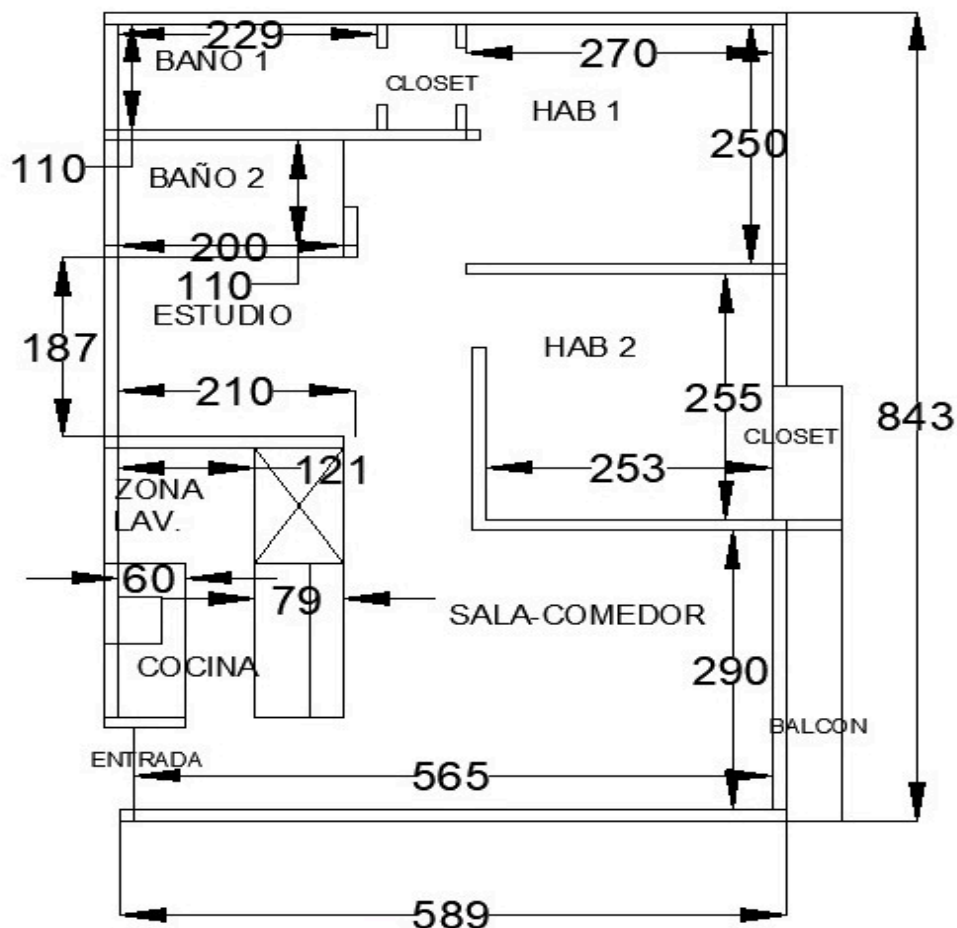
Latitud: 10° 58' 52.8528"

Longitud: 74° 48' 12.8874"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APTO 904-B



FOTOS General

Foto Selfie



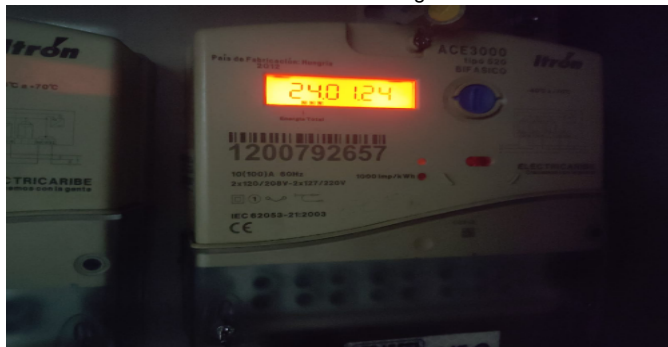
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



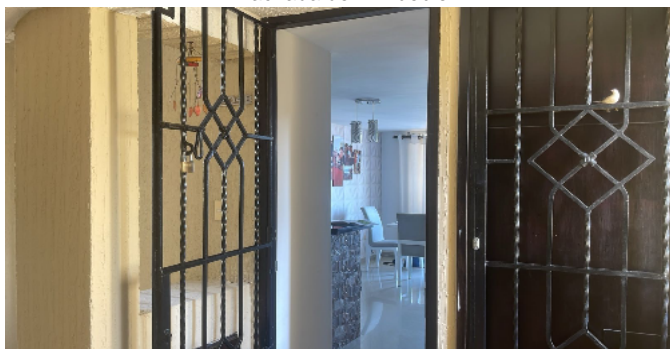
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



