



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129583420

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FREDDYS ANDRES MERCADO CARREÑO
NIT / C.C CLIENTE	1129583420
DIRECCIÓN	CL 41 # 17 C - 185 URB CIUDAD DEL PUERTO CO PUERTO GAITA APTO 201 INT 17
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	NORMANDÍA
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/03/2024
FECHA INFORME	19/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSCAR ANDRES GALLEG0 ACEVEDO				
NUM.	5849 Escritura De	NOTARIA	Tercera	FECHA	30/11/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO GAITA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	1694.28
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1548				

M. INMOB.	N°
041-164317	APARTAMENTO 201 INTERIOR 17

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El municipio de Soledad atlántico, en la urbanización Normandía, entre calle 41 y avenida el platanal y entre las carreras 19 y 17c
Al inmueble se llega así: Ubicándonos en la ruta caribe (calle 30) a la altura del centro comercial plaza del sol; tomamos rumbo en sentido sur hasta llegar a la carrera 17. Sobre la misma giramos a la derecha hasta llegar a la calle 41, Nuevamente giramos a la derecha sobre esta y pasando la carrera 17c en la acera izquierda se encuentra ubicado el conjunto residencial Puerto gaita con nomenclatura 17c-185
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	0	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 114,116,474

VALOR ASEGURABLE \$ COP 114,116,474


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: AVAL-1065643593


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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	616
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5849 del 30 de noviembre del 2016 notaria tercera de Barranquilla
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
ACUERDO 004 DE 19 DE ENERO DE 2002

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.12	AREA	M2	49
AREA PRIVADA	M2	53.12	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 22.854.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.90	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 41 # 17 C - 185 URB CIUDAD DEL PUERTO CO PUERTO GAITA APTO 201 INT 17 | NORMANDÍA | Soledad | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5849, fecha: 30/11/2016, Notaría: Tercera y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	91
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	2015

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 201 INTERIOR 17	53.12	M2	\$2,148,277.00	100.00%	\$114,116,474.24
TOTALES					100%	\$114,116,474

Valor en letras

Ciento catorce millones ciento dieciséis mil cuatrocientos setenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$114,116,474**

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

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

Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 5849, Fecha escritura: 30/11/2016, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 90000, Total unidades: 616, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: 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: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Durante la visita se encontró al inmueble en 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	PUERTO GAITA		\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$		\$	\$2,061,320.75	3008386924
2	PUERTO GAITA		\$195,000,000	0.95	\$185,250,000		\$		\$	\$2,315,625.00	3158902081
3	PUERTO GAITA		\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,150,943.40	3168333731
4	URB. PADUA		\$100,000,000	0.95	\$95,000,000		\$		\$	\$2,065,217.39	3194476219
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,061,320.75
2			80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,315,625.00
3			53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,150,943.40
4			46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,065,217.39
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,148,276.64
									DESV. STANDAR	\$118,985.64
									COEF. VARIACION	5.54%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,267,262.28	TOTAL	\$120,436,972.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,029,290.99	TOTAL	\$107,795,937.40
VALOR TOTAL	\$114,116,474.24			

Observaciones:
Se realizó un estudio para optar por el valor estimado según Res. 620 del 2008 IGAC.

Enlaces:

- 1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-del-puerto/soledad/7713872?_gl=1*19rune*_up*MQ__&gclid=EAIaQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5_D_BwE
- 2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-puerto-gaita/soledad/10268045?_gl=1*14zbyb*_up*MQ__&gclid=EAIaQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5_D_BwE
- 3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-residencial-dona-soledad/soledad/7953025?_gl=1*1glnist*_up*MQ__&gclid=EAIaQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5_D_BwE
- 4-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-soledad/soledad/7067657?_gl=1*xlt1c*_up*MQ__&gclid=EAIaQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5_D_BwE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 41 # 17 C - 185 URB CIUDAD DEL PUERTO CO PUERTO
GAITA APTO 201 INT 17 | NORMANDÍA | Soledad | Atlántico

COORDENADAS (DD)

