



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1045685642

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	KAROLAY JOHANA MARIN GONZALEZ			FECHA VISITA	11/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1045685642			FECHA INFORME	12/09/2024
DIRECCIÓN	CL 47 E NO. 10C 61 BIFAMILIAR DIANA MARIA VIVIENDA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	LA VICTORIA			REMODELADO	
CIUDAD	Barranquilla			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Atlántico			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO				
IDENTIFICACIÓN	1065643593				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRISTINA ISABEL PINTO GONZLAEZ Y OTROS			
NUM. ESCRITURA	942 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA 11/07/2024
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	0155000004480004901010001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	DIANA MARÍA			
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 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.

## 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	JardínInfantil	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 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.

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

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

## 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	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 VALORIZADA	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 | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1071, fecha: 20/04/2012, Notaría: SEGUNDA y ciudad: BARRANQUILLA.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	No hay		
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

## 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.

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

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

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

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$222,082,636</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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 valuaria 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
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			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
	<b>12 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,373,254.01</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$61,526.84</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.48%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,434,780.85	<b>TOTAL</b>	\$232,032,759.05
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,311,727.16	<b>TOTAL</b>	\$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)**

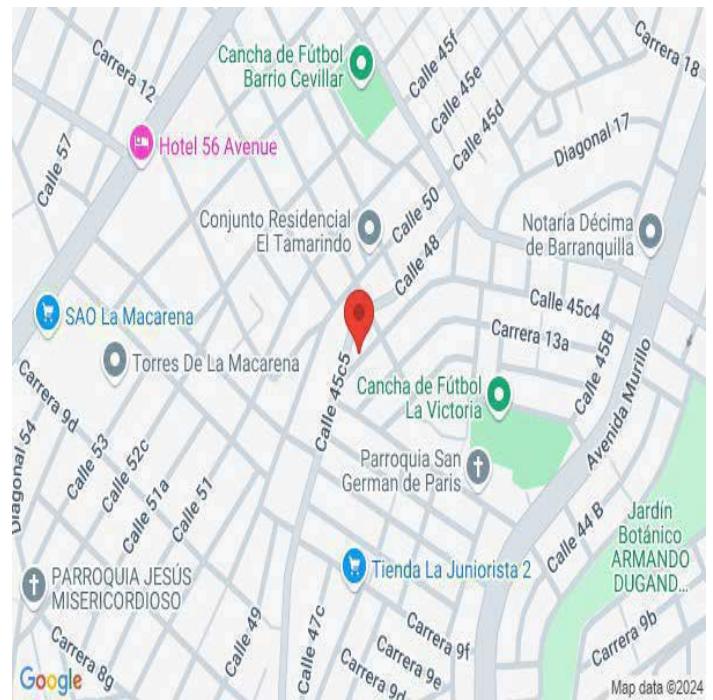
**Latitud:** 10.953532991378859

**Longitud:** -74.80222353114183

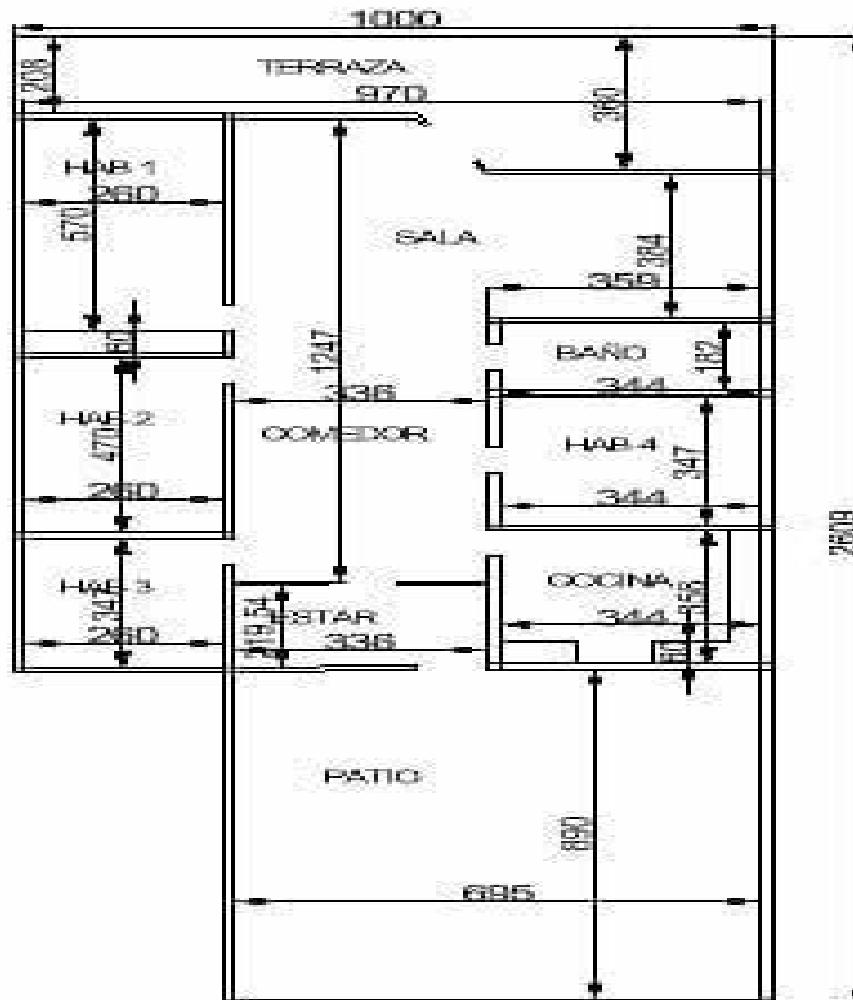
## **COORDENADAS (DMS)**

**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 Inmuble



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

DESCRIPCIÓN	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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1045685642



PIN de Validación: ae1b0a14

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**11 Ago 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**11 Ago 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**11 Ago 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae1b0a14

## 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



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

FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

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: 08001010500004480004901010001  
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: 08001010500004480004901010001

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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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) MATRÍCULA(s) (En caso de Integración y otros)

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

Página 2 - 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 ultima 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

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: Xq5iWc4tVYRJ9WvqbNmyhhcwv5k0tGvfW1XMhlkYYoEV0rSvySy2w==

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 DISTRITAL  
NIT: 890 102 018-1

LIQUIDACIÓN OFICIAL N°.

0124554141

GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS

## IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

## 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, 22, 220, 223, 231 y 250 del Decreto Distrital N° 0119 de 2019, el cual compila y renumeró 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 (M <sup>2</sup> )	200	4. ÁREA CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	162	5. MATRÍCULA INMOBILIARIA	040-511835
---------------------------------------	-----	--------------------------------------	-----	---------------------------	------------

## C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA

6. DESTINO	HABITACIONAL	7. ESTRATO	3 MEDIO-BAJO	8. TARIFA	7/1000	ID REFERENCIA	010504480004002
------------	--------------	------------	--------------	-----------	--------	---------------	-----------------

## D. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL I.P.U.

## 9. APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL

## 10. IDENTIFICACIÓN

MARIA DIAMANTINA PINTO GONZALEZ	TIPO	C	NÚMERO	000022285495
---------------------------------	------	---	--------	--------------

## E. LIQUIDACIÓN OFICIAL DEL I.P.U.

	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
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 DEBERÁ PAGAR INTERESES MORATORIOS CAUSADOS POR CADA DÍA CALENDARIO DE RETARDO A LA TASA DE INTERES VIGENTE AL MOMENTO DEL PAGO. (ART. 305 DECRETO N° 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 N° 0119 de 2019. Estatuto Tributario Distrital.

JOHN JAIRÓ CALDERÓN GUTIERREZ  
 Gerente de Gestión de Ingresos  
 Secretaría Distrital de Hacienda  
 Firma mecánica autorizada (Decreto 0114 de 2009)

SELLO O TIMBRE DE LA ENTIDAD RECAUDADORA