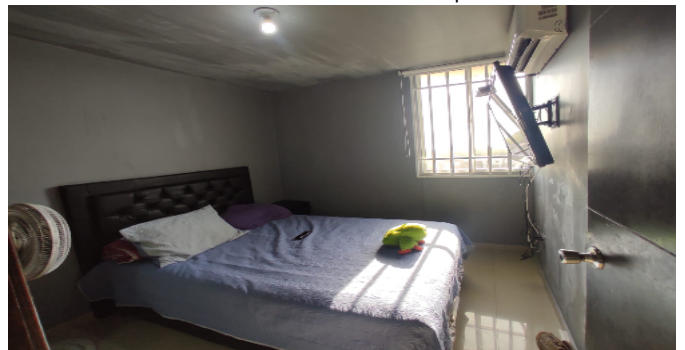
Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **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.

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 avaluador 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-1053775015



PIN de Validación: b74b0a9a



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen
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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b74b0a9a



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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la **ERA** Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - **ANA**; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643503

El(la) señor(a) **RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - **ANA**.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b74b0a9a

Página 2 de 3



PIN de Validación: b74b0a9a



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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1053775015 M.I.: 040-482768



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

Certificado generado con el Pin No: 240119626487984686

Nro Matrícula: 040-482768

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-10568

Impreso el 19 de Enero de 2024 a las 04:57:51 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 28-05-2012 RADICACIÓN: 2012-18622 CON: ESCRITURA DE: 04-05-2012

CODIGO CATASTRAL: 080010104000002350905900000161 COD CATASTRAL ANT: 010402350006000

NUPRE: AFT0023UFEF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0680 de fecha 04-05-2012 en NOTARIA 6 de BARRANQUILLA APARTAMENTO 904 B con area de 56.10 M2 con coeficiente de 1.0741% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-0437300---EDIFICIO EL PORTAL DE SAN MATEO--- 10-03-2010 ESCRITURA 48 DEL 15-01-2010 NOTARIA 11 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 300,000,000.00 DE: SCHLEGEL VERANO ADOLFO, ARRAZOLA DE DONADO MARGARITA, DONADO DE CHILD MARGARITA ROSA, DONADO RANGEL Y CIA S.C , DONADO ARRAZOLA ANA MARIA DE SAN FRANCISCO, A: JAIME ARANGO ROBLEDO Y COMPAÑIA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 437300.---18-12-1997 ESCRITURA 3490 DEL 12-12-1997 NOT 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 8,389,666.00 DE: SCHLEGEL VERANO ADOLFO, A: DONADO RANGEL Y CIA S.C, REGISTRADA EN LA MATRICULA 33446 47/48--09-04-1996 ESCRITURA 472 DEL 02-03-1995 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA ADJUDICACION DE: DONADO & ARRAZOLA LTDA. EN LIQUIDACION, A: ARRAZOLA DE DONADO MARGARITA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 92757.--09-04-1996 ESCRITURA 472 DEL 02-03-1995 NOTARIA 1A. DE BARRANQUILLA ADJUDICACION DE: DONADO & ARRAZOLA LTDA. EN LIQUIDACION , A: DONADO DE CHILD MARGARITA ROSA, DONADO ARRAZOLA ANA MA., SCHLEGEL VERANO ADOLFO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 33446.--09-04-1996 ESCRITURA 53 DEL 12-01-1996 NOTARIA 1A. DE BARRANQUILLA OTROS DE: ARRAZOLA DE DONADO MARGARITA, DONADO ARRAZOLA ANA MA., DONADO DE CHILD MARGARITA ROSA, SCHLEGEL VERANO ADOLFO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 33446.--EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE NO. 901 DE FECHA 19 DE FEBRERO/2008 DE LA NOTARIA 5 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 17 DE MARZO/2008, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NO.040-0437300--EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ACLARACION LINDERO Y AREA NO. 4445 DE FECHA 14 DE JULIO 2008 DE LA NOTARIA 5 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 17 DE JULIO/2008, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NO.040-0437300---09-03-1981 ESCRITURA 2613 DEL 05-12-1980 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA CON OTROS INMUEBLES, POR VALOR DE \$ 430,425.00 DE: MOSAICOS SAN MATEO LTDA, A: DONADO Y ARRAZOLA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 33446.--0033440 MOSAICOS SAN MATEO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA A JOSE D.GOENAGA, SEGUN ESC.N.1766 DE 4, DE AGOSTO DE 1960, DE LA NOTARIA 3. REGISTRADA EL 11 DE AGOSTO DE 1960, BAJO EL N.2179, FOLIO N.411 TOMO 6, PAR DEL LIBRO 1.- PARTE POR COMPRA A EL MISMO JOSE DOMINGO GOENAGA SEGUN ESC.N.2599 DE 19 DE NOVIEMBRE DE 1957 DE LA NOTARIA 3. REGISTRADA 26, DE NOV.DE 1957, BAJO EL N.3600, FOLIO 47, TOMO 9, IMPAR DEL LIBRO 1.---- I PARTE POR COMPRA AL ANTES MENCIONADO JOSE DOMINGO GOENAGA, SEGUN ESC. 2179, DE 23 DE SEPT. DE 1957, NOTARIA 3. REGISTRADA EL 26 DE SEPT.DE 1957 BAJO EL N.2967 FOLIO 353, TOMO 6 IMPAR LIBRO 1.--EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION NO. 254 DE FECHA 27 DE JULIO/76 DE LA NOT 3 DE ESTE CTO, REG EL 14 DE ABRIL/77, BAJO LOS FOLIOS DE MATS 040-033446/47/48/49---EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION NO.2613 DE FECHA 5 DE DIC/80 DE LA NOT 3 DE ESTE CTO, REG EL 9 DE MZO/81, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-092757---JOSE DOMINGO GOENAGA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARLOS GOENAGA GONZALEZ SEGUN ESC.N.165 DE 9 DE AGOSTO DE 1941 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA, REGISTRADA EL 21, DE AGOSTO DE 1941, BAJO EL N.1209 FOLIO 231 TOMO 4 IMPAR DEL LIBRO 1.-- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE SEGREGACION N.1561, DE FECHA 24, DE JULIO DE 1973 DE LA NOTARIA 3 REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DE 1973, BAJO EL N.1385 FOLIO 487 TOMO IMPAR DEL LIBRO 1.--- COMPRENDE UNA TRADICION.-EL INMUEBL OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DEL EDIFICIO PORTAL DE SAN MATEO---SE ENCUENTRA SITUADO EN ESTA CIUDAD DE BARRANQUILLA UBICADO EN LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE 65 FORMANDO ESQUINA CON LA CARRERA 34 MARCADO CON EL NO. 32-85/125 CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS NORTE, MIDE 32.75 MTS SUR, MIDE 32.00 MTS ESTE MIDE, 57.20 METROS Y OESTE, 53.20 METROS



