



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-43252453

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHANA CRISTINA SANCHEZ GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	43252453
DIRECCIÓN	CL 120 # 42 - 112 CO RESIDENCIAL MIRLA APTO 102 TO 26 PISO 1
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 4
CIUDAD	CO RESIDENCIAL MIRLA
DEPARTAMENTO	Barranquilla
PROPOSITO	Atlantico
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/02/2024
FECHA INFORME	19/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIA BOGOTA S.A.								
NUM. ESCRITURA	3485	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	21/06/2021				
ESCRITURA	EscrituraPH		DEPTO	Atlantico					
CIUDAD									
ESCRITURA									
CEDULA CATASTRAL									
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN									
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO									
CONJUNTO RESIDENCIAL MIRLA									
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	89000	VRxM2	2098.07				
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1323								

M. INMOB.	N°
040-620006	APARTAMENTO 102 TORRE 26 PISO 1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Sector Alameda Del Rio conjunto Mirla apartamento 102 torre 26
Al inmueble se llega así: Ingresando por la avenida circunvalar ubicándose en el conjunto residencial MIRLA.
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	
Comedor	Sin acabado	
Cocina	Sin acabado	
Baño	Sin acabado	
Piso	Sin acabado	
Techo	Sin acabado	
Muro	Sin acabado	
Carpintería	Sin acabado	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
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 118,016,597

VALOR ASEGURABLE \$ COP 118,016,597

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


 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: Cl 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: 760 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3485 DEL 21 DE JUNIO DEL 2021NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.10		AREA	M2		
AREA PRIVADA	M2	42.42		AVALUO	PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.6		AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.42	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 120 # 42 - 112 CO RESIDENCIAL MIRLA APTO 102 TO 26 PISO 1 | CO RESIDENCIAL MIRLA | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3485, fecha: 21/06/2021, Notaría: TERCERA y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	En obra
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	85%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	97
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	concreto texturizado
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2021

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCIÓN	42.42	M2	\$2,782,098.00	100.00%	\$118,016,597.16
TOTALES					100%	\$118,016,597

Valor en letras Ciento dieciocho millones dieciséis mil quinientos noventa y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$118,016,597
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SAVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Sector Alameda Del Rio conjunto Mirla apartamento 102 torre 26AI inmueble se llega así: Ingresando por la avenida circunvalar ubicándose en el conjunto residencial MIRLA.Cuenta 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 001 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Gastos: El inmueble objeto de estudio, no cuenta con gastos, ni depósitos.

Garaje: El inmueble objeto de avaluo, no cuenta con garaje, ni deposito.

Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zonas comerciales, centros de salud y escuelas.
Propiedad horizontal: Escritura: 3485, Fecha escritura: 21/06/2021, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 89000, Total unidades: 1 UND /PH: 760 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, 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 comunitaria: Si, Ascensor: No.

Si, terraza comunal: Si, Ascensores: No

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: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

Acabados: El inmueble es nuevo, pero a los visitas no cuenta con acabados.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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	CONJUNTO MIRLA	2	\$155,355,000	1	\$155,355,000		\$		\$	\$3,377,282.61	3168333731
2	ALAMEDA DEL RIO	4	\$146,000,000	1	\$146,000,000		\$		\$	\$3,173,913.04	3160232662
3	CONJUNTO GARZAS- obra		\$124,999,999	1	\$124,999,999		\$		\$	\$2,777,777.76	3225018774
	Del inmueble	1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			46	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,870,690.22
2			46	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,697,826.08
3			45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,777,777.76
	3 años									
									PROMEDIO	\$2,782,098.02
									DESV. STANDAR	\$86,513.01
									COEF. VARIACION	3.11%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,868,611.03	TOTAL	\$121,686,479.97
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$2,695,585.01	TOTAL	\$114,346,716.05
VALOR TOTAL	\$118,016,597.16			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-de-riomar/barranquilla/8133319>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/alameda/barranquilla/10447266>3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/alameda/barranquilla/101644497_qi=1#ztrb*_up*MO_&gclid=CjwKCAiAicvBhBnEiwAOGZ2S7iIiUZiV29FXP8oYzuOnssdBachGSvIMsI8RqaDvI2s65cK7b2txoC6g8QAVD_BwE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 120 # 42 - 112 CO RESIDENCIAL MIRLA APTO 102 TO 26
PISO 1 | CO RESIDENCIAL MIRLA | Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

