



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047387924

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	ALJADIS ALBERTO ACOSTA MARTINEZ
NIT / C.C CLIENTE	1047387924
DIRECCIÓN	CL 98 C # 1 E - 120 URB LAS GARDENIAS CO 11 APTO 101 BLQUE 2
SECTOR	Urbano      Estrato 1
BARRIO	URB LAS GARDENIAS
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

FECHA VISITA	22/03/2024
FECHA INFORME	31/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	
TIPO DE INMUEBLE	
USO ACTUAL	

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MERCADO GUETTE JOSE CARLOS						
NUM. ESCRITURA	3480 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	22/07/2014		
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico			
CEDULA CATASTRAL	08001010900008280003902010001						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no aportada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO 11						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	20000	VRxM2	525.49		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3125%						

M. INMOB.	N°
040-511200	APTO 101 BLOQUE 2

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el distrito industrial, especial y portuario de Barranquilla en el sur occidente, urbanización las gardenias

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en el puente la cordialidad en sentido sur-norte, seguimos hasta llegar a la calle 94, giramos a la derecha sobre la misma y seguimos hasta llegar a la carrera 2d, nuevamente giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la calle 94, giramos a la izquierda sobre esta y en la misma acera se encuentra ubicado el predio.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## DEPENDENCIAS

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

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 52,137,518

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 52,137,518

## 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 3,4,5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. Presenta una inconsistencia en la anotación 7, indica una cancelación de hipoteca de la anotación 1 (anotación 1 indica PH.). La anotación número 8 indica una cancelación de hipoteca sin encontrar evidencia anterior de una hipoteca de cuantía abierta en el certificado.

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



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**

<b>INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.</b>	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH:320UNDs
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 0490 del 25 de febrero del 2014, escritura tercera de Barranquilla.  
**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	41.32	AREA	M2	38
AREA PRIVADA	M2	38.06	AVALUO	PESOS	37752000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	-	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE COMUN	M2	-			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.67	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	38.06
AREA LIBRE MEDIDA	M2	-	AREA LIBRE PRIVADA	M2	-

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CL 98 C # 1 E - 120 URB LAS GARDENIAS CO 11 APTO 101 BLQUE 2 | URB LAS GARDENIAS | Barranquilla | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 0490, fecha: 25/02/2014, 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	300-400	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Regular	300-400	
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	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	80%	Fachada	páñete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2013
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCIÓN APTO 101 BLOQUE 2	38.06	M2	\$1,369,877.00	100.00%	\$52,137,518.62
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$52,137,518</b>

Valor en letras:

Cincuenta y dos millones ciento treinta y siete mil quinientos dieciocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

## 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: el distrito industrial, especial y portuario de Barranquilla en el sur occidente, urbanización las gardenias Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en el puente la cordialidad en sentido sur-norte, seguimos hasta llegar a la calle 94, giramos a la derecha sobre la misma y seguimos hasta llegar a la carrera 2d, nuevamente giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la calle 94, giramos a la izquierda sobre esta y en la misma acera se encuentra ubicado el predio. 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 3,4,5,6, del certificado de tradición suministrado, indica una prohibición de transferencia, derecho de preferencia, patrimonio de familia y afectación de vivienda familiar respectivamente, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. Presenta una inconsistencia en la anotación 7, indica una cancelación de hipoteca de la anotación 1 (anotación 1 indica PH.). La anotación número 8 indica una cancelación de hipoteca sin encontrar evidencia anterior de una hipoteca de cuantía abierta en el certificado.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** El sector cuenta con rutas de acceso, zonas escolares, zonas de comercio cercanas y centros de salud. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 0490, Fecha escritura: 25/02/2014, Notaría escritura: TERCERA , Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 20000, Total unidades: 1UND/PH:320UNDs, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**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, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Jardín: Si. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno.

