



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	03/05/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	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		
<b>Barrio</b>	Alameda Del Rio		
<b>Ciudad</b>	Barranquilla		
<b>Departamento</b>	Atlántico		
<b>Propietario</b>	FIDEICOMISO BUHO -ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA S.A.		

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)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JEAN PIERE TAPIA LEMUS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDEICOMISO BUHO -ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA S.A.** ubicado en la 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, de la ciudad de Barranquilla.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$200,278,443 pesos m/cte (Doscientos millones doscientos setenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y tres).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCIÓN	47.53	M2	\$3,860,266.00	91.61%	\$183,478,442.98
Area Privada	PARQUEADERO 129	12	M2	\$1,400,000.00	8.39%	\$16,800,000.00
TOTALES					100%	\$200,278,443

Valor en letras  
Doscientos millones doscientos setenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,585,734	Valor del avalúo en UVR	200,278,442.98
Proporcional	0	200,278,443	Valor asegurable	200,278,443
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

**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 ropas: 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.



Código	LRCAJA-1044429298	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JEAN PIERE TAPIA LEMUS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1044429298	Teléfono	3203953657
Email	jeanpieretapialemus@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDEICOMISO BUHO -ALAMEDA DEL RIO - FIDUBOGOTA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300558977	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
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				
Conjunto	Conjunto residencial Búho				
Ciudad	Barranquilla	Departamento	Atlantico	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Alameda Del Rio	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<b>Inmueble ubicado en:</b> La ciudad de Barranquilla, sector de Alameda Del Río, en el conjunto residencial Búho, sobre la calle 117 entre carreras 43 y 43 C <b>Al inmueble se llega así:</b> 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.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																																														
<table><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS JURÍDICAS</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS CATASTRAL</b></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>53.57</td><td></td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>47.53</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="3"><b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b></td><td colspan="3"><b>ÁREAS VALORADAS</b></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td></td><td>M2</td><td>55.60</td><td></td><td>M2</td><td>47.53</td></tr></table>						<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>ÁREAS CATASTRAL</b>			AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	53.57		PESOS	S/I		M2	47.53				<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>ÁREAS VALORADAS</b>			AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR		M2	55.60		M2	47.53
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>			<b>ÁREAS CATASTRAL</b>																																												
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA	M2	53.57		PESOS	S/I																																										
	M2	47.53																																													
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>			<b>ÁREAS VALORADAS</b>																																												
AREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																																										
	M2	55.60		M2	47.53																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																														
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.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Plan de Ordenamiento Territorial - POT - del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.																																														

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1297	EscrituraDePropiedad	15/05/2023	PRIMERA	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
040-648588	01/05/2025	0.120115	0800101170000005 00002906040009	APARTAMENTO 409 TORRE 6 (PISO 4)

Observación

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
129	Compañía uso exclusivo	040-673967	12	Mt2	Sencillo	Lineal	No		1

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con depósito.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimento rígido	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, centros de salud y educación cercanas, como también centros comerciales.				

Escritura de Propiedad Horizontal	9118	Fecha escritura	13/12/2021		
Notaria escritura	SETENTA Y DOS	Ciudad escritura	Bogotáj		
Valor administración	150000	Total unidades	900	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	11	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	No	Cancha	No

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	20
#Sotanos	no				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	80%		
Licencia construcción	S/I				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

