



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1045685642

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	KAROLAY JOHANA MARIN GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	1045685642
DIRECCIÓN	CL 47 E NO. 10C 61 BIFAMILIAR DIANA MARIA VIVIENDA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LA VICTORIA
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/09/2024
FECHA INFORME	12/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRISTINA ISABEL PINTO GONZLAEZ Y OTROS				
NUM.	942 EscrituraDe	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	11/07/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	015500004480004901010001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	DIANA MARIA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	71.97				

M. INMOB.	N°
040-511835	VIVIENDA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En la ciudad de Barranquilla, barrio la victoria sobre la calle 47 E entre carreras 10 C y 13 con nomenclatura 10 C-61. La copropiedad (PH)se compone de dos unidades, la primera objeto de avalúo llamada vivienda, y la segunda llamada apartamento 1, captura de áreas tomada de la escritura aportada.

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la avenida Murillo en sentido nort-sur a la altura de la calle 47 E, tomamos esta hasta llegar a la carrera 13 y en la acera derecha se encuentra ubicado el inmueble.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	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	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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 222,082,636

VALOR ASEGURABLE \$ COP 222,082,636


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La copropiedad (PH)se compone de dos unidades, la primera objeto de avalúo llamada vivienda, y la segunda llamada apartamento 1, captura de áreas tomada de la escritura aportada.

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

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1071 del 20/04/2012 segunda de Barranquilla.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0212 de 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	161.72	AREA	M2	162
AREA PRIVADA	M2	161.72	AVALUO	PESOS	\$ 214.335.000
AREA LIBRE	M2	41.83	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	170	AREA PRIVADA VALORADA	M2	161.72
AREA LIBRE MEDIDA	M2	61.85			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 47 E NO. 10C 61 BIFAMILIAR DIANA MARIA VIVIENDA | LA VICTORIA | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1071, fecha: 20/04/2012, Notaría: SEGUNDA y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2012
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.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	VIVIENDA	161.72	M2	\$1,373,254.00	100.00%	\$222,082,636.88
TOTALES					100%	\$222,082,636

Valor en letras

Doscientos veintidós millones ochenta y dos mil seiscientos treinta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$222,082,636**

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 altas

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: En la ciudad de Barranquilla, barrio la victoria sobre la calle 47 E entre carreras 10 C y 13 con nomenclatura 10 C-61. **La copropiedad (PH) se compone de dos unidades, la primera objeto de avalúo llamada vivienda, y la segunda llamada apartamento 1, captura de áreas tomada de la escritura aportada. Al inmueble se llega así:** Nos ubicamos en la avenida Murillo en sentido norte-sur a la altura de la calle 47 E, tomamos esta hasta llegar a la carrera 13 y en la acera derecha se encuentra ubicado el inmueble. 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 evaluar cuenta con un garaje incorporado que a su vez funciona como patio. No cuenta con depósitos.

Entorno: El sector cuneta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas recreativas y de comercio como centros asistenciales también.

Propiedad horizontal: Escritura: 1071, Fecha escritura: 20/04/2012, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: no. **La copropiedad (PH) se compone de dos unidades, la primera objeto de avalúo llamada vivienda, y la segunda llamada apartamento 1, captura de áreas tomada de la escritura aportada.**

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se encontró al inmueble en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados durante la visita.

-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	ELIANA MORE (LA VICTORIA)		\$220,000,000	0.97	\$213,400,000		\$		\$	\$1,376,774.19	3017109356
2	MARIA FERNANDA SUAREZ (LA VICTORIA)		\$230,000,000	0.97	\$223,100,000		\$		\$	\$1,312,352.94	3014326201
3	YENYS CASTRO (LA VICTORIA)		\$225,000,000	0.97	\$218,250,000		\$		\$	\$1,347,222.22	3249907687
4	LUIS ALVAREZ (LA VICTORIA)		\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$1,456,666.67	3135095789
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			155	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,376,774.19
2			170	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,312,352.94
3			162	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,347,222.22
4			150	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,456,666.67
	12 años									
									PROMEDIO	\$1,373,254.01
									DESV. STANDAR	\$61,526.84
									COEF. VARIACION	4.48%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,434,780.85	TOTAL	\$232,032,759.05
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,311,727.16	TOTAL	\$212,132,516.33
VALOR TOTAL	\$222,082,636.88			