**Acabados:** No se encontraron grietas o fisuras durante la visita

#### **EXPLICACIÓN METODOLÓGÍA 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 valuadora 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	LAS GARDENIAS	2	\$50,000,000	0.97	\$48,500,000		\$		\$	\$1,274,303.73	3025426536
2	LAS GARDENIAS CO 11 (WILMER MENESES)		\$55,000,000	0.97	\$53,350,000		\$		\$	\$1,401,734.10	3026396822
3	LAS GARDENIAS CO 7 (YURIS CUENTAS CUELLO)	2	\$58,000,000	0.97	\$56,260,000		\$		\$	\$1,478,192.33	3004212150
4	LAS GARDENIAS CO 10 (NOLAIMA CHINCHILLA)	5	\$52,000,000	0.97	\$50,440,000		\$		\$	\$1,325,275.88	3046365643
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			38.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,274,303.73
2			38.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,401,734.10
3			38.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,478,192.33
4			38.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,325,275.88
<b>11 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,369,876.51</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$89,201.26</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.51%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,459,077.77	<b>TOTAL</b>	\$55,532,500.00
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,280,675.25	<b>TOTAL</b>	\$48,742,499.94
VALOR TOTAL		\$52,137,518.62		

## Observaciones:

Se realizó un estudio de mercado para optar por le valor estimado según Res. 620 del 2008 IGAC.

## Enlaces:

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## **DIRECCIÓN:**

CL 98 C # 1 E - 120 URB LAS GARDENIAS CO 11 APTO 101  
BLQUE 2 | URB LAS GARDENIAS | Barranquilla | Atlantico