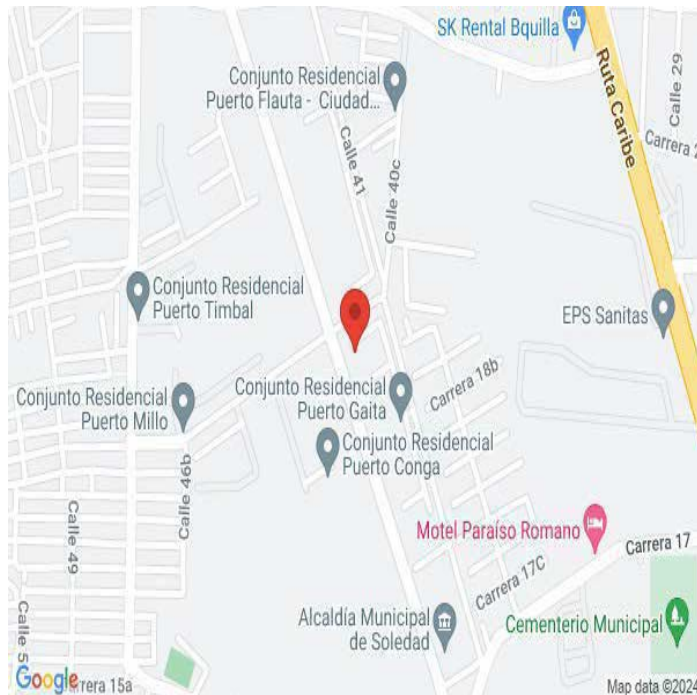
Latitud: 10.916905638190215

Longitud: -74.78079720345588

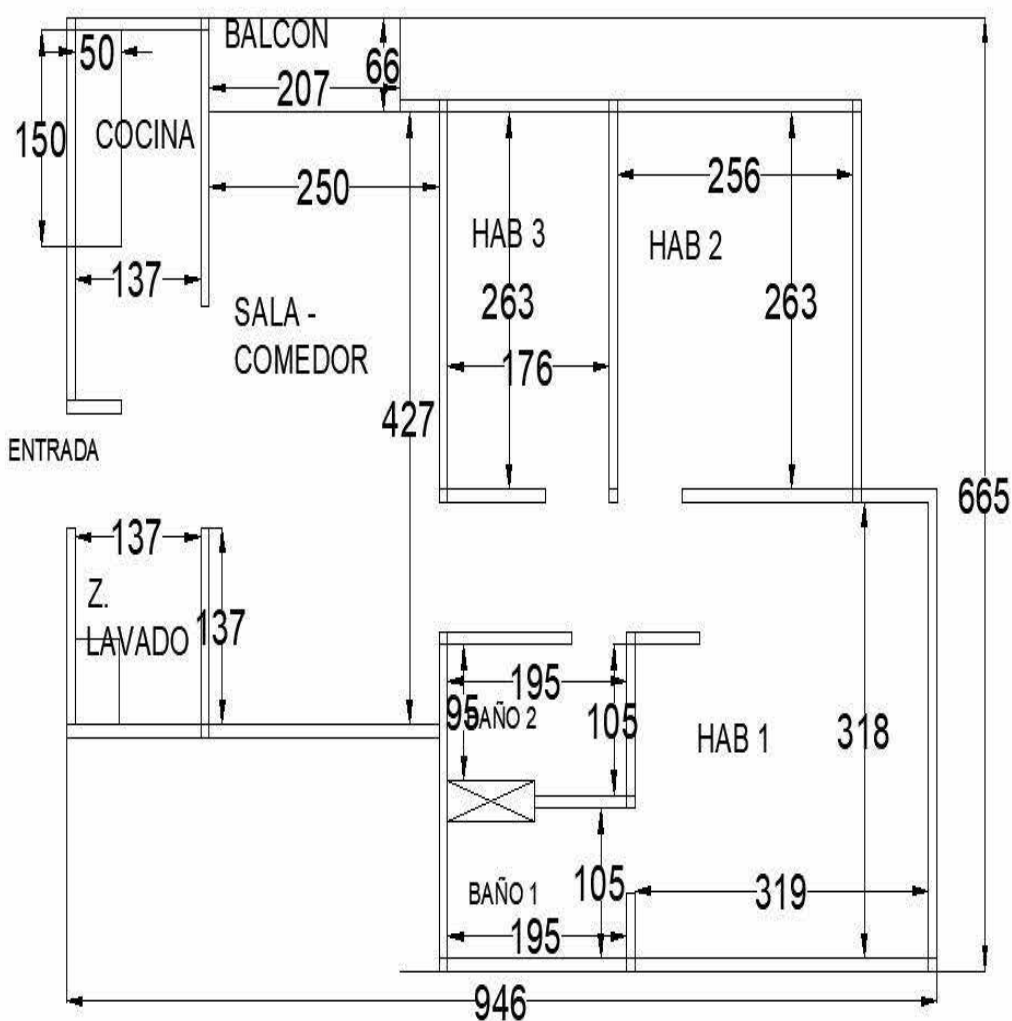
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55' 0.8616''

Longitud: 74° 46' 50.8692''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-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 --- **Eta**

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 SALVEDADE 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-1129583420



PIN de Validación: ad410a42



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



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 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: ad410a42



