



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052916386

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBINSON YESID CASTELLANOS RABA	FECHA VISITA	09/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1052916386	FECHA INFORME	11/04/2025
DIRECCIÓN	KR 5 B # 99 - 33 ED AGORA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 303 A	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Villas San Pedro II	REMODELADO	
CIUDAD	Barranquilla	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RANGEL MOLINA GERALDINE JULEIDYS			
NUM. ESCRITURA	1583 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Sexta	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	08001010900005880010901030003			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 1780 DEL 25-11-2015 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Agora			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	75000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2			

M. INMOB.	N°
040-543578	APARTAMENTO 303A

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En la ciudad de Barranquilla, Atlántico, barrio villa san pedro 2, sobre la carrera 5 B con nomenclatura 99-33, físicamente se cayó el número tres al final de la nomenclatura, pero se denota que estaba adicional, el nombre del conjunto es correcto.

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en el puente de la cordialidad como punto de referencia en sentido sur-norte, seguimos hasta doblar por la calle 99 C, seguimos hasta la carrera 5 B giramos a la izquierda y seguimos hasta el final de la carrera donde se encuentra ubicado el predio en la acera derecha

Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias)

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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.

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 114,887,700

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 114,887,700

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-10 20:50:00



Luis Fernando Gómez
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	60
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Plan de Ordenamiento Territorial –POT- del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	42.5	AREA	M2	43

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.68	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	42.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 5 B # 99 - 33 ED AGORA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 303 A | Villas San Pedro II | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1780, fecha: 25/11/2015, Notaría: Sexta y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	400-500
Asistencial	300-400
Estacionamientos	Regular
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2015

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: Cl 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	APTO 303 A	42.50	M2	\$2,703,240.00	100.00%	\$114,887,700.00
TOTALES					100%	\$114,887,700
Valor en letras	Ciento catorce millones ochocientos ochenta y siete mil setecientos Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					
Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12					
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.					
Actualidad edificadora:	No se observa 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. Limitaciones al dominio: anotación 4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes ni depósitos.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1780, Fecha escritura: 25/11/2015, Notaría escritura: Sexta, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 75000, Total unidades: 60, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble objeto de avalúo se encuentra en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.

-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	VILLAS SAN PEDRO 2 CJ VILLANOVA		\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,542,372.88	3168333731
2	(YURANYS SARMIENTO) VILLAS SANPEDRO 2 CJ ÁGORA		\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,905,882.35	3012249966
3	VILLAS SANPEDRO 2 CJ ÁGORA		\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,682,352.94	3206566936
4	(ROBERTO PEDROZA) VILLAS SANPEDRO 2 CJ ÁGORA		\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,682,352.94	3162350925
Del inmueble		3	.	.	0		0				

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			56.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,542,372.88
2			42.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,905,882.35
3			42.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,682,352.94
4			42.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,682,352.94
	10 años									
								PROMEDIO	\$2,703,240.28	
								DESV. STANDAR	\$150,349.25	
								COEF. VARIACION	5.56%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,853,589.53	TOTAL	\$121,277,554.92
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,552,891.03	TOTAL	\$108,497,868.67
VALOR TOTAL		\$114,887,700.00		

Observaciones:

Enlaces:1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-villa-san-pedro-4t-ii-3-habitaciones-2-banos/9851-M54650072canarytrue>3.-<https://www.fincafaz.com.co/apartamento-en-venta/10863936>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

KR 5 B # 99 - 33 ED AGORA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO
303 A | Villas San Pedro II | Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

