



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-63547880

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MICHELLE PAULINE LOPEZ CAMPO	FECHA VISITA	04/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	63547880	FECHA INFORME	11/07/2024
DIRECCIÓN	CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 808 TORRE 1 PISO 8	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	SABANILLA	REMODELADO	
CIUDAD	Puerto Colombia	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Atlantico	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LOPEZ CAMPO MICHELLE PAULINE			
NUM.	5056 EscrituraDe	NOTARIA	SETENTA Y UNO	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			28/11/2023
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO MIRADOR DE LA CIENAGA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1258			

M. INMOB.	N°
040-651466	APARTAMENTO 808 TORRE 1 PISO 8

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En el municipio de Puerto Colombia, Sector de Sabanilla, Conjunto Mirador de la Ciénaga.

Al inmueble se llega así: Tomamos como punto de referencia la universidad del norte; tomamos la calle 2 y seguimos hasta la carrera 22, giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la calle 1E, luego giramos a la izquierda sobre esta y llegamos al conjunto Mirador de la Ciénaga. 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	0

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	Privado	NO	Doble	
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 185,462,518

VALOR ASEGURABLE \$ COP 185,462,518


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 6-7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

  
RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
Perito Actuante  
C.C: 1065643593  
RAA: 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	432
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2066 DEL 12-07-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTÁ, D.C.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 013 DE 2017 RG PBOT PUERTO COLOMBIA.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.62
AREA PRIVADA	M2	49.40
AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.22

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	11020791AREA LIBRE MEDIDA

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.8

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 808 TORRE 1 PISO 8 | SABANILLA | Puerto Colombia | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2066, fecha: 12/07/2023, Notaría: SETENTA Y UNO y ciudad: Bogotá.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Muy Bueno
Sardineles	SI	Muy Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Muy 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	Nueva
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	18
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Mixto
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	2023

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 808 TORRE 1 PISO 8	49.40	M2	\$3,754,302.00	100.00%	\$185,462,518.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$185,462,518</b>
Valor en letras			Ciento ochenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y dos mil quinientos dieciocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$185,462,518

## 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:

Conjunto esperanza - ciudad mallorquín

## SALVEDADES

**General: Inmueble ubicado en:** En el municipio de Puerto Colombia, Sector de Sabanilla, Conjunto Mirador de la Ciénaga. **Al inmueble se llega así:** Tomamos como punto de referencia la universidad del norte; tomamos la calle 2 y seguimos hasta la carrera 22, giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la calle 1E, luego giramos a la izquierda sobre esta y llegamos al conjunto Mirador de la Ciénaga. 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.**

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garajes, no depósitos. Conjunto cuenta con garajes comunales.

**Entorno:** El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte, zonas comerciales, universidades y centros de salud.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2066, Fecha escritura: 12/07/2023, Notaría escritura: SETENTA Y UNO, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 120.000, Total unidades: 432, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El predio se encuentra 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	CIUDAD MALLORQUIN		\$235,000,000	0.97	\$227,950,000		\$		\$	\$3,999,122.81	3157142182
2	CIUDAD MALLORQUIN		\$210,000,000	0.97	\$203,700,000		\$		\$	\$3,573,684.21	3058137056
3	CIUDAD MALLORQUIN		\$225,000,000	0.97	\$218,250,000		\$		\$	\$3,828,947.37	3043506166
4	CIUDAD MALLORQUIN		\$205,000,000	0.97	\$198,850,000		\$		\$	\$3,615,454.55	3176673300
Del inmueble		8		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,999,122.81
2			57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,573,684.21
3			57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,828,947.37
4			55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,615,454.55
	1 años									
									PROMEDIO	\$3,754,302.24
									DESV. STANDAR	\$197,830.37
									COEF. VARIACION	5.27%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,952,132.60	TOTAL	\$195,235,350.47
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,556,471.87	TOTAL	\$175,689,710.35
VALOR TOTAL	\$185,462,518.80			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10970147>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10970147>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10970147>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10970147>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**
**DIRECCIÓN:**

CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR  
 DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 808 TORRE 1 PISO 8 |  
 SABANILLA | Puerto Colombia | Atlántico