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

ad410a42



PIN de Validación: ad410a42



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



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 Marzo 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-1129583420 M.I.: 041-164317



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

Certificado generado con el Pin No: 240224227489925522

Nro Matrícula: 041-164317

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-16255

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 08:12:47 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 19-12-2016 RADICACIÓN: 2016-041-6-13015 CON: ESCRITURA DE: 30-11-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 INTERIOR 17 con area de 53.12 METROS coeficiente de propiedad 0.1548% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 5849, 2016/11/30, NOTARIA TERCERA BARRANQUILLA. Artículo 8 Parágrafo 1º. 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 : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBL CON MATRICULA NO.040-0448095--28-03-2000 ESCRITURA 826 DEL 16-03-2000 NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 375,570,000.00 DE: INMOBILIARIA SRENDI Y COMPAIA S. EN C, INVERSIONES SREDNI S.A., A: URBANIZACION METROPOLITANA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 334251-- 28-03-2000 ESCRITURA 826 DEL 16-03-2000 NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 375,570,000.00 DE: INMOBILIARIA SRENDI Y COMPAIA S. EN C. , INVERSIONES SREDNI S.A., A: URBANIZACION METROPOLITANA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 334252.-- 04-03-1976 ESCRITURA 7525 DEL 05-12-1975 NOTARIA 4 DE BOGOTA APOORTE DE LA MITAD A LA SOCIEDAD DE: SREDNI MARCO, A : INVERSIONES SREDNI Y CIA. S.C.A.BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 040-009187. 040-278189 Y 040-0278190---04-03-1976 ESCRITURA 7524 DEL 05-12-1975 NOTARIA 4 DE BOGOTA APOORTE DE LA MITAD A LA SOCIEDAD DE: SREDNI ELIECER, A : INMOBILIARIA SREDNI Y CIA. S.C.A BAJOS FOLIO DE MATRICULAS NUMROS 040-009187,040-0278189 Y 278190---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION NUMERO 1611 DE FECHA JUNIO 20 DE 1995. OTORGADA EN LA NOTARIA 2A. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 28 DE JUNIO DE 1995, BAJOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 040-0278189 Y 040-278190---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE NUMERO 825 DE FECHA MARZO 16 DEL 2000, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 28 DE MARZO DEL 2000, BAJOS FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-0334212---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION NO.825 DE FECHA 16 DE MARZO DEL 2000 DE LA NOT 1 DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 28 DE MARZO DEL 200, BAJOS FOLIO DE MAT 040-033425/3342521---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE NO.2235 DE FECHA 27 DE MARZO DEL 2009 DE LA NOTRIA 1 DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 7 DE MAYO DEL 2009, BAJOS FOLIO DE MATRICULA NO.040.0448095---22-05-1975 ESCRITURA 884 DEL 09-05-1975 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE: URBANISMO Y VIVIENDA NORMANDIA LIMITADA , A : SREDNI MARCO, SREDNI ELIECER,---07-01-1975 ESCRITURA 2749 DEL 18-12-1974 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 500,000.00 DE: BANCO DE LA COSTA S.A. , A : URBANISMO Y VIVIENDA NORMANDIA LIMITADA----- 27-06-1974 SENTENCIA SN DEL 12-06-1974 JZDO, 5 C.CTO DE BARRANQUILLA REMATE DE: MARTINEZ APARICIO GABRIEL, A : BANCO DE LA COSTA SUCURSAL DE BARRANQUILLA-----22-08-1964 SENTENCIA SN DEL 20-02-1964 JZDO, 4 C.CTO DE BARRANQUILLA ADJUDICACION SUCESION 1/3 PARTE DE: MERIZALDE ANDRADE BERNARDO, A : MARTINEZ APARICIO GABRIEL----- 23-09-1963 ESCRITURA 1700 DEL 04-09-1963 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DE DERECHOS HERENCIALES 1/3 PARTE, POR VALOR DE \$ 2,666.66 DE: ANDRADE VDA. DE MERIZALDE JULIA, A : MARTINEZ APARICIO GABRIEL,----- 12-09-1953 ESCRITURA 1648 DEL 29-08-1963 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA 1/3 PARTE, POR VALOR DE \$ 6,000.00 DE: CASTAÑO HENAO CARLOS, A : MARTINEZ APARICIO GABRIEL,---- 28-06-1961 ESCRITURA 1146 DEL 12-05-1961 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 15,000.00 DE: LOPEZ GIRALDO MANUEL SALVADOR, A : MARTINEZ APARICIO GABRIEL, CASTAÑO HENAO CARLOS, MERIZALDE ANDRADE BERNARDO,--- 20-04-1956 ESCRITURA 48 DEL 10-03-1956 NOT UNICA DE SOLEDAD COMPRAVENTA LA MITAD, POR VALOR DE \$ 1,750.00 DE: NARANJO GOMES BERNARDO, A : LOPEZ GIRALDO MANUEL SALVADOR,---20-10-1953 ESCRITURA 166 DEL 24-07-1953 NOTARIA DE SOLEDAD COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 3,500.00 DE: BOLIVAR BARCELO ZOILA, A : NARANJO GOMES BERNARDO, LOPEZ GIRALDO MANUEL SALVADOR---- ELIECER SREDNI Y MARCO SREDNI ADQUIRIERON POR ADJUDICACION POR DISOLUCION DE LA SOCIEDAD URBANISMO Y VIVIENDA NORMANDIA LTDA,SEGUN ESC.# 403 DE DIC.27/74 DE LA NOTARIA UINICA DE