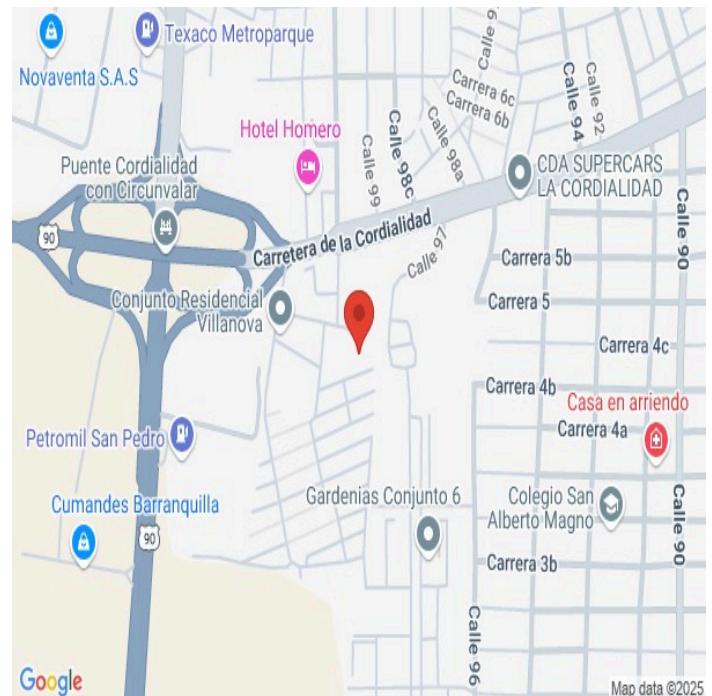
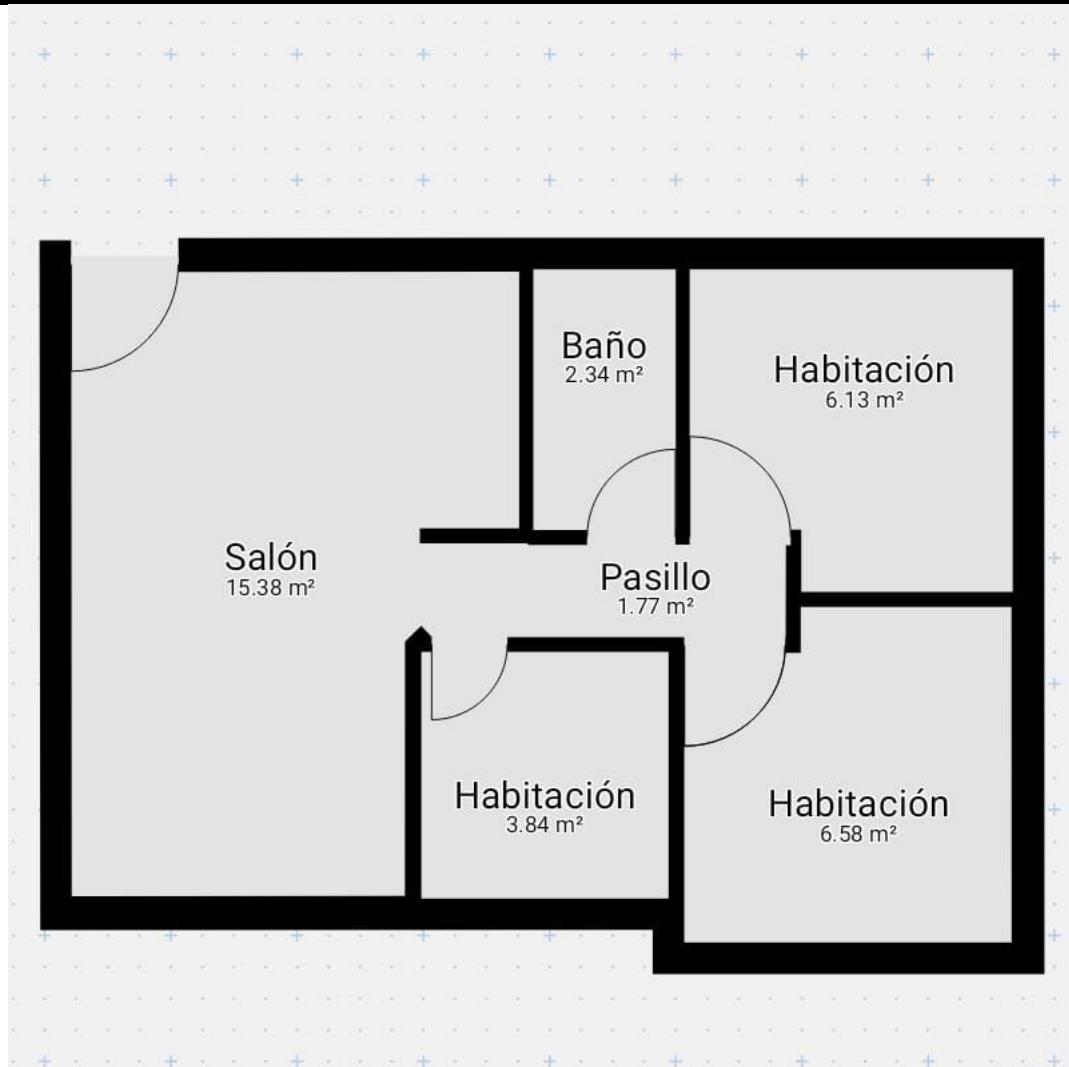
Latitud: 10.942048584465661

Longitud: -74.83005980719241

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 56' 31.3764''

Longitud: 74° 49' 48.216''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1052916386



PIN de Validación: baa0Da5



<https://www.rss.org.cn>



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

Régimen 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 2021

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b4800aa5



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Cadastrales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CALLE 47 # 21B - 69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Titulos 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 dia 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

Página 2 de 3



PIN de Validación : b4800aa5



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 Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4800 aa5

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 Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2503289936111246904

Nro Matrícula: 040-543578

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-79265

Impreso el 28 de Marzo de 2025 a las 08:50:29 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-05-2016 RADICACIÓN: 2016-11450 CON: ESCRITURA DE: 25-11-2016

CODIGO CATASTRAL: 080010109000005880010901030003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-AFT0033FWLIB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 303A CON AREA DE 42.5 CON COEFICIENTE DE 2% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1780 DE FECHA 25-11-2015 EN NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-204003--DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO EDIFICIO AGORA--27-08-2013 ESCRITURA 1278 DEL 15-08-2013 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 120,000,000.00 DE: RUEDA SANTOYO JAIME, A: JAIME ARANGO ROBLEDO S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.--EN RELACION CON 29-04-2016 ESCRITURA 1780 DEL 25-11-2015 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: JAIME ARANGO ROBLEDO Y COMPAÑIA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.--27-01-2012 ESCRITURA 0042 DEL 12-01-2012 NOTARIA 9 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 92,000,000.00 DE: YEPES HERNANDEZ CARLOS FRANCISCO, A: RUEDA SANTOYO JAIME, REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.-- 03-12-2007 ESCRITURA 2747 DEL 01-10-2007 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 58,000,000.00 DE: FABRICAS UNIDAS DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES S.A. FAGRAVE S.A. , A: YEPEZ HERNANDEZ CARLOS FRANCISCO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.--06-12-2004 ESCRITURA 3674 DEL 03-12-2004 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 90,839,546.00 DE: ALFREDO DIAZ PLATA E HIJOS S.EN.C. , A: FABRICAS UNIDAS DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES FAGRAVE S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.--20-03-1997 ESCRITURA 860 DEL 14-02-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 34,556,000.00 DE: CHAVEZ ARDILA ROBERTO, A: ALFREDO DIAZ PLATA E HIJOS S.EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.--25-11-1992 ESCRITURA 3635 DEL 16-09-1992 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 DE: RODRIGUEZ PINILLA HECTOR, A: CHAVEZ ARDILA ROBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.-- 21-02-1989 ESCRITURA 310 DEL 01-02-1989 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 400,000.00 DE: OWEN URUETA LUISA MERCEDES, A: RODRIGUEZ PINILLA HECTOR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.--

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) KB 5 B # 99 - 33 ED AGORA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 303 A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

040 - 204003

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-04-2016 Radicación: 2016-040-6-11450



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503289936111246904

Nro Matrícula: 040-543578

Página 2 TURNO: 2025-040-1-79265

Impreso el 28 de Marzo de 2025 a las 08:50:29 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1780 DEL 25-11-2015 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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

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

A: JAIME ARANGO ROBLEDO Y COMPA\IA LIMITADA HOY JAIME ARANGO ROBLEDO S.A.S.

NIT# 8000564679 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-01-2020 Radicación: 2020-040-6-1347

Doc: ESCRITURA 1583 DEL 16-09-2019 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$636,250,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA PROGRAMA MI CASA YA

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

DE: JAIME ARANGO ROBLEDO S.A.S.

NIT.NO.800.056.467-9

A: RANGEL MOLINA GERALDINE JULEIDYS

CC# 1002228041 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-01-2020 Radicación: 2020-040-6-1347

Doc: ESCRITURA 1583 DEL 16-09-2019 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RANGEL MOLINA GERALDINE JULEIDYS

CC# 1002228041 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPA\ERO PERMANENTE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2020 Radicación: 2020-040-6-1347

Doc: ESCRITURA 1583 DEL 16-09-2019 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RANGEL MOLINA GERALDINE JULEIDYS

CC# 1002228041 X

A: CREDIFAMILIA COMPA\IA DE FINANCIAMIENTO S.A.

NIT# 9004064721

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-2025 Radicación: 2025-040-6-5623

Doc: ESCRITURA 378 DEL 11-02-2025 NOTARIA DOCE B QUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN ESC. 1583 DEL 16/9/2019 NOTARIA 6^a DE B/QUILLA

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

A: RANGEL MOLINA GERALDINE JULEIDYS

CC# 1002228041 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*



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

Certificado generado con el Pin No: 2503289936111246904

Nro Matrícula: 040-543578

Página 3 TURNO: 2025-040-1-79265

Impreso el 28 de Marzo de 2025 a las 08:50:29 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-486 Fecha: 09-02-2018

CASILLA PERSONA CORREGIDA VALE ART.59 LEY 1579/12 CMR14

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 09-06-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. GGCD-021-2022 DEL 23/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-79265 FECHA: 28-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRM7jUrW7dEC

8 Abr 2025 - 09:25 p.m.

Detalle código QR

Descripción

Avaluo

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN

Corriente

944-020978-45

Valor enviado

\$ 300.000,00

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

773-000234-12



ARCHIVO: LRCAJA-1052916386

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1052916386
	Hash documento:	1cf60d7df7
	Fecha creación:	2025-04-11 06:27:51

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 714057</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 201.232.164.53 2025-04-10 20:50:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