**COORDENADAS (DD)**

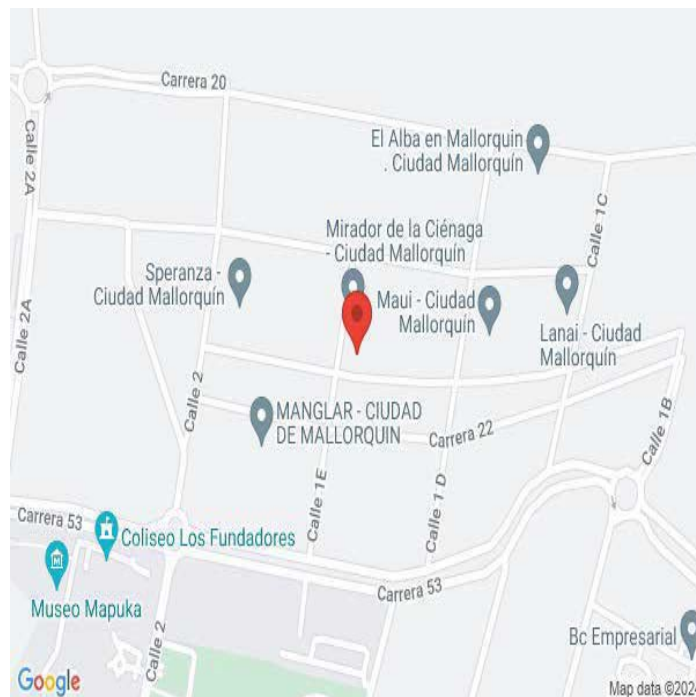
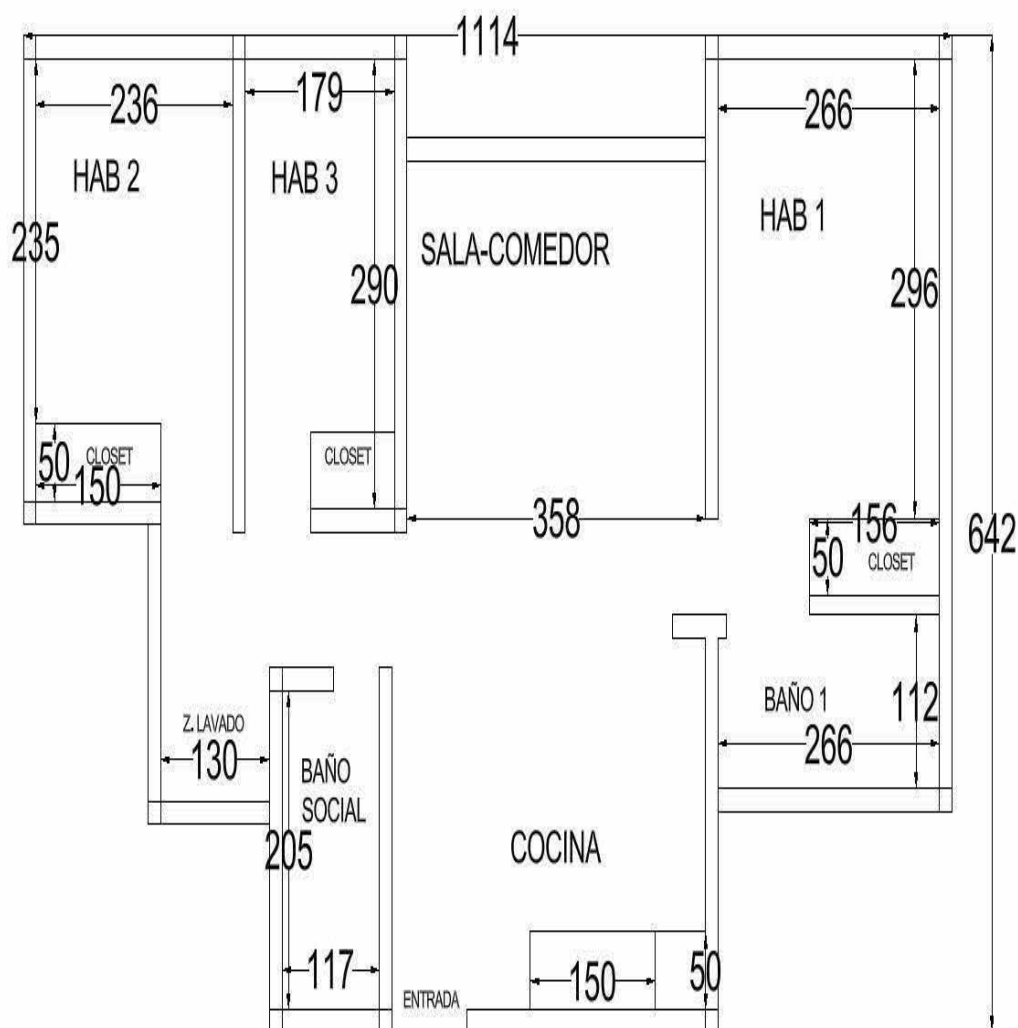
**Latitud:** 11.023065470586127