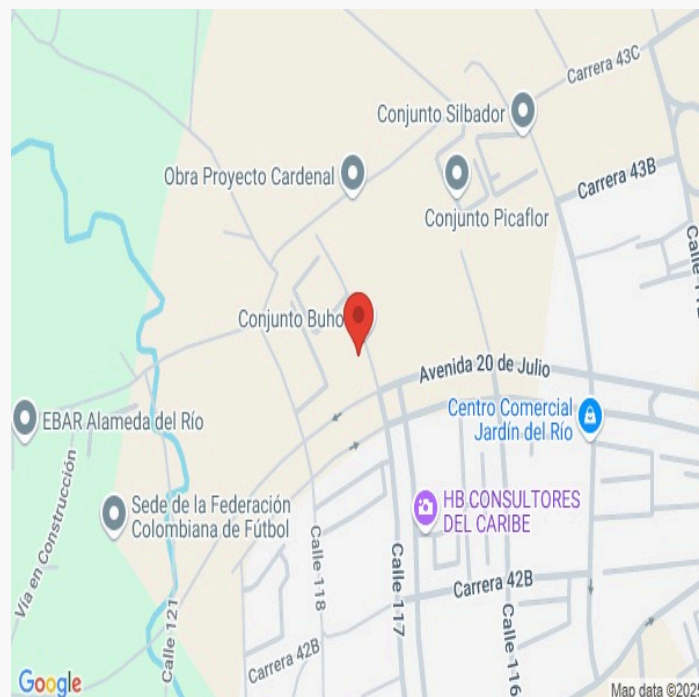
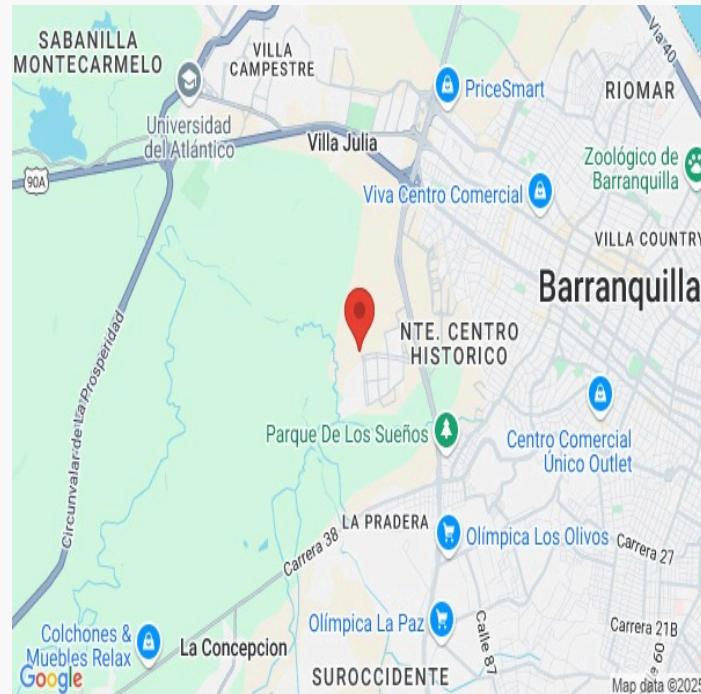
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay
Observación	El inmueble objeto de avalúo no cuenta aún con acabados.							



**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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.995296420826152  
GEOGRAFICAS : 10° 59' 43.065''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.84798958508415  
GEOGRAFICAS : 74° 50' 52.7634''

#	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 BUHO		\$213,450,000	1	\$213,450,000		\$		\$	\$4,541,489.36	300 8505000
2	ALAMEDA DEL RIO CJ BUHO	12	\$213,450,000	1	\$213,450,000		\$		\$	\$4,541,489.36	300 8505000
3	ALAMEDA DEL RIO CJ BUHO	12	\$213,450,000	1	\$213,450,000		\$		\$	\$4,541,489.36	300 8505000
Del inmueble		4		.	.	1		0			