## **COORDENADAS (DD)**

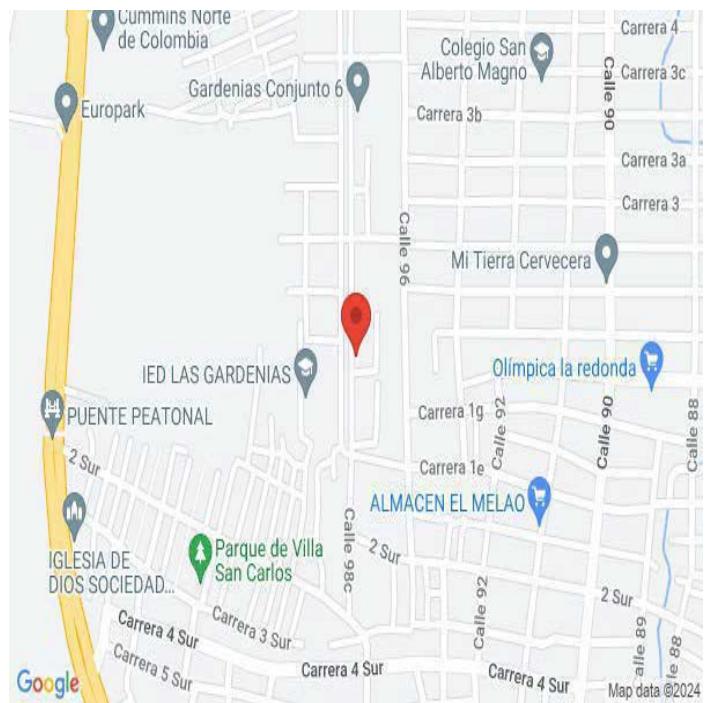
**Latitud:** 10.9365755

**Longitud:-74.8288284**

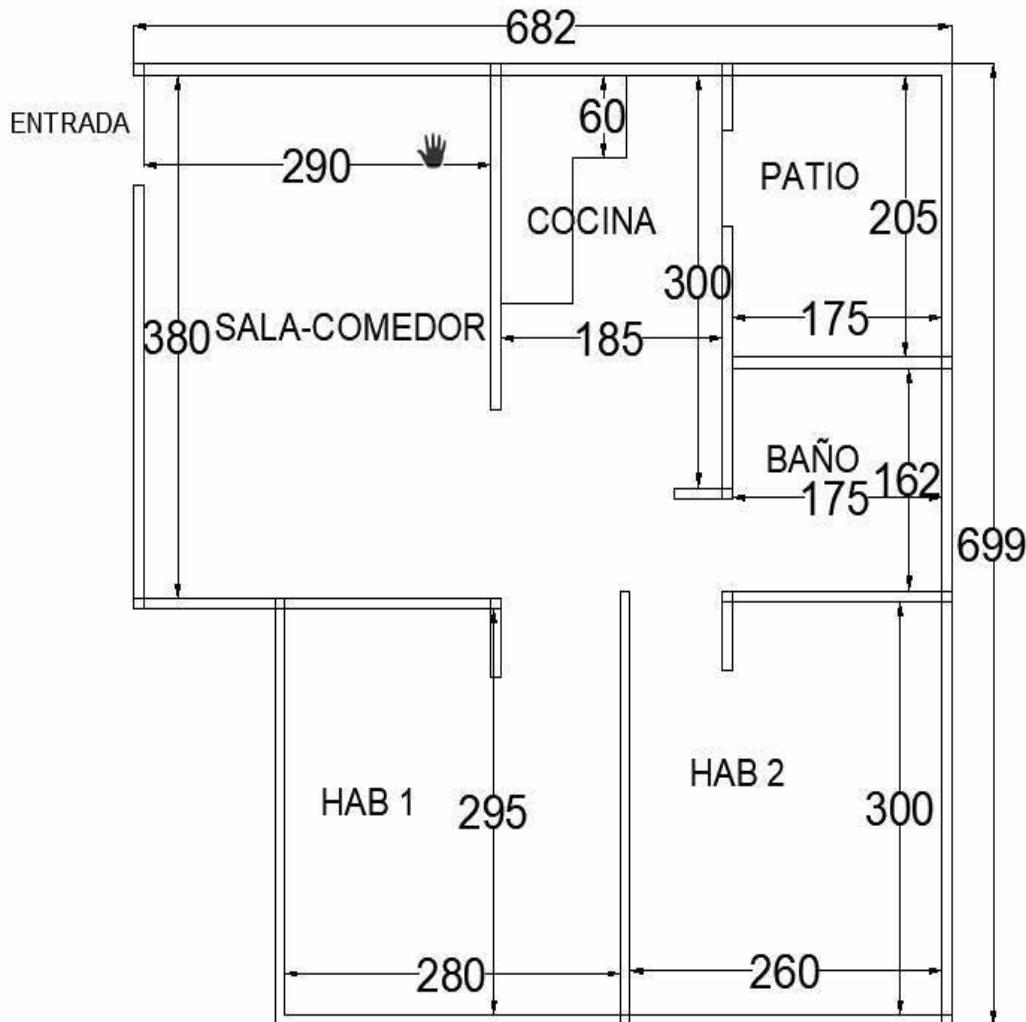
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 10° 56' 11.6736''

**Longitud:**74° 49' 43.7808''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

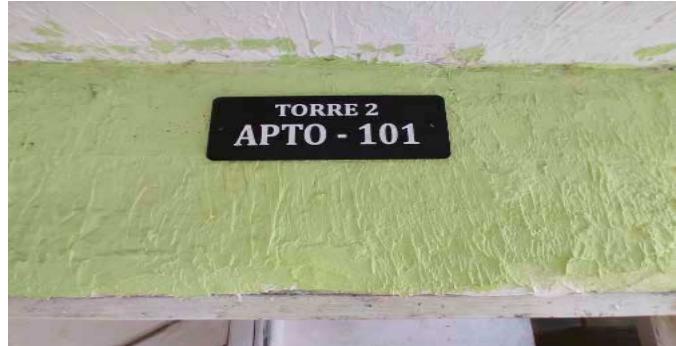


## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Escalera común - 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1047387924



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 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: 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-1047387924 M.I.: 040-511200



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

**Certificado generado con el Pin No: 240319345791271565**

**Nro Matrícula: 040-511200**

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-64615

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 09:07:36 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 13-03-2014 RADICACIÓN: 2014-10278 CON: ESCRITURA DE: 25-02-2014