**Longitud:** -74.84561249570754

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 11° 1' 23.034''

**Longitud:** 74° 50' 44.2032''


**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**


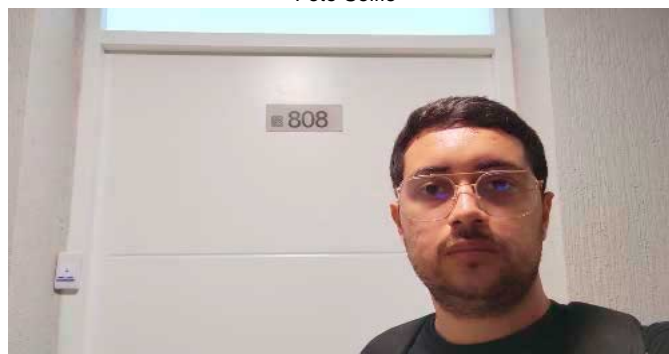


## FOTOS General

Foto Selfie



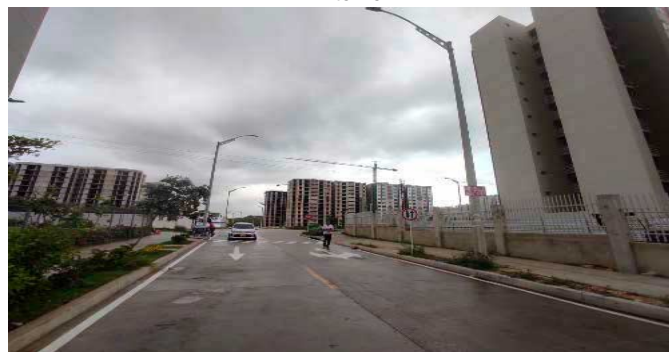
Foto Selfie



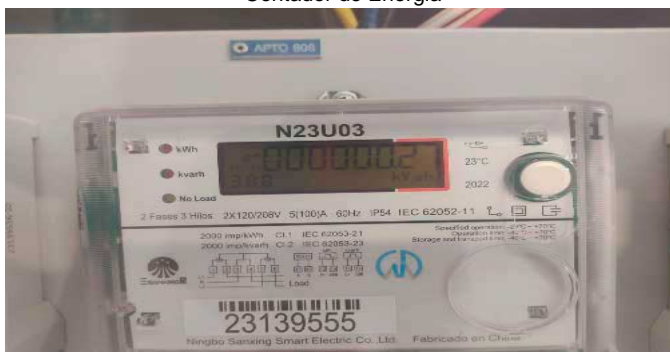
Via frente al inmueble



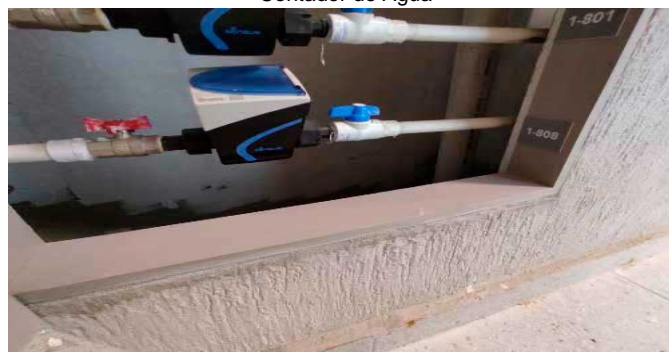
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