Observaciones:

Enlaces:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 47 E NO. 10C 61 BIFAMILIAR DIANA MARIA VIVIENDA | LA VICTORIA | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.953532991378859

Longitud: -74.80222353114183

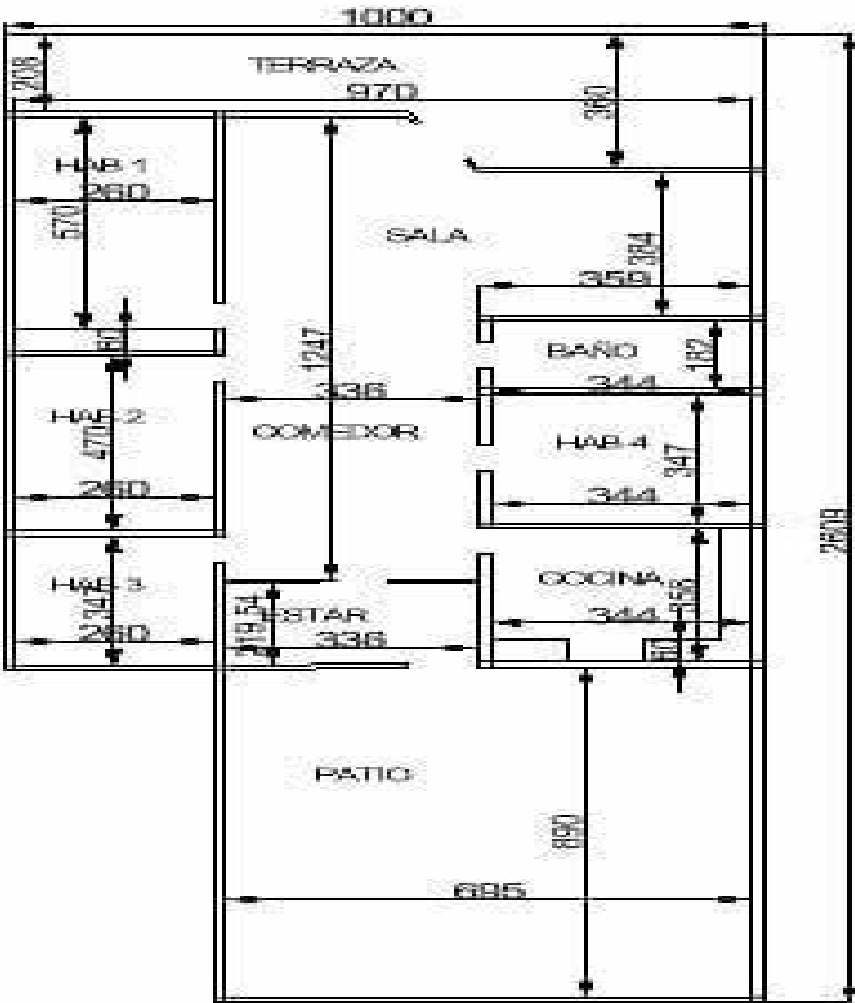
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 57' 12.7188"