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

Certificado generado con el Pin No: 240119626487984686

Nro Matrícula: 040-482768

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-10568

Impreso el 19 de Enero de 2024 a las 04:57:51 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 65 # 32 - 85 125 ED PTAL DE SAN MATEO APTO 904 B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 437300

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-08-2010 Radicación: 2010-040-6-31527

Doc: ESCRITURA 2230 DEL 02-08-2010 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: JAIME ARANGO ROBLEDO & CIA LTDA

X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-05-2012 Radicación: 2012-040-6-18622

Doc: ESCRITURA 0680 DEL 04-05-2012 NOTARIA 6 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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)

A: JAIME ARANGO ROBLEDO Y COMPAÑIA LIMITADA HOY JAIME ARANGO ROBLEDO S.A.S.

NIT# 8000564679 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-05-2012 Radicación: 2012-040-6-18622

Doc: ESCRITURA 0680 DEL 04-05-2012 NOTARIA 6 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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)

A: JAIME ARANGO ROBLEDO Y COMPAÑIA LIMITADA HOY JAIME ARANGO ROBLEDO S.A.S.

NIT# 8000564679 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-03-2013 Radicación: 2013-040-6-11040

Doc: ESCRITURA 3610 DEL 31-12-2012 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JAIME ARANGO ROBLEDO Y COMPAÑIA LIMITADA HOY JAIME ARANGO ROBLEDO S.A.S.

NIT# 8000564679

A: LOPEZ LOZADA ALIRIO

CC# 8715985 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-03-2013 Radicación: 2013-040-6-11040

Doc: ESCRITURA 3610 DEL 31-12-2012 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR



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

Certificado generado con el Pin No: 240119626487984686

Nro Matrícula: 040-482768

Pagina 3 TURNO: 2024-040-1-10568

Impreso el 19 de Enero de 2024 a las 04:57:51 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

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

A: LOPEZ LOZADA ALIRIO

CC# 8715985 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-09-2015 Radicación: 2015-040-6-33748

Doc: ESCRITURA 1740 DEL 25-10-2012 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION MODIFICACION REGLAM DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN E.P NO 680 DEL 2012 DE LA NOT SEXTA DE B/QUILLA EN CUANTO AL NUMERO DE AREAS COMUNES PARA PARQUEADEROS SON 82 SE ASIGNAN ADICIONALMENTE 2 PARQUEADEROS DEPOSITOS SE REFORMA EL ARTICULO 13 SE ASIGNAN A LOS LOCALES 1 Y 2

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

DE: JAIME ARANGO ROBLEDO Y COMPAIA LIMITADA HOY JAIME ARANGO ROBLEDO S.A.S.

NIT# 8000564679

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 09-06-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. GGCD-021-2022 DEL 23/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-10568

FECHA: 19-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PATRICIA ALVAREZ CORONADO

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)