



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052916386

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ROBINSON YESID CASTELLANOS RABA
NIT / C.C CLIENTE	1052916386
DIRECCIÓN	KR 5 B # 99 - 33 ED AGORA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 303 A
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Villas San Pedro II
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/04/2025
FECHA INFORME	11/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RANGEL MOLINA GERALDINE JULEIDYS				
NUM.	1583 Escritura De	NOTARIA	Sexta	FECHA	16/09/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	080010109000005880010901030003				
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	1764.71
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 114,887,700

VALOR ASEGURABLE \$ 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.

NOMBRES Y FIRMAS


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


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Area 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
AREA PRIVADA	M2	42.5

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	42.5

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	43
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	47709000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA		M2	44.68

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA		M2	44.68	AREA PRIVADA VALORADA		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	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400

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

Asistencial	Buena	300-400
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Buena	100-200
Zonas recreativas	Buena	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO	Zonas verdes: Si	Arborización: 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
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2015
Estructura	Tradicional		

Material de Construcción	Bloque	Comentarios de estructura
--------------------------	--------	---------------------------

Fecha de Remodelación		Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
Daños previos	NO	

Ubicación	Departamento Interior
-----------	-----------------------

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 \$114,887,700

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 ropas: 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 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	VILLAS SAN PEDRO 2 CJ VILLANOVA		\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,542,372.88	3168333731
2	(YURANY 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 TAMANO	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-et-il-3-habitaciones-2-banos/9851-M5465007?capav=trua>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10863936>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

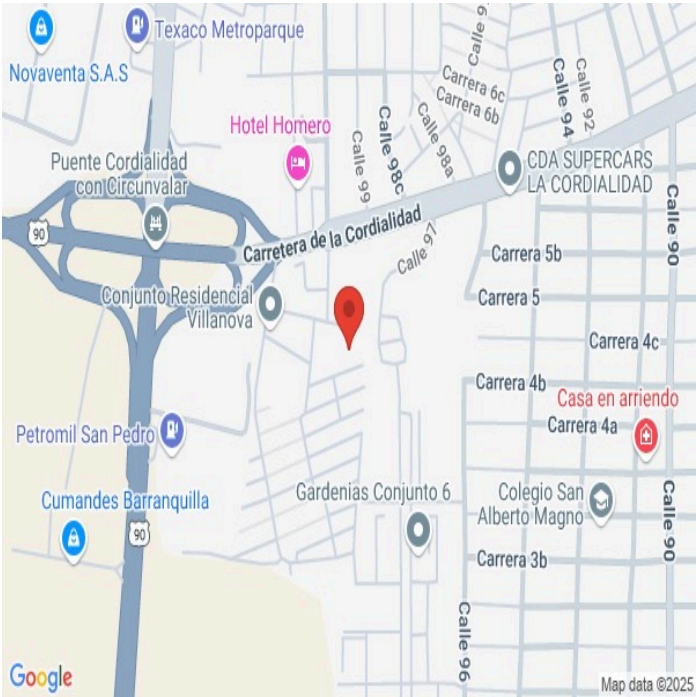
KR 5 B # 99 - 33 ED AGORA PROPIEDAD HORIZONTAL APTO
303 A | Villas San Pedro II | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