Longitud: 74° 48' 8.0058"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

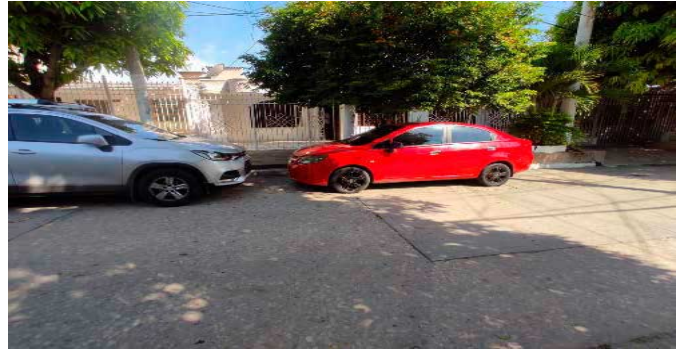


FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



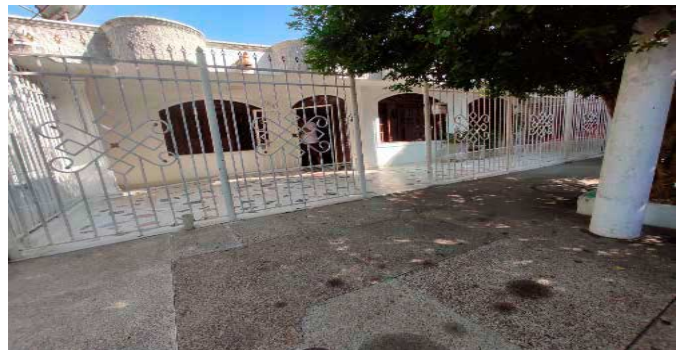
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



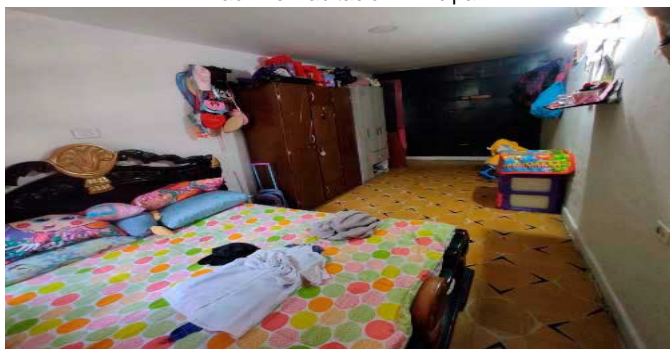
Cocina



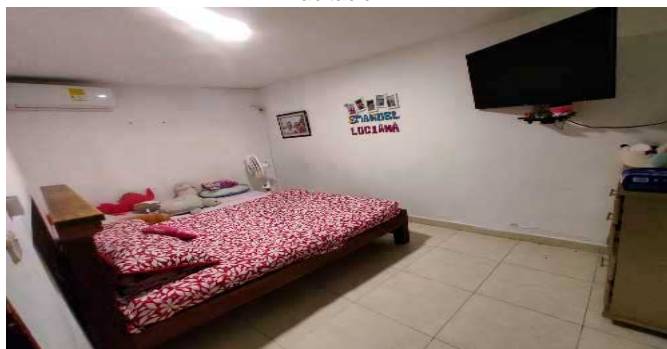
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

acuerdo al área privada, lo que se destinará para la conservación y reparación de los bienes comunes, así -----

DESCRIPCION	AREA PRIVADA -	AREA LIBRE	PORCENTAJE %	-----
VIVIENDA	101.72M2	41.83M2	71.97 %	-----
APARTAMENTO No. 1	62.97M2	5.50 M2	28.03 %	-----
TOTAL -----	- 224.69 M2 --	47.33M2	100.00 %	-----

ARTICULO 9o.- REPARACIONES Y MEJORAS: - El propietario o inquilino según sea el caso, queda obligado a ejecutar de inmediato en su Unidad Residencial, la reparación de cualquier daño que pueda ocasionar perjuicios en la totalidad o parte de la misma— ARTICULO 10º:- Las mejoras que afecten la estética de la Unidad deberán ejecutarse sujetándose a las siguientes normas:- 1) Tiene que ser de común acuerdo entre los Copropietarios o comuneros, de lo cual se levantará un

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-1045685642



PIN de Validación: ae1b0a14



<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: ae1b0a14



<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

ae1b0a14



PIN de Validación: ae1b0a14



<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 Septiembre 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-1045685642 M.I.: 040-511835

Página: 1

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:23:39 pm

Con el turno 2024-040-6-24424 se calificaron las siguientes matrículas:
040-511835

Nro Matricula: 040-511835

CIRCULO DE REGISTRO: 040 BARRANQUILLA No. Catastro: 080010105000004480004901010001
MUNICIPIO: BARRANQUILLA DEPARTAMENTO: ATLANTICO VEREDA: BARRANQUILLA TIPO PREDIO: URBANO