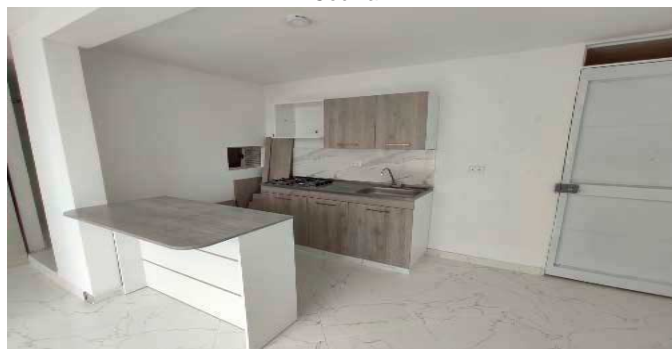
Nomenclatura del Conjunto



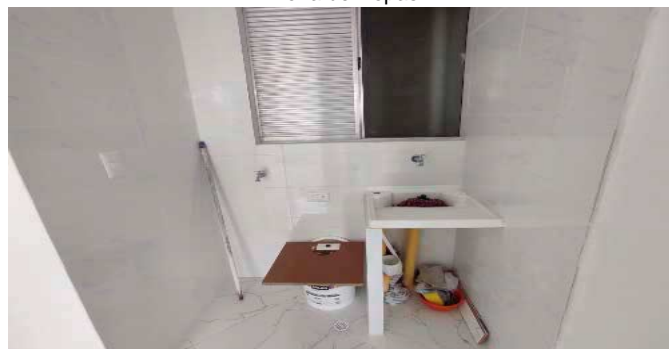
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ





## FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-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 --- **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 SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-63547880



PIN de Validación: ab9c0a19



<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: ab9c0a19



<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**

**ab9c0a19**



PIN de Validación: ab9c0a19



<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 dos (02) días del mes de Julio 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-63547880 M.I.: 040-651466



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

**Certificado generado con el Pin No: 240625255996404262**

**Nro Matrícula: 040-651466**

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-134468

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 11:38:26 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: PUERTO COLOMBIA VEREDA: PUERTO COLOMBIA

FECHA APERTURA: 08-09-2023 RADICACIÓN: 2023-040-6-18569 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 808 TORRE 1 PISO 8 CON coeficiente de propiedad 0.1258% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2066, 2023/07/12, NOTARIA SETENTA Y UNO BOGOTA, D.C.. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 49 CENTIMETROS CUADRADOS: 4000 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.1258%%