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

Certificado generado con el Pin No: 240224227489925522

Nro Matrícula: 041-164317

Pagina 2 TURNO: 2024-041-1-16255

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 08:12:47 AM

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

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

SOLEDAD, REGISTRADA EL 31 DE MARZO/75 BAJO EL FOLIO DE MAT.040-00L4696.- URBANISMO Y VIVIENDA NORMANDIA LTDA, ADQUIRIRIO POR APORTE, QUE LE HIZO ELIECER Y MARCO SREDNI, SEGUN ESC.# 303 DE FEB.21 /63 DE LA NOT.1A.DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 30 DE MARZO/63 BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0014696.- N.I.A.DE.A. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-448095

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 41 # 17 C - 185 URB CIUDAD DEL PUERTO CO PUERTO GAITA APTO 201 INT 17

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 163665

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-2016 Radicación: 2016-041-6-13015

Doc: ESCRITURA 5849 DEL 30-11-2016 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA 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)

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL PUERTO NIT 8300537006 - SE 144651598

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-11-2016 Radicación: 2016-041-6-12206

Doc: ESCRITURA 2726 DEL 30-07-2016 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL PUERTO NIT 8300537006

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-08-2017 Radicación: 2017-041-6-7592

Doc: ESCRITURA 2066 DEL 26-05-2017 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL PUERTO NIT 8300537006

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-08-2017 Radicación: 2017-041-6-7592



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

Certificado generado con el Pin No: 240224227489925522

Nro Matrícula: 041-164317

Pagina 3 TURNO: 2024-041-1-16255

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 08:12:47 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2066 DEL 26-05-2017 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$73,518,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL PUERTO NIT 8300537006

A: FIGUEROA RAMIREZ KELLY MARIA

CC# 22657027 X

A: GALLEGO ACEVEDO OSCAR ANDRES

CC# 72311217 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-08-2017 Radicación: 2017-041-6-7592

Doc: ESCRITURA 2066 DEL 26-05-2017 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: FIGUEROA RAMIREZ KELLY MARIA

CC# 22657027 X

DE: GALLEGO ACEVEDO OSCAR ANDRES

CC# 72311217 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE DE LOS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-08-2017 Radicación: 2017-041-6-7592

Doc: ESCRITURA 2066 DEL 26-05-2017 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

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: FIGUEROA RAMIREZ KELLY MARIA

CC# 22657027 X

DE: GALLEGO ACEVEDO OSCAR ANDRES

CC# 72311217 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-08-2017 Radicación: 2017-041-6-7592

Doc: ESCRITURA 2066 DEL 26-05-2017 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: FIGUEROA RAMIREZ KELLY MARIA

CC# 22657027 X

A: GALLEGO ACEVEDO OSCAR ANDRES

CC# 72311217 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-041-6-16612

Doc: ESCRITURA 7039 DEL 09-11-2023 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5,7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA Y AFECTACION A VIVIENDA



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

Certificado generado con el Pin No: 240224227489925522

Nro Matrícula: 041-164317

Pagina 4 TURNO: 2024-041-1-16255

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 08:12:47 AM

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

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

FAMILIAR.

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

A: FIGUEROA RAMIREZ KELLY MARIA

CC# 22657027 X

A: GALLEGO ACEVEDO OSCAR ANDRES

CC# 72311217 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación: 2017-041-3-1448	Fecha: 24-11-2017
SE CORRIGE CONFORME A SOLICITUD			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radicación: 2017-041-3-1707	Fecha: 23-01-2018
SE CORRIGE CONFORME A SOLICITUD			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 2017-041-3-200	Fecha: 03-03-2017
SE INGRESA HIPOTECA CONFORME LA HIPOTECA CONFORME LA ESCRITURA 2726 DEL 30/7/2016 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-041-1-16255

FECHA: 24-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO

REGISTRADOR SECCIONAL