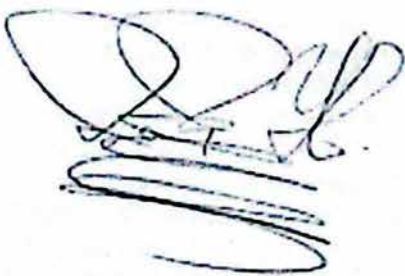
DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 47 E # 10 C - 61 BIFAMILIAR DIANA MARIA VVDA

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 29/08/2024 Radicación 2024-040-6-24424
DOC: ESCRITURA 942 DEL: 11/07/2024 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PINTO DE GONZALEZ MARIA DIAMANTINA CC# 22285495
A: GONZALEZ PINTO JUAN BAUTISTA CC# 8738284 X 20%
A: GONZALEZ PINTO ANA DORYS CC# 32609334 X 20%
A: GONZALEZ PINTO JULIO CESAR CC# 8682404 X 20%
A: GONZALEZ PINTO MANUEL SALVADOR CC# 8701478 X 20%
A: GONZALEZ PINTO CRISTINA ISABEL CC# 32673600 X 20%

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 102407

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-040-1-179150

Nro Matrícula: 040-511835

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:26:07 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 040 BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA
FECHA APERTURA: 28/03/2014 RADICACION: 2014-13040 CON: ESCRITURA DE 20/04/2012
NUPRE: AFT0028FZBE
COD CATASTRAL: 080010105000004480004901010001
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

VIVIENDA CON AREA DE 161.72 M2 CON COEFICIENTE DE 71.97% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1071 DE FECHA 20-04-2012 EN NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**AREA Y COEFICIENTE****AREA:**

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:**COMPLEMENTACIÓN:**

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-22182 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO BIFAMILIAR MARIA-MARIA DIAMANTINA PINTO DE GONZALEZ ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JULIO CESAR GONZALEZ PINTO ESC 1668 DE 19-07-2006 NOTARIA 9 B/QUILLA, REGISTRADO EL 10-08-2006-JULIO CESAR GONZALEZ PINTO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JULIO CESAR GONZALEZ CHARRIS Y MARIA DIAMANTINA PINTO DE GONZALEZ ESC 1141 DE 11-07-2001 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 19-07-2001-JULIO CESAR GONZALEZ CHARRIS Y MARIA DIAMANTINA PINTO DE GONZALEZ ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ESC 454 DE 05-03-1975 NOTARIA 4 B/QUILLA, REGISTRADO EL 16-04-1975-URBANIZACION LA VICTORIA CON MATRICULA 040-0001190 EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAS A PARRISH Y COMPAIA LIMITADA, COMPAIA URBANIZADORA Y GANADERA DE BELLAVISTA LIMITADA Y RITA ALZAMORA VIUDA DE MANCINI, SEGUN ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2037 DE 6 DE OCTUBRE DE 1962, NOTARIA 3. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 15 DE OCTUBRE DE 1962, BAJO EL N. 3273, FOLIO 237, TOMO 12. IMPAR LIBRO 1.- RITA ALZAMORA DE MANCINI, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE GENEROSO MANCINI, PRESENTADO AL JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO EL 3 DE ABRIL DE 1961, REGISTRADO EL 8 DE MAYO DE 1961, BAJO EL N. 1360, FOLIO 88, TOMO 5. IMPAR, LIBRO 1. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA N. 3661, DE 28 DE DICIEMBRE DE 1961, NOTARIA 4. REGISTRADA EL 8 DE FEBRERO DE 1962 BAJO EL N. 211, FOLIO 23, TOMO 3. IMPAR, LIBRO 1.- GENEROSO MANCINI, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE C. ALZAMORA PALACIO, SEGUN ESCRITURA N. 839, DE 19 DE MARZO DE 1948, NOTARIA 1, DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 31 DE MARZO DE 1948, BAJO EL N. 1608, FOLIO 131, TOMO 3. LIBRO 1.- QUE POR ESCRITURA N. 524, DE 6 DE MARZO DE 1956, NOTARIA 3., DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 28 DE MARZO DE 1956, BAJO EL N. 338, FOLIO 281, TOMO 2. PAR, LIBRO 2, PARRISH Y CIA. LTDA. TIENE CELEBRADO UN CONTRATO DE URBANIZACION, CON GENEROSO MANCINI.- SEGUN LA CLAUSULA 6. DE ESTE CONTRATO LAS PARTES ACORDARON QUE LA SOCIEDAD URBANIZADORA Y GANADERA DE BELLAVISTA LIMITADA, ACTUARIA COMO AGENTE DE VENTAS DE LOS TERRENOS.- UNA TRADICION.-EL REGLAMENTO OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE 47E NO. 10C-61, AREA TOTAL 224.69M2.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CL 47 E # 10 C - 61 BIFAMILIAR DIANA MARIA VVDA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S)

(En caso de Integración y otros)

Nro Matrícula: 040-511835

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:26:07 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 última página

040-22182

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 26/03/2014 Radicación 2014-040-6-13040
DOC. ESCRITURA 1071 DEL: 20/04/2012 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: PINTO DE GONZALEZ MARIA DIAMANTINA CC# 22285495 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 10/01/2024 Radicación 2024-040-6-109
DOC. ESCRITURA 1712 DEL: 15/11/2023 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 10 000 000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ PINTO CRISTINA ISABEL CC# 32673600
DE: GONZALEZ PINTO ANA DORYS CC# 32609334
DE: GONZALEZ PINTO JUAN BAUTISTA CC# 8738284
DE: GONZALEZ PINTO JULIO CESAR CC# 8682404
DE: GONZALEZ PINTO MANUEL SALVADOR CC# 8701478
A: MARIN GONZALEZ KAROLAY JOHANA CC# 1045685642 I

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 04/04/2024 Radicación 2024-040-6-9081
DOC. ESCRITURA 362 DEL: 13/03/2024 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 2
ESPECIFICACION: CANCELACION 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CONTENIDA EN LA
ESCRITURA 1712 DEL 15/11/2023 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARIN GONZALEZ KAROLAY JOHANA CC# 1045685642
A: GONZALEZ PINTO ANA DORYS CC# 32609334
A: GONZALEZ PINTO CRISTINA ISABEL CC# 32673600
A: GONZALEZ PINTO JULIO CESAR CC# 8682404
A: GONZALEZ PINTO JUAN BAUTISTA CC# 8738284
A: GONZALEZ PINTO MANUEL SALVADOR CC# 8701478

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 29/08/2024 Radicación 2024-040-6-24424
DOC. ESCRITURA 942 DEL: 11/07/2024 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PINTO DE GONZALEZ MARIA DIAMANTINA CC# 22285495
A: GONZALEZ PINTO JUAN BAUTISTA CC# 8738284 X 20%
A: GONZALEZ PINTO ANA DORYS CC# 32609334 X 20%
A: GONZALEZ PINTO JULIO CESAR CC# 8682404 X 20%
A: GONZALEZ PINTO MANUEL SALVADOR CC# 8701478 X 20%
A: GONZALEZ PINTO CRISTINA ISABEL CC# 32673600 X 20%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 30/12/2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-040-1-179150

Nro Matrícula: 040-511835

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:26:07 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 última página

RESOLUCIÓN NO GGCD-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: 2024-040-3-4068 Fecha: 24/04/2024

INSERCIÓN DE NOMBRE OMITIDO VALE ART.59 LEY

1579/12.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

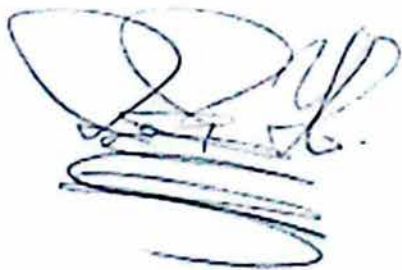
USUARIO: 96987 impreso por: 96989

TURNO: 2024-040-1-179150 FECHA: 29/08/2024

NIS: Xq5iWc4tVYRJ9WvqbNmyhhcwv5k0tGvfvW1XMhIkYYoEV0rSvySy2w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: BARRANQUILLA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL RAFAEL PÉREZ HERAZO

DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL
Y PORTUARIO DE BARRANQUILLAALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

ALCALDÍA DISTRITAL
Nit. 890 102 018-1

GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

LIQUIDACIÓN OFICIAL No.

