



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-72277584

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	YAIR JOSE BARRIOS MARCHENA	FECHA VISITA	09/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	72277584	FECHA INFORME	12/08/2024
DIRECCIÓN	CL 107 # 26 A - 96 APTO 102 BIFAMILIAR	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	CALLE 107 - PROPIEDAD HORIZONTAL		
	APARTAMENTO 102	EDAD (AÑOS)	0 años
SECTOR	Urbano Estrato 1	REMODELADO	
BARRIO	LOS OLIVOS	OCUPANTE	Arrendatario
CIUDAD	Barranquilla	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
DEPARTAMENTO	Atlántico	USO ACTUAL	Vivienda
PROPOSITO	Modelo 8-14		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JORGE IVAN PAZ ESTUPINAN / PAZ ESTUPINAN DARLYNG PATRICIA				
NUM.	1936	#NOTARIA	12 B	FECHA	19/06/2024
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	45.35				

M. INMOB.	N°
040-666978	APARTAMENTO 102

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La ciudad de Barranquilla, barrio los olivos sobre la calle 107 entre carreras 26a y 27. Apartamento ubicado en el primer piso, tal como es mencionado en la escritura suministrada. Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la avenida circunvalar (sentido surnorte) a la altura de la carrera 27, giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la calle 107, nuevamente giramos a la derecha y en la acera izquierda se encuentra ubicado el predio con nomenclatura 26a-96. 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	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
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	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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 99,091,048

VALOR ASEGURABLE \$ COP 99,091,048


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 04/12/2024. Se adjunta carta de la empresa prestadora de servicios y nomenclatura instalada. No se afecta valor inicialmente registrado.

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 11936 DEL 19-06-2024 NOTARIA DOCE B QUILLA DE BARRANQUILLA
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Barranquilla Atlántico.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	80.18
AREA PRIVADA	M2	80.18
AREA LIBRE	M2	29.90

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	168
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	137973000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	120.7
AREA LIBRE MEDIDA	M2	31.7

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	80.18

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 107 # 26 A - 96 APTO 102 BIFAMILIAR CALLE 107 - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 102 | LOS OLIVOS | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1936, fecha: 19/06/2024, Notaría: 12 B y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 102	80.15	M2	\$1,236,320.00	100.00%	\$99,091,048.00
TOTALES					100%	\$99,091,048
Valor en letras			Noventa y nueve millones noventa y un mil cuarenta y ocho Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$99,091,048	
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.

Garaje: El inmueble a evaluar no cuenta con garajes ni depósitos.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1936, Fecha escritura: 19/06/2024, Notaría escritura: 12 B, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se encontró durante la visita reparaciones que le están haciendo al inmueble en lo que respecta al enlucimiento.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	B. LOS OLIVOS (MARIO GUTIERREZ)		\$90,000,000	0.95	\$85,500,000		\$		\$	\$1,140,000.00	3124121690
2	B. LOS OLIVOS (CORTEZ)SANDY		\$105,000,000	0.95	\$99,750,000		\$		\$	\$1,201,807.23	3022783766
3	B. LOS OLIVOS (SHIRLEY SANTOS)		\$120,000,000	0.90	\$108,000,000		\$		\$	\$1,350,000.00	3046452374
4	B. LA PRADERA (CARMENZA GOMEZ)		\$95,000,000	0.95	\$90,250,000		\$		\$	\$1,253,472.22	3116582133
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,140,000.00
2			83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,201,807.23
3			80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,350,000.00
4			72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,253,472.22
	0 años									
									PROMEDIO	\$1,236,319.86
									DESV. STANDAR	\$88,855.72
									COEF. VARIACION	7.19%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,325,175.58	TOTAL	\$106,212,822.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,147,464.15	TOTAL	\$91,969,251.35
VALOR TOTAL	\$99,091,048.00			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

A map of the area around Calle 108 and Carrera 30. The map shows several streets including Calle 108, Carrera 30, Carrera 29, Carrera 28, Carrera 27, Calle 86, Calle 87, Calle 100, Calle 105, Calle 110, Calle 112, Calle 112c, Calle 112e, Transversal 28, Transversal 29, and Calle 115. Key locations marked include:

- Pradera Mix - Billares y DiscoTK (purple icon)
- Tienda Ara (blue icon)
- Tienda D1 (blue icon)
- La pradera (green icon)
- Car wash (blue icon)
- CAI DEL BARRIO LOS Olivos 2 (blue icon)
- Parque Los Olivos 1 (green icon)
- LACTEOS SINUANO (blue icon)
- Olimpica Los Olivos (blue icon)
- Parque Polideportivo El Edén (green icon)
- Hotel La Veranera (pink icon, marked with a red pin)
- Colegio manuel elkin Patarroyo Sede 2 (blue icon)

 The Google logo is in the bottom left corner, and 'Map data © 2024' is in the bottom right corner.

A map of the area around Calle 108 and Carrera 30. The map shows several streets including Calle 108, Carrera 30, Carrera 29, Carrera 28, Carrera 27, Calle 86, Calle 87, Calle 100, Calle 105, Calle 110, Calle 112, Calle 112c, Calle 112e, Transversal 28, Transversal 29, and Calle 115. Key locations marked include:

- Pradera Mix - Billares y DiscoTK (purple icon)
- Tienda Ara (blue icon)
- Tienda D1 (blue icon)
- La pradera (green icon)
- Car wash (blue icon)
- CAI DEL BARRIO LOS Olivos 2 (blue icon)
- Parque Los Olivos 1 (green icon)
- LACTEOS SINUANO (blue icon)
- Olimpica Los Olivos (blue icon)
- Parque Polideportivo El Edén (green icon)
- Hotel La Veranera (pink icon, marked with a red pin)
- Colegio manuel elkin Patarroyo Sede 2 (blue icon)

 The Google logo is in the bottom left corner, and 'Map data © 2024' is in the bottom right corner.