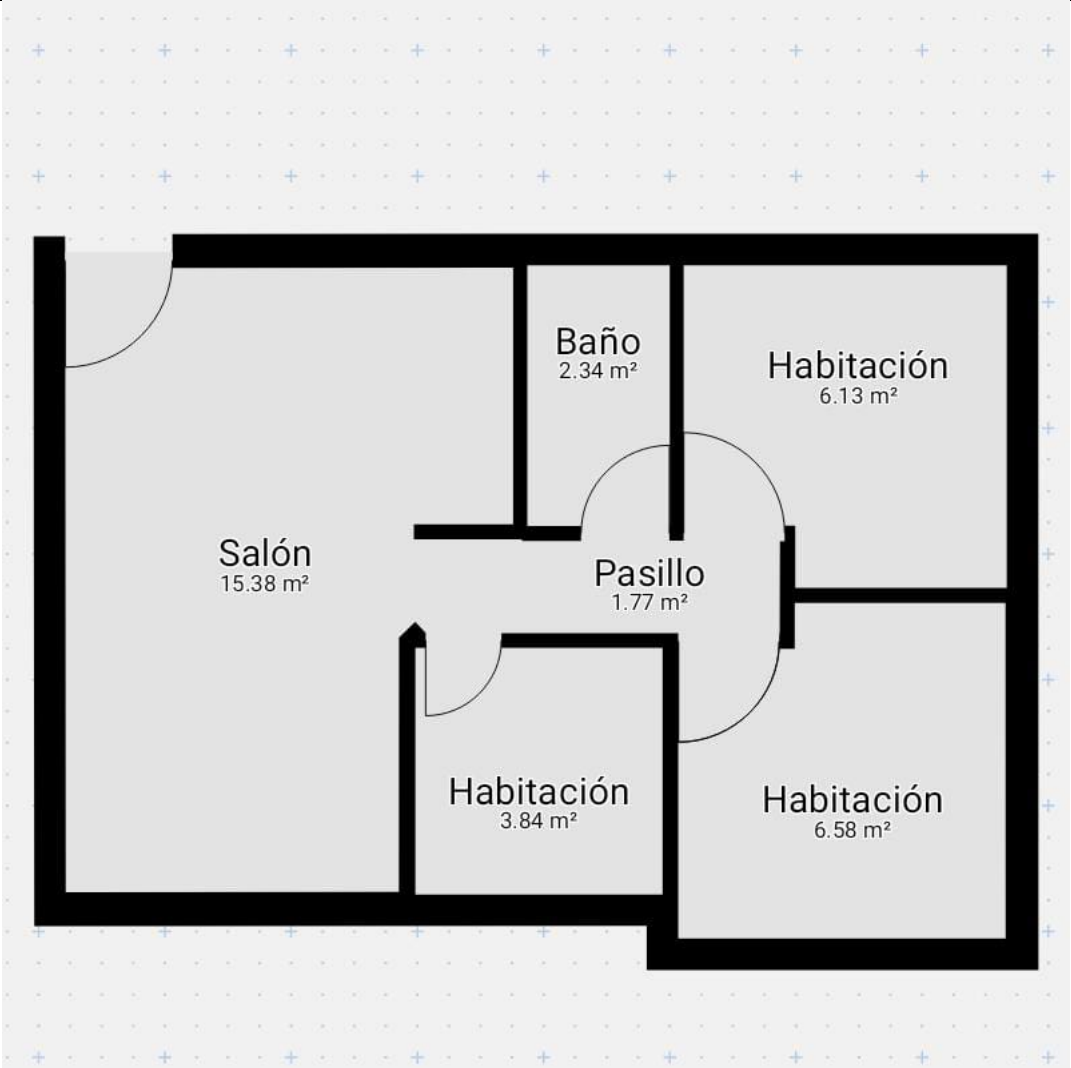
Latitud: 10.942048584465661
Longitud: -74.83005980719241

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



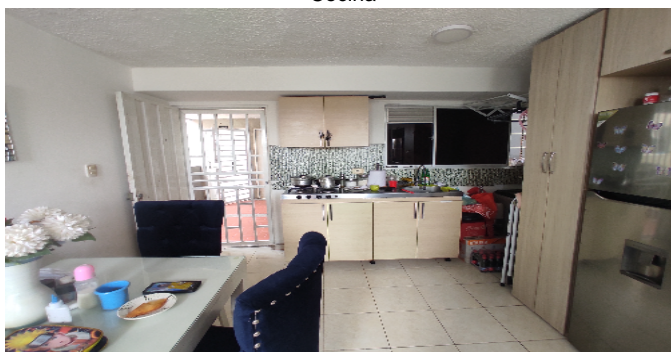
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-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 --- **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-1052916386



PIN de Validación: b4800aa5



<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	
<ul style="list-style-type: none">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	
<ul style="list-style-type: none">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	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

RAA AVALUO: LRCAJA-1052916386 M.I.: 040-543578

Categoría 11 Activos Corporales 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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

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

Teléfono: 3022 124644

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

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

b4800aa5

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 de mayo de 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

FECHA APERTURA: 14-05-2016 RADICACIÓN: 2016-11450 CON: ESCRITURA DE: 25-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 080010109000005880010901030003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0033FWUB

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 COMPRAVENTA, 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 COMPAIA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.--27-01-2012 ESCRITURA 0042 DEL 12-01-2012 NOTARIA 9 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 400,000.00 DE: OWEN URUETA LUISA MERCEDES, A: RODRIGUEZ PINILLA HECTOR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 204003.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA 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

Pagina 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 COMPAIA 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 COMPRAVENTA 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 COMPAERO 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 6ª 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*

ESTE DOCUMENTO
registro de los documentos

**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 | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 714057	
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	



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>