CODIGO CATASTRAL: 080010109000008280003902010001 COD CATASTRAL ANT: 080010109000008280901900000023

NUPRF-AFT0016MY.IA

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 101 BLOQUE 2 CON AREA DE AREA TOTAL CONSTRUIDA:41.32M2 AREA PRIVADA CONSTRUIDA:38.06M2 CON COEFICIENTE DE 0.3125% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.0490 DE FECHA 25-02-2014 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 INMOBILIARIA 040-500924 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO CONJUNTO ONCE (11) URBANIZACION LAS GARDENIAS-PROPIEDAD HORIZONTAL--26839 DESENGLOBE--Y DIVISION MATERIAL---6-02-2013 ESCRITURA 0244 DEL 05-02-2013 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA ACLARACION A: EQUIPO UNIVERSAL S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 26839.-- 31-08-2012 CERTIFICADO 20120961 DEL 31-08-2012 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA DE: PLANEACION DISTRITAL DE BARRANQUILLAA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 26839---12-06-2000 ESCRITURA 3.044 DEL 08-11-1996 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 39,999,300.00 DE: EQUIPO UNIVERSAL Y CIA LTDA , A: SOCIEDAD DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA S.A E.S.P , REGISTRADA EN LA MATRICULA 26839---EN RELACION---12-06-2000 ESCRITURA 3.044 DEL 08-11-1996 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA OTROS DE: EQUIPO UNIVERSAL Y CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 26839--- 10-12-1980 ESCRITURA 1927 DEL 10-09-1980 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA ACLARACION NOMBRE DE LA RAZON SOCIAL DE: HERRERA MONTOYA NAVARRO Y CIA. LTDA. EQUIPO INVERNAL LTDA. , A: HERRERA MONTOYA NAVARRO Y CIA. LTDA. EQUIPO UNIVERSAL LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 26839--- 10-06-1980 ESCRITURA 967 DEL 20-05-1980 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 1,350,000.00 DE: VARGAS RIPOLL FERNANDO, VARGAS RIPOLL ARTURO, VARGAS RIPOLL JAIME, VARGAS RIPOLL LUCILA HELENA, A: HERRERA MONTOYA NAVARRO Y CIA. LTDA. EQUIPO INVERNAL LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 26839--- 03-12-1979 SENTENCIA S/N DEL 31-10-1979 JZDO, #1 C.CTO DE BARRANQUILLA ADJUDICACION EN SUCESION DE: VARGAS ALVARINO MARIO, A: VARGAS RIPOLL JAIME, VARGAS RIPOLL ARTURO, VARGAS RIPOLL FERNANDO, VARGAS RIPOLL LUCILA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 26839---EL REGLAMENTO OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE 98C NO. 1E-120.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Bredig: UBRANO

1) CL 98 C # 1 E - 120 URB LAS GARDENIAS CO 11 APTO 101 BLOQUE 2

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

## **MATRÍCULA A**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240319345791271565**

**Nro Matrícula: 040-511200**

Página 2 TURNO: 2024-040-1-64615

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 09:07:36 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-03-2014 Radicación: 2014-040-6-10278

Doc: ESCRITURA 0490 DEL 25-02-2014 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO 11 DE LA URBANIZACION LAS GARDENIAS P.H EL CUAL SE LEVANTA SOBRE 7.903.02M2 DEL LOTE DE MAYOR EXTENCION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LAS GARDENIAS-FIDUBOGOTA

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-11-2014 Radicación: 2014-040-6-52290

Doc: ESCRITURA 3480 DEL 22-07-2014 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$41,265,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADO POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LOS PREVISTO EN EL ART. 1506 DE C.C.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LAS GARDENIAS - FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7

A: MERCADO GUETTE JOSE CARLOS

CC# 72230428 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-11-2014 Radicación: 2014-040-6-52290

Doc: ESCRITURA 3480 DEL 22-07-2014 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 POR EL TERMINO DE 10 A/OS DESDE SU TRANSFERENCIA

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

A: MERCADO GUETTE JOSE CARLOS

CC# 72230428 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-11-2014 Radicación: 2014-040-6-52290

Doc: ESCRITURA 3480 DEL 22-07-2014 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

A: MERCADO GUETTE JOSE CARLOS

CC# 72230428 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-11-2014 Radicación: 2014-040-6-52290

Doc: ESCRITURA 3480 DEL 22-07-2014 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240319345791271565

Nro Matrícula: 040-511200

Página 3 TURNO: 2024-040-1-64615

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 09:07:36 AM

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

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

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: MERCADO GUETTE JOSE CARLOS CC# 72230428 X

A: BARRIOS BERRO KATIA LORENA CC# 40879428

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.

A: MERCADO BARROS GEYLIN SHIRLEY

A: MERCADO BARROS ISAAC DAVID

A: MERCADO BARROS OMAR JOSE

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-11-2014 Radicación: 2014-040-6-52290

Doc: ESCRITURA 3480 DEL 22-07-2014 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

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: BARRIOS BERRO KATIA LORENA CC# 40879428

A: MERCADO GUETTE JOSE CARLOS CC# 72230428 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-06-2015 Radicación: 2015-040-6-22433

Doc: ESCRITURA 0202 DEL 03-02-2015 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA 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 BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLA OLIMPICA VIPA FIDUBOGOTA S.A.

NIT# 8001423837

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-06-2015 Radicación: 2015-040-6-2996

Doc: ESCRITURA 0202 DEL 03-02-2015 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA 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 BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLA OLIMPICA VIPA FIDUBOGOTA S.A.

NIT# 8001423837

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240319345791271565**

**Nro Matrícula: 040-511200**

Página 4 TURNO: 2024-040-1-64615

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 09:07:36 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

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: 2024-040-1-64615

FECHA: 19-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública