



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1044429298

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	JEAN PIERRE TAPIA LEMUS
NIT / C.C CLIENTE	1044429298
DIRECCIÓN	CL 117 # 43 - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO PH APARTAMENTO 409 TORRE 6 (PISO 4), CL 117 # 43 - 127 PA COJUNTO RESIDENCIAL BUHO ETAPA 2 PARQUEADERO 129
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	Alameda Del Rio
DEPARTAMENTO	Barranquilla
PROPOSITO	Atlantico
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
	1065643593

FECHA VISITA	03/05/2025
FECHA INFORME	06/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO BUHO -ALAMEDA DEL RÍO -FIDUBOGOTA S.A.			
NUM. ESCRITURA	1297 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA 15/05/2023
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	080010117000000500002906040009			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto residencial Búho			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2 3155.9
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.120115			

M. INMOB.	N°
040-648588	APARTAMENTO 409 TORRE 6 (PISO 4)
MATRICULA	NRO. GARAJE
040-673967	129

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** La ciudad de Barranquilla, sector de Alameda Del Río, en el conjunto residencial Búho, sobre la calle 117 entre carreras 43 y 43 C  
**Al inmueble se llega así:** Nos ubicamos en la avenida circunvalar en sentido norte sur a la altura de la carrera 46, seguimos hasta llegar a la entrada de Alameda Del Río, y seguimos por toda la carrera 43 hasta llegar a la calle 117 y en la acera izquierda se encuentra ubicado el conjunto Búho  
**Distribución del inmueble:** (Consta de sala-comedor, 2 habitaciones, un estudio, un baño social, zona de lavado y cocina sencilla)  
**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	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sin acabado	No hay
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 213,450,003

VALOR ASEGURABLE \$ COP 213,450,003

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
Perito Actuante  
C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-06 12:23:00

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	900
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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 CONSTRUIDA	M2	53.57
AREA PRIVADA	M2	47.53

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.60

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	47.53

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 117 # 43 - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO PH APARTAMENTO 409 TORRE 6 (PISO 4), CL 117 # 43 - 127 PA COJUNTO RESIDENCIAL BUHO ETAPA 2 PARQUEADERO 129 | Alameda Del Rio | Barranquilla | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 9118, fecha: 13/12/2021, Notaría: SETENTA Y DOS y ciudad: Bogotá.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: 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	Nueva
Tipo	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	11
Nº de sótanos	no
Vida útil	100 años
Vida remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pintado 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	2025

## 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](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCIÓN	47.53	M2	\$4,070,061.00	90.63%	\$193,449,999.33
Area Privada	PARQUEADERO	12 129	M2	\$1,666,667.00	9.37%	\$20,000,004.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$213,450,003</b>

Valor en letras Doscientos trece millones cuatrocientos cincuenta mil tres Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$213,450,003</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

Perspectivas de valoración:

**Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12  
De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con depósito.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 9118, Fecha escritura: 13/12/2021, Notaría escritura: SETENTA Y DOS, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 150000, Total unidades: 900, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: no, Nro. Ascensores: 20

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta aún con 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	ALAMEDA DEL RIO CJ BÚHO		\$213,450,000	1	\$213,450,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,070,061.01	300 8505000
2	ALAMEDA DEL RIO CJ BÚHO	12	\$213,450,000	1	\$213,450,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,070,061.01	300 8505000
3	ALAMEDA DEL RIO CJ BÚHO	12	\$213,450,000	1	\$213,450,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,070,061.01	300 8505000
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		52	47.53	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,070,061.01
2		52	47.53	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,070,061.01
3		52	47.53	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,070,061.01
	<b>0 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,070,061.01</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$0.00</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.00%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,070,061.01</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$193,449,999.81</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,070,061.01</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$193,449,999.81</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$193,449,999.33</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-[https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpl&utm\\_campaign=bm\\_lead\\_envt\\_buho-alameda-del-rio&utm\\_content=pmx\\_2022\\_alo\\_nac&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=21061151434&gclid=CjwKCAiA4eLJ7SFobyeRtBQ7vV3tC2V&gclid=Cj0KCQiw5ubABhDIARIsAHMighaQAV3RRtuBXHzEckD2\\_LjQVZoWmM2l2koHex3-nO1pmn4aeZB4aAgZEEAlw\\_wCB](https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&utm_medium=cpl&utm_campaign=bm_lead_envt_buho-alameda-del-rio&utm_content=pmx_2022_alo_nac&gad_source=1&gad_campaignid=21061151434&gclid=CjwKCAiA4eLJ7SFobyeRtBQ7vV3tC2V&gclid=Cj0KCQiw5ubABhDIARIsAHMighaQAV3RRtuBXHzEckD2_LjQVZoWmM2l2koHex3-nO1pmn4aeZB4aAgZEEAlw_wCB)

2.-[https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpl&utm\\_campaign=bm\\_lead\\_envt\\_buho-alameda-del-rio&utm\\_content=pmax\\_2022\\_alo\\_nac&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=21061151434&gclid=CjwKCAiA4eLJ7SFobyeRtBQ7vV3tC2V&gclid=Cj0KCQiwSubRhDIARIsAHMighaQAV3RRtuBXHzEckD2\\_LjQVZoWmM2l2koHex3-nO1pmn4aeZB4aAgZEEAlw\\_wCB](https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&utm_medium=cpl&utm_campaign=bm_lead_envt_buho-alameda-del-rio&utm_content=pmax_2022_alo_nac&gad_source=1&gad_campaignid=21061151434&gclid=CjwKCAiA4eLJ7SFobyeRtBQ7vV3tC2V&gclid=Cj0KCQiwSubRhDIARIsAHMighaQAV3RRtuBXHzEckD2_LjQVZoWmM2l2koHex3-nO1pmn4aeZB4aAgZEEAlw_wCB)

3.-[https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpl&utm\\_campaign=bm\\_lead\\_envt\\_buho-alameda-del-rio&utm\\_content=max\\_2022\\_alo\\_nac&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=21061151434&gclid=CjwKCAiA4eLJ7SFobyeRtBQ7vV3tC2V&gclid=Cj0KCQiw5ubABhDIARIsAHMighaQAV3RRtuBXHzEckD2\\_LjQVZoWmM2l2koHex3-nO1pmn4aeZB4aAgZEEAlw\\_wCB](https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&utm_medium=cpl&utm_campaign=bm_lead_envt_buho-alameda-del-rio&utm_content=max_2022_alo_nac&gad_source=1&gad_campaignid=21061151434&gclid=CjwKCAiA4eLJ7SFobyeRtBQ7vV3tC2V&gclid=Cj0KCQiw5ubABhDIARIsAHMighaQAV3RRtuBXHzEckD2_LjQVZoWmM2l2koHex3-nO1pmn4aeZB4aAgZEEAlw_wCB)

**OPCIÓN 1**



Tu apartamento lo recibes sin acabados



¡Y así lo puedes dejar!

● ● ● ●

Las imágenes, diseño, áreas y precios son únicamente de referencia y son sensibles a modificaciones en el proceso de desarrollo arquitectónico y constructivo.

[Descargar folleto](#)

Compartir:



## Apartamento tipo 52 (Con parqueadero)

52m<sup>2</sup>

Área construida

47m<sup>2</sup>

Área privada

\$ 213.450.000

Precio desde [Pesos](#) ▾

El precio de referencia corresponde al mismo valor para todos los pisos.

El precio de este inmueble está pactado en un rango de 150 SMMLV, por tanto, el precio definitivo del inmueble será el que resulte de aplicar el valor del SMMLV que determine el Gobierno Nacional para el año que se otorgue efectivamente la escritura.

 Aplica subsidio de vivienda

En este apartamento de Búho podrás encontrar sala-comedor, cocina, área de labores independiente, dos alcobas, estudio, un baño, espacio disponible para construir el segundo, (Con parqueadero privado) un balcón técnico y un parqueadero privado. Te lo entregamos sin acabados para que lo personalices como siempre soñaste. Adquiérelo con o sin subsidio de vivienda.



Dos alcobas.



Espacio disponible para construir segundo baño.



Estudio.



Un baño.



Sala-comedor para toda la familia.



Cocina.



Área de labores independiente.



Parqueadero privado

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CL 117 # 43 - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO PH  
 APARTAMENTO 409 TORRE 6 (PISO 4), CL 117 # 43 - 127 PA  
 COJUNTO RESIDENCIAL BUHO ETAPA 2 PARQUEADERO 129  
 | Alameda Del Rio | Barranquilla | Atlantico

**COORDENADAS (DD)**

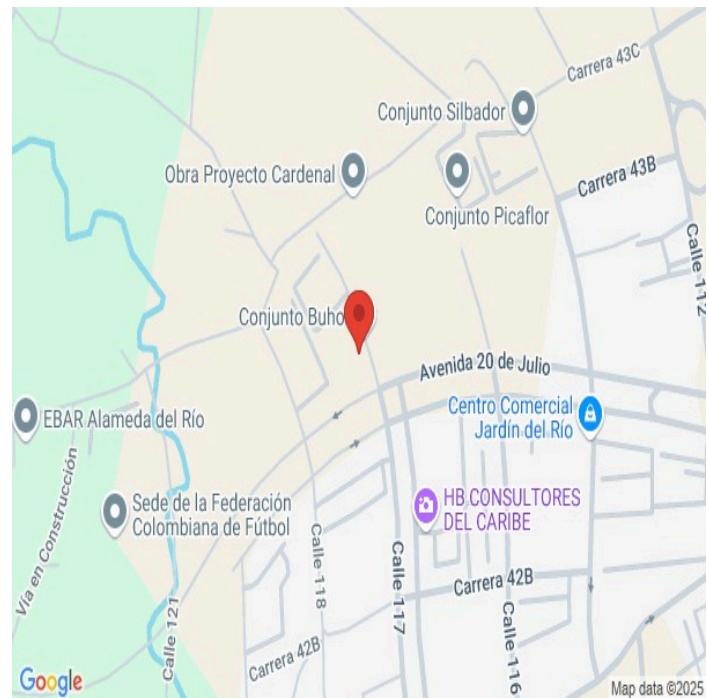
**Latitud:** 10.995296420826152

**Longitud:** -74.84798958508415

**COORDENADAS (DMS)**

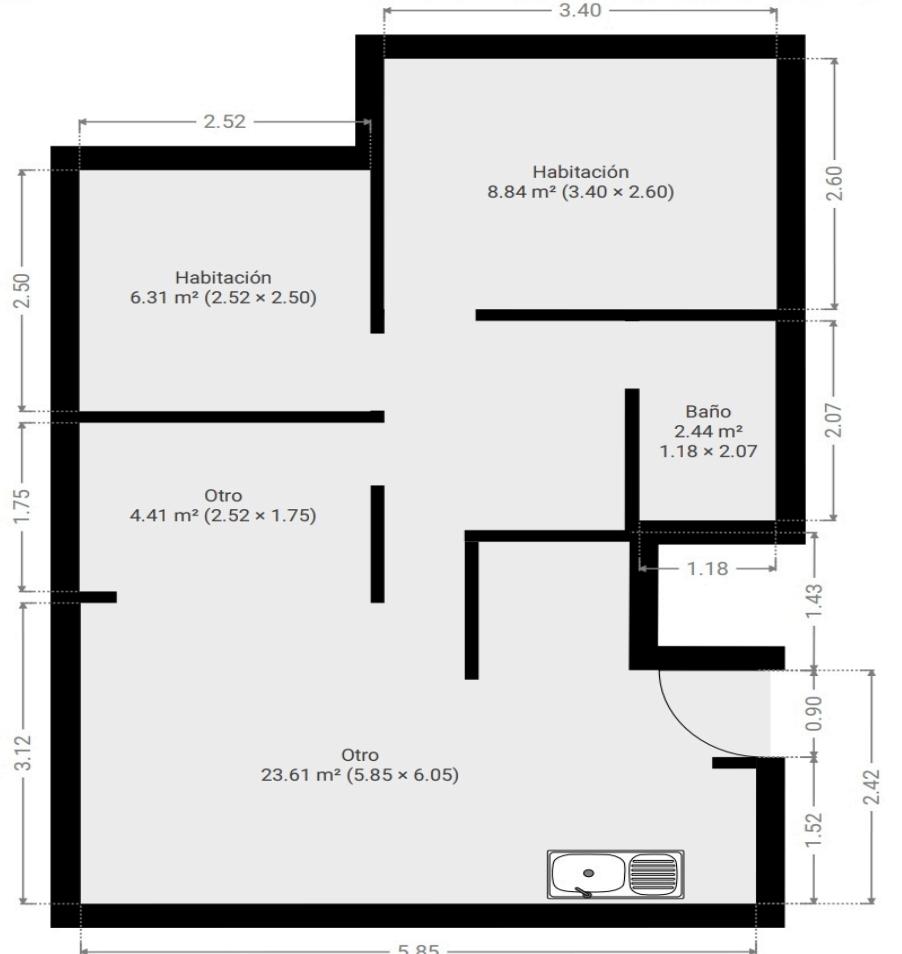
**Latitud:** 10° 59' 43.065''

**Longitud:** 74° 50' 52.7634''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

▼ 4º piso

SUPERFICIE TOTAL: 55.60 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 55.60 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

ESTE PLANO ESTA PROPORCIONADO SIN NINGUNA GARANTIA. SENSOPIA NO OFRECE NINGUNA GARANTIA, INCLUYENDO, SIN LIMITACION, GARANTIAS SOBRE LA SATISFACTION Y LA PRECISION DE LAS DIMENSIONES.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m  
1:45

Page 1/1

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



## FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



## FOTOS: General



## 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 evaluador 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-1044429298



PIN de Validación: b40e0adi



#### 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 Avaluador 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 2023

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b40e0adf



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1044429298 M.I.: 040-648588*  
Los datos de contacto del avaluado 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 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

b40e0adf



PIN de Validación: b40e0adi



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 dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1044429298 M.I.: 040-648588*



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505019236113437646

Nro Matrícula: 040-648588

Página 1 TURNO: 2025-040-1-106588

Impreso el 1 de Mayo de 2025 a las 09:29:47 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: 08-06-2023 RADICACIÓN: 2023-040-6-14148 CON: ESCRITURA DE: 15-05-2023

CODIGO CATASTRAL: 08001011700000500002906040009 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0009NUZF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 409 TORRE 6 (PISO 4) CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.120115% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1297, 2023/05/15, NOTARIA PRIMERA BARRANQUILLA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 47 CENTIMETROS CUADRADOS: 6500 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 53 CENTIMETROS: CUADRADOS5700

COEFICIENTE : 0.120115%

#### COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA 040-625747--- DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO "CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO"---FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BUHO ALAMEDA DEL RIO FIDUBOGOTA ADQUIRIO POR COMPRA A FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL MEDIANTE ESCRITURA 9118 DEL 13/12/2021 DE LA NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C---- COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N.040-581277.-ESCRITURA N.2169 DEL 28-10-2020 NOTARIA SETENTA Y UNO BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 10-12-2020 .-CONSTITUCION DE URBANIZACION DE LA ETAPA 6 DEL PROYECTO URBANISTICO CENTRAL DENOMINADO" ALMEDA DEL RIO "CONSTITUIRO POR AREAS UTILES CESIONES VIAS AREAS REMANENTES A. FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL.-FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL.EN RELACION ESCRITURA N.665 DEL 03-05-2014 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 21-06-2018.-LOTEO SOBRE AREA REMANENTES 1 Y 2 A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL.-ESCRITURA N.665 DEL 03-05-2010 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILA.-REGISTRADA EL 21-06-2018.-LOTE CONSTITUITO POR AREAS UTILES CESIONES VIAS SERVIDUMBRES AREAS REMANENTES-A:FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL.-ESCRITURA N.665 DEL 03-05-2010 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 21-06-2018 ENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL-- . -12-01-2016 ESCRITURA PUBLICA 4954 DEL 16-12-2015 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE: SITUM S.A. A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO-FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL MATRICULA 040-506330- 03-05-2002 ESCRITURA 0674 DEL 09-04-2002 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A. , A: URBANIZADORA VILLA SANTOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814-- 14-11-2001 ESCRITURA 1985 DEL 06-11-2001 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: PARRISH Y CIA S.A , A: CEMENTOS DEL CARIBE S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814-- 23-01-1998 ESCRITURA 3703 DEL 31-12-1997 NOTARIA 3A. DE BARRANQUILLA DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 38,804,407.22 DE: AGROPECUARIA Y REFORESTADORA DEL ATLANTICO LIMITADA , A: PARRISH & CIA.S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814-- 31-08-1978 ESCRITURA 2825 DEL 28-12-1977 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA APORTE DE: PARRISH Y CIA S.A , A: AGROPECUARIA Y REFORESTADORA DEL ATLCO LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814-- 29-10-1969 ESCRITURA 2402 DEL 16-10-1969 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 467,672.65 DE: LASCANO MAGRI LUIS CARLOS, LASCANO MAGRI ELSIE, A: PARRISH Y CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814-- 09-01-1954 ESCRITURA 2586 DEL 28-12-1953 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 6,750.00 DE: VILLODRES AGLAE, A: LASCARRO MAGRI LUIS C, LASCARRO MAGRI ELSIE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814--10-05-2002 ESCRITURA 0808 DEL 22-04-2002 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A , A: URBANIZADORA VILLA SANTOS LIMITADA.URVISA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 355398.--LAS ANOTACIONES ANTERIORMENTE DESCRITAS SON DE LAS MATRICULAS 040-62814,341709 Y 040-



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505019236113437646

Nro Matrícula: 040-648588

Página 2 TURNO: 2025-040-1-106588

Impreso el 1 de Mayo de 2025 a las 09:29:47 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

355398.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 117 # 43 - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL BUHO "PH" APARTAMENTO 409 TORRE 6 (PISO 4)

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 625747

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-01-2022 Radicación: 2022-040-6-1462

Doc: ESCRITURA 9118 DEL 13-12-2021 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BUHO ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA X NIT.8300558977

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-02-2023 Radicación: 2023-040-6-4107

Doc: ESCRITURA 152 DEL 30-01-2023 NOTARIA PRIMERA 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BUHO ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA - NIT.8300558977

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-05-2023 Radicación: 2023-040-6-14148

Doc: ESCRITURA 1297 DEL 15-05-2023 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BUHO ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA - NIT.8300558977

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-05-2023 Radicación: 2023-040-6-14148

Doc: ESCRITURA 1297 DEL 15-05-2023 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO SE ADICIONA LA ETAPA II (2)

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BUHO ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA - NIT.8300558977



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505019236113437646

Nro Matrícula: 040-648588

Página 3 TURNO: 2025-040-1-106588

Impreso el 1 de Mayo de 2025 a las 09:29:47 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

X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA DNP

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-040-6-15097**

Doc: ESCRITURA 756 DEL 11-04-2024 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL REFORMA EL RPH DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL BÚHO, ETAPA 1 (E.P.NO.152 DEL 30-01-2023) PARA MODIFICAR 74 BIENES DE COMUNES A PRIVADOS DEL NO.7 AL 18, DEL 86 AL 98 DEL 233 AL 241 Y DEL 414 AL 453 Y EN LA ETAPA 2 (E.P.NO.1297 DEL 19-05 DEL 2023) SE MODIFICAN 134 BIENES COMUNES A PRIVADOS DEL 99 AL 232. SE INCLUYEM LOS CORRESPONDIENTES LINDEROS Y SE ACTUALIZAN LOS COEFFICIENTES A TRAVES DE ESTA ESCRITURA

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BUHO -ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA S.A.**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2025 Fecha: 18-03-2025

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC - BARRANQUILLA, RES.RESOLUCION GGCD 003 DEL 07/03/2025 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: 2025-040-1-106588 FECHA: 01-05-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO  
REGISTRADOR PRINCIPAL**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505012961113437645

Nro Matrícula: 040-673967

Página 1 TURNO: 2025-040-1-106589

Impreso el 1 de Mayo de 2025 a las 09:29:47 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 última página

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

FECHA APERTURA: 12-11-2024 RADICACIÓN: 2024-040-3-11573 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2024

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 129 CON coeficiente de propiedad 0.03151969% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 0756, 2024/04/11, NOTARIA NOVENA BARRANQUILLA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 12 CENTIMETROS CUADRADOS: 00

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

COEFICIENTE : 0.03151969%

#### COMPLEMENTACION:

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 117 # 43 - 127 PA COJUNTO RESIDENCIAL BUHO ETAPA 2 PARQUEADERO 129

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 625747

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-01-2022 Radicación: 2022-040-6-1462

Doc: ESCRITURA 9118 DEL 13-12-2021 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BUHO ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA X NIT.8300558977

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-040-6-15097

Doc: ESCRITURA 0756 DEL 11-04-2024 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BUHO-ALAMEDA DEL RIO-FIDUBOGOTA S.A.

8300558977

X





## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TR44Ba7JXrEC  
01 May 2025 - 09:56 a. m.

### Datos del pago



Valor pagado  
**\$ 300.000**

Referencia

**1044429298Tapia Jean**

### Producto destino



**LOS ROSALES CONST IN**  
Corriente - Bancolombia  
**944 - 020978 - 45**

### Producto origen



**Cuenta de Ahorros**  
Ahorros  
**\*5231**



ARCHIVO: LRCAJA-1044429298

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1044429298
	<b>Hash documento:</b>	ebddedb3fa
	<b>Fecha creación:</b>	2025-05-06 11:15:08

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 765687	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.165.37.238   2025-05-06 12:23:00	

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>