5 / 10

FOTOS General

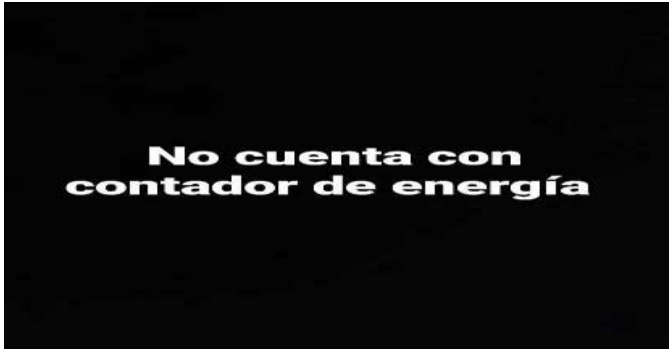
Foto Selfie



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



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-72277584



PIN de Validación: b6210ab7



<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: b6210ab7



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

b6210ab7



PIN de Validación: b6210ab7



<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 Agosto 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-72277584 M.I.: 040-666978



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

Certificado generado con el Pin No: 240805545598517774

Nro Matrícula: 040-666978

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-162639

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 02:22:36 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 09-07-2024 RADICACIÓN: 2024-040-6-18684 CON: ESCRITURA DE: 19-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102 CON coeficiente de propiedad 45.35% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1936, 2024/06/19, NOTARIA DOCE B QUILLA BARRANQUILLA. Articulo 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: 80 CENTIMETROS CUADRADOS: 1800 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 45.35%%

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON MATRICULA NO. 040-666978 "BIFAMILIAR CALLE 107" ---ASOCIACION CARIBE DE VIVIENDA POPULAR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE LA FINADA AGRIPINA GOMEZ DE NANDIN, SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 1543 DE FECHA JUN 13/97, DE LA NOT 3 DE ESTE CTO, REG EL 11 DE AGOSTO /97, BAJO EL FOLIO DE MAT. 040-0304516. -----AGRIPINA GOMEZ DE NANDIN, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE TENIA CON ANTONIA RONCALLO DE BELDA, OSVALDO RONCALLO FALCON, CARLOS RONCALLO FALCON, AUGUSTO DE SOLA RONCALLO, SAMUEL DE SOLA RONCALLO, JOSE FRANCISCO ORDOÑEZ, PABLO RONCALLO FALCON, LILIA DE SOLA DE RONCALLO, MARGOTH DE SOLA DE BLANCO, AMALIA DE SOLA DE GONZA LEZ, CELEDONIA RONCALLO CARBONELL, BEATRIZ RONCALLO DE DUGAND, MARIO A. RONCALLO, INVERSIONES RONCALLO LTDA, MOLINOS RONCALLO S.A. BOGOTA, RONCALLO HERMANOS Y CIA S.A. SEGUN CONSTA EN ESC. 662 DE ABRIL 28/61, NOT. 1A, B/QUILLA, REG. EL 26 DE MAYO/61, BAJO EL FOLIO DE MAT. 040-0032669.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 107 # 26 A - 96 APTO 102 "BIFAMILIAR CALLE 107" - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 346533

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-07-2024 Radicación: 2024-040-6-18684

Doc: ESCRITURA 1936 DEL 19-06-2024 NOTARIA DOCE B QUILLA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SON DOS APARTAMENTOS

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

A: PAZ ESTUPIÑAN DARLYNG PATRICIA

CC# 32791076 X

A: PAZ ESTUPIÑAN JORGE IVAN

CC# 72052740 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240805545598517774

Nro Matrícula: 040-666978

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-162639

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 02:22:36 PM

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-162639

FECHA: 05-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR SECCIONAL

BARRANQUILLA 26/11/2024

Señora:

JORGE IVAN PAZ ESTUPINAN

CL 107 CR 26A 96 APTO 102 LOS OLIVOS BARRANQUILLA ATLÁNTICO

NIC TOTALIZADOR: 7798348

CODIGO USUARIO: 1286742

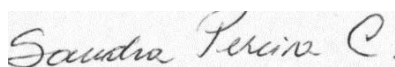
Estimado señor Jorge:

En atención a su solicitud, Air-e da constancia que el predio identificado con cuenta 1286742 ubicado en el barrio subnormal los Olivos, actualmente cuenta con el servicio de energía con las siguientes características:

- El predio no cuenta con un medidor de servicio individual debido a que está ubicado en un barrio subnormal.
- El servicio de energía se presta y se le hace medición por medio de un medidor totalizador y se promedia en el número de predios involucrados.
- El cobro del valor del consumo del servicio de energía se hace por medio de un código de usuario como está relacionado anteriormente.

Conforme a lo anteriormente expuesto, se confirma que a la fecha el predio cuenta con una deuda de \$329.625.

Cordialmente



SANDRA PATRICIA PEREIRA COELLO

Gestión Operativa Mercados Especiales

Territorial Atlántico Norte

Celular 310 3528084