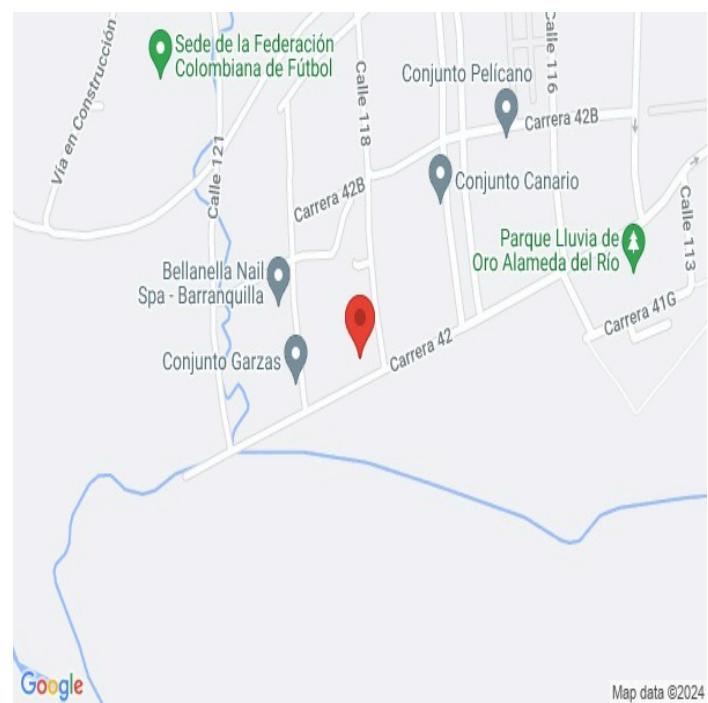
Latitud: 10.989664841839897

Longitud: -74.84879219978723

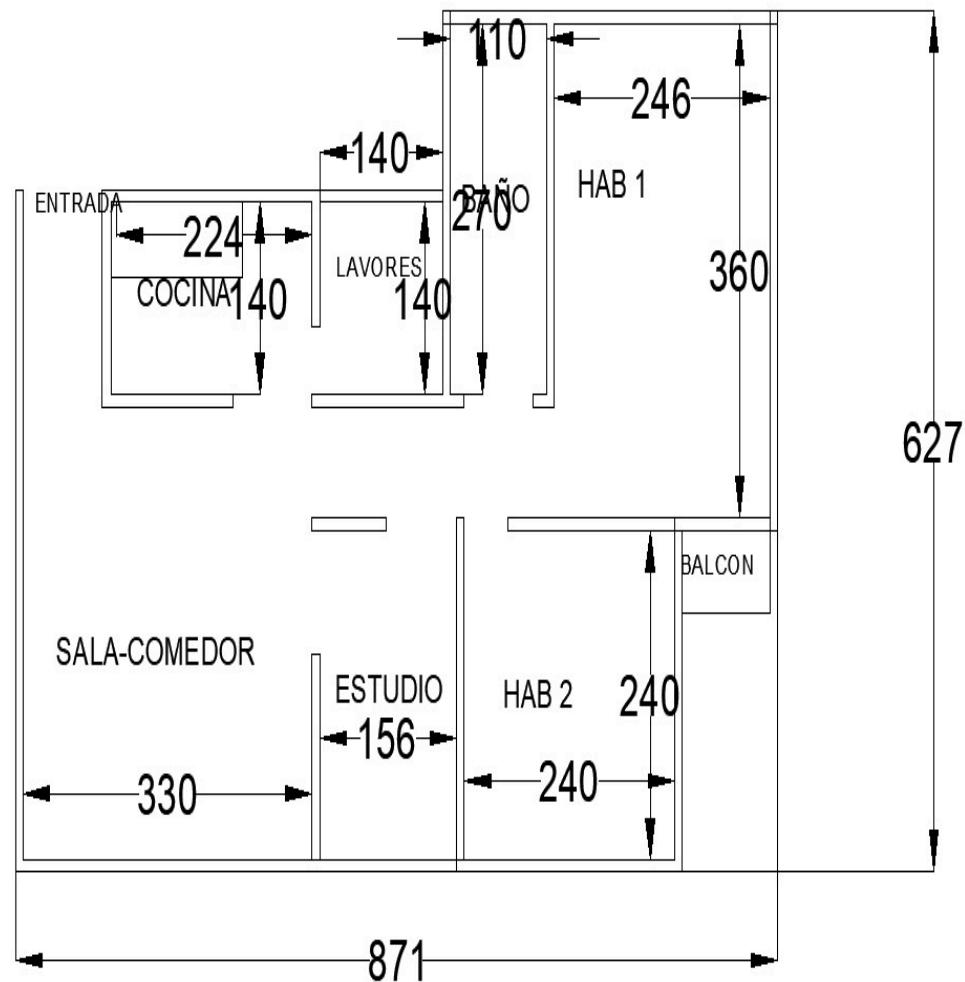
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 59' 22.794''

Longitud: 74° 50' 55.6512''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



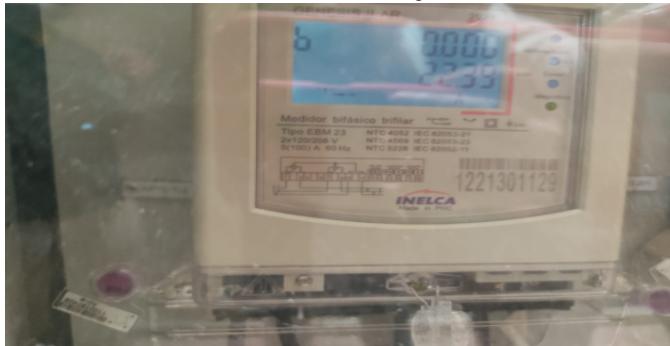
Vía frente al inmueble



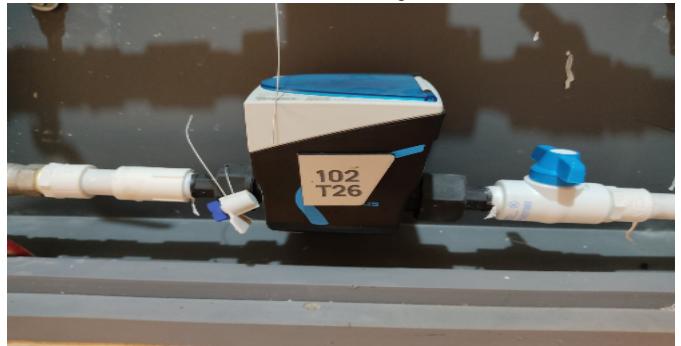
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General



FOTOS General

Salón Social-CJ



Gimnasio-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 --- **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 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.

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 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 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-43252453



PIN de Validación: a84809c1

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

www.raa.org.co

Calle 99 No 7A - 31 Of 302

Bogotá D.C - Colombia

Línea gratuita: 01-800-423-8440 A.M.

En Bogotá: 558 97 46

A Nivel Nacional: 01-800-423-8440

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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 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 evaluador 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: a8f609cf



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

RAA AVALUO: LRCAJA-43252453 M.I.: 040-620006

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. 1065643593

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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8f609cf



PIN de Validación: a81809c1



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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-43252453 M.I.: 040-620006



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

Certificado generado con el Pin No: 240208277189070034

Nro Matrícula: 040-620006

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-26137

Impreso el 8 de Febrero de 2024 a las 02:31:20 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: 31-07-2021 RADICACIÓN: 2021-19736 CON: ESCRITURA DE: 21-06-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPTION: CARIBAN UNDERCOS

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 102 TORRE 26 PISO 1 CON AREA DE A.T.C.46.10M2-A.P.C.42.42M2 CON COEFICIENTE DE 0.132300% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3485 DE FECHA 21-06-2021 EN NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIONES

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-610614 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRLA ---FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO MIRLA ALAMEDA DEL RIO FIDUBOGOTA 8300558977 ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL 8300558977 ESC 2905 DE 14-09-2020 NOTARIA 72 BOGOTA, REGISTRADA EL 06-10-2020---EN RELACION CON LA ESCRITURA 2905 DE ENGLOBE DE 14-09-2020 NOTARIA 72 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-10-2020---040-581276 REGISTRADA EN MATRICUOA 040-605591---FIDUCIARAI BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL A SITUM S.A.S ESC 4954 DE 16-12-2015 NOTARIA 3 B/QUILLA, REIGSTRADA EL 12-012-20216 EN MATRICULA 506330--- 040-506330- 03-05-2002 ESCRITURA 0674 DEL 09-04-2002 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A. , A: URBANIZADORA VILLA SANTOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 14-11-2001 ESCRITURA 1985 DEL 06-11-2001 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: PARRISH Y CIA S.A , A: CEMENTOS DEL CARIBE S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 23-01-1998 ESCRITURA 3703 DEL 31-12-1997 NOTARIA 3A. DE BARRANQUILLA DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 38,804,407.22 DE: AGROPECUARIA Y REFORESTADORA DEL ATLANTICO LIMITADA , A: PARRISH & CIA.S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 31-08-1978 ESCRITURA 2825 DEL 28-12-1977 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA APORTE DE: PARRISH Y CIA S.A , A: AGROPECUARIA Y REFORESTADORA DEL ATLCO LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 29-10-1969 ESCRITURA 2402 DEL 16-10-1969 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 467,672.65 DE: LASCANO MAGRI LUIS CARLOS, LASCANO MAGRI ELSIE, A: PARRISH Y CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 09-01-1954 ESCRITURA 2586 DEL 28-12-1953 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 6,750.00 DE: VILLODRES AGLAE, A: LASCARRO MAGRI LUIS C, LASCARRO MAGRI ELSIE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.--10-05-2002 ESCRITURA 0808 DEL 22-04-2002 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A , A: URBANIZADORA VILLA SANTOS LIMITADA.URVISA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 355398.--LAS ANOTACIONES ANTERIORMENTE DESCRITAS SON DE LAS MATRICULAS 040-62814,341709 Y 040-355398.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 120 # 42 - 112 CO RESIDENCIAL MIRLA APTO 102 TO 26 PISO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240208277189070034

Nro Matrícula: 040-620006

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-26137

Impreso el 8 de Febrero de 2024 a las 02:31:20 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

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

040 - 610614

ANOTACION: Nro. 001 Fecha: 06.10.2020 Radicación: 2020-040-6-15935

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 14-09-2020 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTÁ, D.C. 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)

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-07-2021 Radicación: 2021-040-6-19736

Doc: ESCRITURA 3485 DEL 21-06-2021 NOTARIA TERCERA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO MIRLA ALAMEDA DEL RIO FIDUBOGOTA NIT.8300558977

CC# 107

x

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240208277189070034

Nro Matrícula: 040-620006

Página 3 TURNO: 2024-040-1-26137

Impreso el 8 de Febrero de 2024 a las 02:31:20 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-26137 **FECHA: 08-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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