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-33433 DEL REGLAMNTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO AGRUPACION DE LOTES MANZANA 5 DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO URBANISTICO RIBERA DE MALLORQUIN-PROPIEDAD HORIZONTAL---25-06-2021 ESCRITURA 3096 DEL 03-06-2021 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ ##### DE: GRUPO ARGOS S.A. , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA 9005312927 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 616303.--- 25-06-2021 ESCRITURA 3096 DEL 03-06-2021 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ ##### DE: GRUPO ARGOS S.A. , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA 9005312927 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 616303.--COMPLEMENTACION CON MAT.-040-0283608) CEMENTOS DEL CARIBE S.A.ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA ANGE LINA RUBIO DE RUBIO, SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 545, DE FECHA 27 DE MARZO/62, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 10 DE ABRIL/62,BAJO EL # 1210, FOLIO 201, TOMO 6 IMPAR LIBRO 1/62.-Y PARTE POR COMPRA A SANTOS MOLINARES VDA DE PALMA, ANGEL MARIA PALMA JR Y EDUARDO PALMA MOLINARES, SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 759, DE FECHA 18 DE ABRIL/59, OTORGADA EN LA NOTARIA 1A DE ES TE CTO, REG EL 23 DE ABRIL DE /59, BAJO EL # 1060, FOLIO 516, TOMO 3 IMPAR LIBRO 1/59.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 2621, DE FECHA 27 DE SEPT DE /74, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 3 DE DIC /74, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0015513.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 712, DE ABRIL/79, OTORGADA EN LA NOTRAIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 13 DE MARZO/79, BAJO EL FOLIO DE AMT 040-0082388.-EN RELACION CON LA ESC. DE ACLARACION # 2689, DE FECHA 27 DE DIC/79, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 13 DE MARZO/80, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0082388.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 2786, DE FECHA 10 DE NOV/81, OTORGADA EN LA NOTARIA 5A DE ESTE CTO, REG EL 24 DE NOV/81,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0102186.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 1542 DE FECHA 10 DE AGOSTO /90,OTORGA DA EN LA NOTARIA 3A,DE ESTE CTO, REG EL 21 DE AGOSTO/90, BAJO LOS FOLIOS DE MAT #S 040-0102186, Y 040-0216732.-EN RELACION CON LA ESC. DE DESENGLOBE # 0452, DE FECHA 28 DE FEB /91, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 12 DE ABRIL/91,BAJO LOS FOLIOS DE MAT #S.040-0216732,040-0220555 A LA 040-0220550.-EN RELACION CON LA ESC. DE DESENGLOBE # 3524 DE FECHA 24 DE DIC /92, DE LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 15 DE ENRO/93,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0237551.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION #1877, DE FECHA 14 DE JULIO DE 1.994, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ES TE CTO, REG EL 12 DE OCTUBRE DE 1.994, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0266757.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 2358, DE AGOSTO 31/94,NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 1 DE NOV/94,BAJO EL FOLIO 040-0268575.EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION # 3369 DE DICIEMBRE 27/95 DE LA NOTARIA 3A.DE ESTE CTO,REGISTRADA EL 16 DE ENERO/96, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0283608.-----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION NUMERO 932 DE FECHA ABRIL L2 DE L996, OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE L996, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-286347.- 02.- 25-06-2021 ESCRITURA 3096 DEL 03-06-2021 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ ##### DE: GRUPO ARGOS S.A. , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA 9005312927 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 616303.--



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

**Certificado generado con el Pin No: 240625255996404262**

**Nro Matrícula: 040-651466**

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-134468

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 11:38:26 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

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 808 TORRE 1 PISO 8

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 625001

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-10-2022 Radicación: 2022-040-6-30113

Doc: ESCRITURA 3001 DEL 14-09-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. 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: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA - NIT 9005312927

X

**A: BANCO DE BOGOTA S.A.**

**NIT# 8600029644**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-07-2023 Radicación: 2023-040-6-18569

Doc: ESCRITURA 2066 DEL 12-07-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA

**NIT# 9005312927 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-01-2024 Radicación: 2024-040-6-835

Doc: ESCRITURA 5056 DEL 28-11-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$3,775,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA REGISTRADA CON E.P.NO.3001 DEL 14-09-2022

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

**DE: BANCO DE BOGOTA S.A.**

**NIT# 8600029644**

**A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA - NIT 9005312927**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-01-2024 Radicación: 2024-040-6-835

Doc: ESCRITURA 5056 DEL 28-11-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN





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

Certificado generado con el Pin No: 240625255996404262 Nro Matrícula: 040-651466  
Pagina 3 TURNO: 2024-040-1-134468

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 11:38:26 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  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA - NIT 9005312927

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-01-2024 Radicación: 2024-040-6-835  
Doc: ESCRITURA 5056 DEL 28-11-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$156,600,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL-VIS CON SUBSIDIO FAMILIAR DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA - CAJA HONOR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA - NIT 9005312927

A: LOPEZ CAMPO MICHELLE PAULINE CC# 63547880 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-01-2024 Radicación: 2024-040-6-835  
Doc: ESCRITURA 5056 DEL 28-11-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. 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: LOPEZ CAMPO MICHELLE PAULINE CC# 63547880 X  
A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-01-2024 Radicación: 2024-040-6-835  
Doc: ESCRITURA 5056 DEL 28-11-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. 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: LOPEZ CAMPO MICHELLE PAULINE CC# 63547880 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240625255996404262**

**Nro Matrícula: 040-651466**

Pagina 4 TURNO: 2024-040-1-134468

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 11:38:26 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-040-1-134468**

**FECHA: 25-06-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO**  
REGISTRADOR PRINCIPAL



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