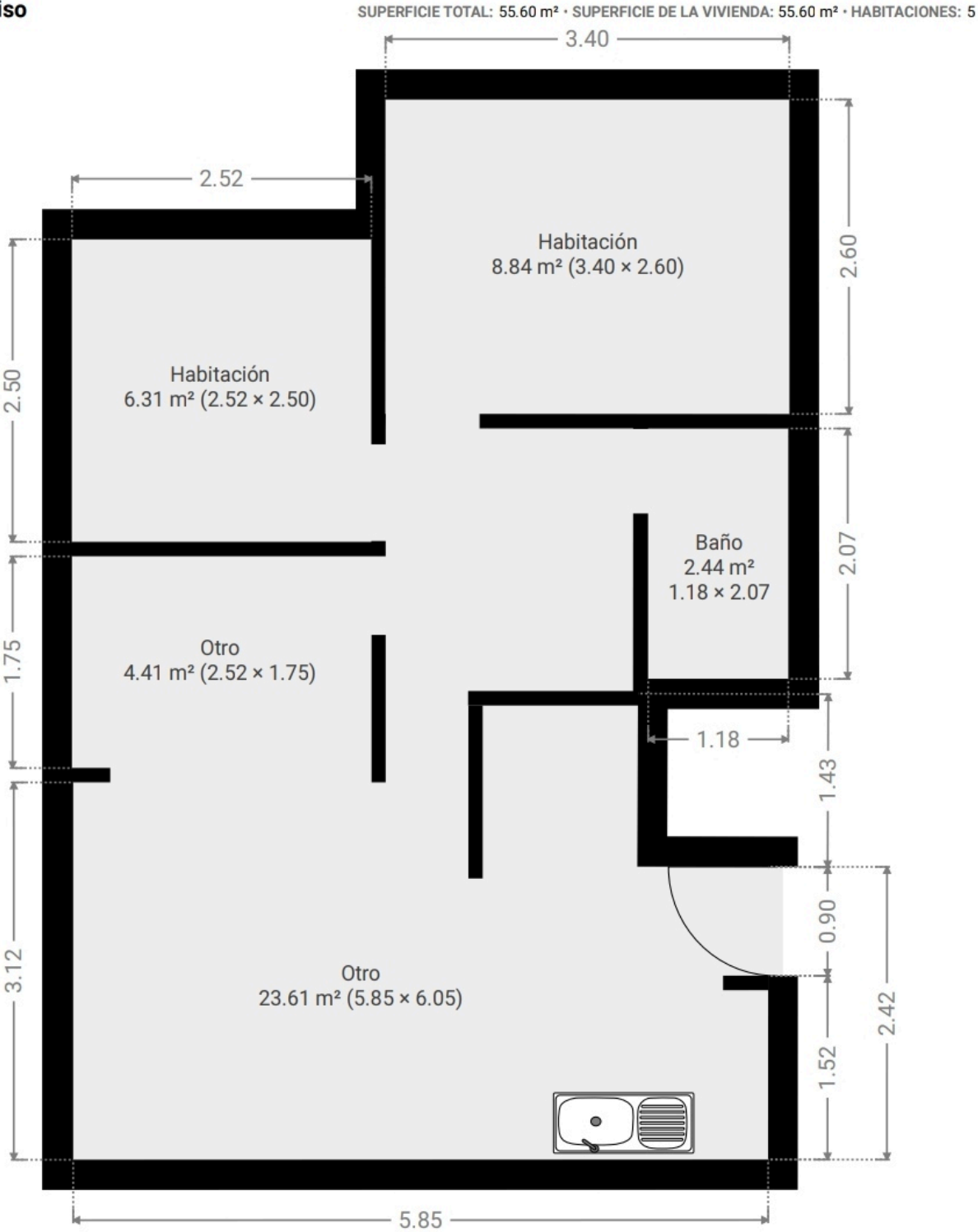
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		52	47	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$3,860,265.96
2		52	47	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$3,860,265.96
3		52	47	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$3,860,265.96
	0 años									
									PROMEDIO	\$3,860,265.96
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR M <sup>2</sup>	\$3,860,265.96	TOTAL	\$183,478,441.08
VALOR MÍNIMO	POR M <sup>2</sup>	\$3,860,265.96	TOTAL	\$183,478,441.08
VALOR TOTAL	\$183,478,442.98			

Observaciones:				
Enlaces:				
<div>1-<a href="https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&amp;utm_medium=cp&amp;utm_campaign=bn_lead_envnt_buho-alameda-del-rio&amp;utm_content=pmx_2022_alo_nac&amp;qad_source=1&amp;qad_campaignid=21061151434&amp;qpraid=0AAAAAC4r-L175F0tbyyfrB07pV3nC2V&amp;gclid=Cj0KCQw5ubABhDIARisAHMghaQAV3RRtuB3HxEckDZ_LjQV_ZoWmMZIZxoh3-nQ1tmnd4erZIB4aAgZEEALw_wcB">https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&amp;utm_medium=cp&amp;utm_campaign=bn_lead_envnt_buho-alameda-del-rio&amp;utm_content=pmx_2022_alo_nac&amp;qad_source=1&amp;qad_campaignid=21061151434&amp;qpraid=0AAAAAC4r-L175F0tbyyfrB07pV3nC2V&amp;gclid=Cj0KCQw5ubABhDIARisAHMghaQAV3RRtuB3HxEckDZ_LjQV_ZoWmMZIZxoh3-nQ1tmnd4erZIB4aAgZEEALw_wcB</a></div> <div>2-<a href="https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&amp;utm_medium=cp&amp;utm_campaign=bn_lead_envnt_buho-alameda-del-rio&amp;utm_content=pmx_2022_alo_nac&amp;qad_source=1&amp;qad_campaignid=21061151434&amp;qpraid=0AAAAAC4r-L175F0tbyyfrB07pV3nC2V&amp;gclid=Cj0KCQw5ubABhDIARisAHMghaQAV3RRtuB3HxEckDZ_LjQV_ZoWmMZIZxoh3-nQ1tmnd4erZIB4aAgZEEALw_wcB">https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&amp;utm_medium=cp&amp;utm_campaign=bn_lead_envnt_buho-alameda-del-rio&amp;utm_content=pmx_2022_alo_nac&amp;qad_source=1&amp;qad_campaignid=21061151434&amp;qpraid=0AAAAAC4r-L175F0tbyyfrB07pV3nC2V&amp;gclid=Cj0KCQw5ubABhDIARisAHMghaQAV3RRtuB3HxEckDZ_LjQV_ZoWmMZIZxoh3-nQ1tmnd4erZIB4aAgZEEALw_wcB</a></div> <div>3-<a href="https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&amp;utm_medium=cp&amp;utm_campaign=bn_lead_envnt_buho-alameda-del-rio&amp;utm_content=pmx_2022_alo_nac&amp;qad_source=1&amp;qad_campaignid=21061151434&amp;qpraid=0AAAAAC4r-L175F0tbyyfrB07pV3nC2V&amp;gclid=Cj0KCQw5ubABhDIARisAHMghaQAV3RRtuB3HxEckDZ_LjQV_ZoWmMZIZxoh3-nQ1tmnd4erZIB4aAgZEEALw_wcB">https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/buho-alameda-del-rio?utm_source=google&amp;utm_medium=cp&amp;utm_campaign=bn_lead_envnt_buho-alameda-del-rio&amp;utm_content=pmx_2022_alo_nac&amp;qad_source=1&amp;qad_campaignid=21061151434&amp;qpraid=0AAAAAC4r-L175F0tbyyfrB07pV3nC2V&amp;gclid=Cj0KCQw5ubABhDIARisAHMghaQAV3RRtuB3HxEckDZ_LjQV_ZoWmMZIZxoh3-nQ1tmnd4erZIB4aAgZEEALw_wcB</a></div>				

Plano

▼ 4° piso



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

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m  
1:45  
Page 1/1



Vía frente al inmueble



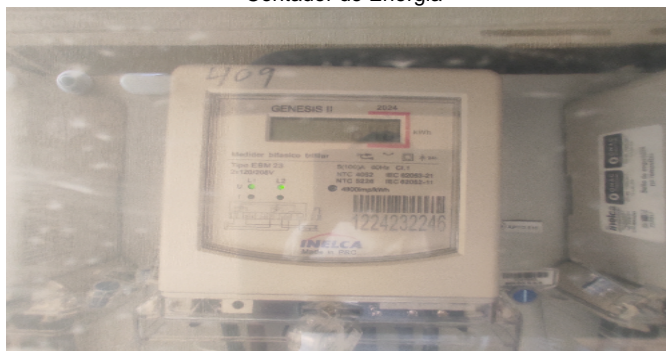
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio





Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ





Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



**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.

**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.

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 valorar 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-1044429298**



PIN de Validación: b40e0adf



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 actualizado y cuenta 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

Los datos de contacto del(a) avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLANTICO

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 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: b40e0adf



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

Pagina 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: 080010117000000500002906040009 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 RELCION 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 BARRANQUILLA.-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.S. 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA, 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**

Pagina 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 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

**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**

Pagina 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**

**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 COEFICIENTES 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**

Pagina 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 ultima página

CIRCULO 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

CODIGO 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 demas especificaciones obran en ESCRITURA 0756, 2024/04/11, NOTARIA NOVENA BARRANQUILLA. Articulo 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**





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

**Certificado generado con el Pin No: 2505012961113437645**

**Nro Matrícula: 040-673967**

Pagina 2 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 ultima página

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-040-1-106589**

**FECHA: 01-05-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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



# ¡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**