0124554141

VIGENCIA 2024		El Gerente de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda del Distrito de Barranquilla, en uso de las facultades conferidas por los Artículos 7, 12, 220, 233, 234 y 250 del Decreto Distrital Nº 0119 de 2019, el cual compila y renumera el Estatuto Tributario del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, mediante este acto de Liquidación Oficial determina para el periodo gravable 2024 el valor del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, conforme a las variables y datos que se describen a continuación.	
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. REFERENCIA CATASTRAL	01-05-00-00-0448-0004-9-01-01-0001	2. DIRECCIÓN DEL PREDIO	C 47E 10C 61 VIVIENDA CP. 000000
B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO			
3. ÁREA DEL TERRENO (M²)	200	4. ÁREA CONSTRUIDA (M²)	162
5. MATRÍCULA INMOBILIARIA		040-511835	
C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA			
6. DESTINO	HABITACIONAL	7. ESTRATO	3 MEDIO-BAJO
8. TARIFA	7/1000	ID REFERENCIA	01050448CC04CC2
D. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IPU			
9. APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL		10. IDENTIFICACIÓN	
MARIA DIAMANTINA PINTO GONZALEZ		TIPO	C
		NÚMERO	000022285495
E. LIQUIDACIÓN OFICIAL DEL IPU			
FECHAS LÍMITE DE PAGO			
1	DESCUENTO 10%	2	DESCUENTO 5%
3	SIN DESCUENTO		
11. BASE GRAVABLE (Avalúo Catastral)	214,335,000	214,335,000	214,335,000
12. TARIFA	7/1000	7/1000	7/1000
13. VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	1,394,000	1,394,000	1,394,000
F. PAGO			
14. Menos DESCUENTO 10% POR PRONTO PAGO	139,400	0	0
15. Menos DESCUENTO 5% POR PRONTO PAGO	0	69,700	0
16. TOTAL A PAGAR	1,254,600	1,324,300	1,394,000

Ver información sobre esta liquidación en el reverso

1

DESCUENTO DEL 10%
HASTA ABRIL 5 DE 2024

(415)7707277260016(8020)000124180224(3900)00000001254600(96)20240405

2

DESCUENTO DEL 5%
HASTA MAYO 31 DE 2024

(415)7707277260016(8020)000124180224(3900)00000001324300(96)20240531

3

SIN DESCUENTO
HASTA JUNIO 28 DE 2024

(415)7707277260016(8020)000124180224(3900)00000001394000(96)20240628

A PARTIR DEL 1 DE JULIO DE 2024 EL CONTRIBUYENTE DEBERA PAGAR INTERESES MORATORIOS CAUSADOS POR CADA DIA CALENDARIO DE RETARDO A LA TASA DE INTERÉS VIGENTE AL MOMENTO DEL PAGO. (ART. 305 DECRETO Nº 0119 DE 2019, ESTATUTO TRIBUTARIO DISTRITAL).

Contra la presente liquidación oficial procede el recurso de reconsideración, el cual deberá interponerse dentro del mes siguiente a la notificación de esta liquidación oficial en los términos de los Artículos 351 y siguientes del Decreto Nº 0119 de 2019, Estatuto Tributario Distrital.

JOHN JAIRO CALDERON GUTIERREZ
Gerente de Gestión de Ingresos
Secretaría Distrital de Hacienda
Firma mecánica autorizada Decreto 0114 de 2009

SELLO O TIMBRE DE LA ENTIDAD RECAUDADORA



BARRANQUILLA.GOV.CO

-DISTRITO-

RECIBO OFICIAL No.

0124180224