



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1016061493

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON ALEXANDER CONTRERAS RINCON			FECHA VISITA	27/05/2025
NIT / C.C CLIENTE	1016061493			FECHA INFORME	30/05/2025
DIRECCIÓN	CL 102 # 43 - 35 CO RESIDENCIAL TORINO APTO 505			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	Miramar			REMODELADO	
CIUDAD	Barranquilla			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Atlantico			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO				
IDENTIFICACIÓN	1065643593				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARDENAS GOMEZ CLAUDIA PAOLA				
NUM. ESCRITURA	2160 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA	27/07/2019
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	
CEDULA CATASTRAL	080010103000010030001901050005				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LC 080011140663 DEL 27/01/2016 CU 1 BARRANQUILLA				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	TORINO				
VALOR ADMINISTRA CIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	3455.8
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1655%				

M. INMOB.	N°
040-576716	APARTAMENTO 0505
MATRICULA	NRO. GARAJE
CJ: 641 GR COMUNALES	CJ: 641 GR COMUNALES

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la avenida circunvalar sentido sur norte, a la altura de Alameda del río, llegamos hasta la transversal 43 y giramos a la derecha sobre esta; luego seguimos hasta la calle 102 y giramos a la izquierda y en toda la acera izquierda se encuentra el conjunto torino.

Distribución del inmueble: (Cocina integral, sala-comedor, 3 habitaciones con sus respectivos closets, baño principal y social, balcón)

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	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 268,688,305

VALOR ASEGURABLE \$ COP 268,688,305

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS


RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
 Perito Actuante
 C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-05-28 17:19:00


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

Oficina: Cl 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.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	594
Garajes	Si tiene No. CJ: 641 GR COMUNALES
Tipo de Garaje	Comunales

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 del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla. 2012 - 2032

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.05	AVALUO	PESOS	\$ 190.082.000
AREA PRIVADA	M2	54.98	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.9	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.98

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 102 # 43 - 35 CO RESIDENCIAL TORINO APTO 505 | Miramar | Barranquilla | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1617, fecha: 20/04/2018, Notaría: Tercera y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno 300-400
Estacionamientos	Bueno 0-100
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	11
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa FÁcil
Fachada	pañete 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	2018

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.

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	APARTAMENTO 0505	54.98	M2	\$4,887,019.00	100.00%	\$268,688,304.62
TOTALES					100%	\$268,688,305
Valor en letras	Doscientos sesenta y ocho millones seiscientos ochenta y ocho mil trescientos cinco Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$268,688,305
OFERTA Y DEMANDA						

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

Garaje: "REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORINO", específicamente en la página 123, dentro de la CLÁUSULA CUARTA, se detalla la distribución de los parqueaderos. Se indica que la PRIMERA ETAPA CONSTRUCTIVA o FASE I consta de trescientos cincuenta y dos (352) apartamentos distribuidos en las Torres Uno (1), Dos (2), Tres (3), Cinco (5) y Seis (6), así como equipamientos comunales, un Edificio de Parqueaderos y servicios comunales. Esta etapa cuenta con un total de seiscientos cuarenta y un (**641**) cupos de estacionamientos vehiculares y ochenta (**80**) estacionamientos para motos, distribuidos en una edificación de siete (**07**) pisos o plantas.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1617, Fecha escritura: 20/04/2018, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 190000, Total unidades: 594, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 10

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

Acabados: Se encontró al inmueble objeto de avalúo en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados. Pisos en porcelanato, cocina integral con piso en porcelanato, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	TORINO		\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$		\$	\$5,115,384.62	3168333731
2	TORINO		\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$		\$	\$4,750,000.00	3157227537
3	TORINO		\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$		\$	\$4,932,692.31	3154802029
4	TORINO		\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$		\$	\$4,750,000.00	3176673300
Del inmueble		5	.	.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		58	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,115,384.62
2		58	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,750,000.00
3		58	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,932,692.31
4		58	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,750,000.00
	7 años									
								PROMEDIO	\$4,887,019.23	
								DESV. STANDAR	\$174,914.57	
								COEF. VARIACION	3.58%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,061,933.80	TOTAL	\$278,305,120.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,712,104.66	TOTAL	\$259,071,514.35
VALOR TOTAL	\$268,688,304.62			

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/192024514>

2 - <https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-miramar-barranquilla/191736606>

3 - <https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-miramar-barranquilla/192141543>

4 - <https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-miramar-barranquilla/191762928>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 102 # 43 - 35 CO RESIDENCIAL TORINO APTO 505 |
Miramar | Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

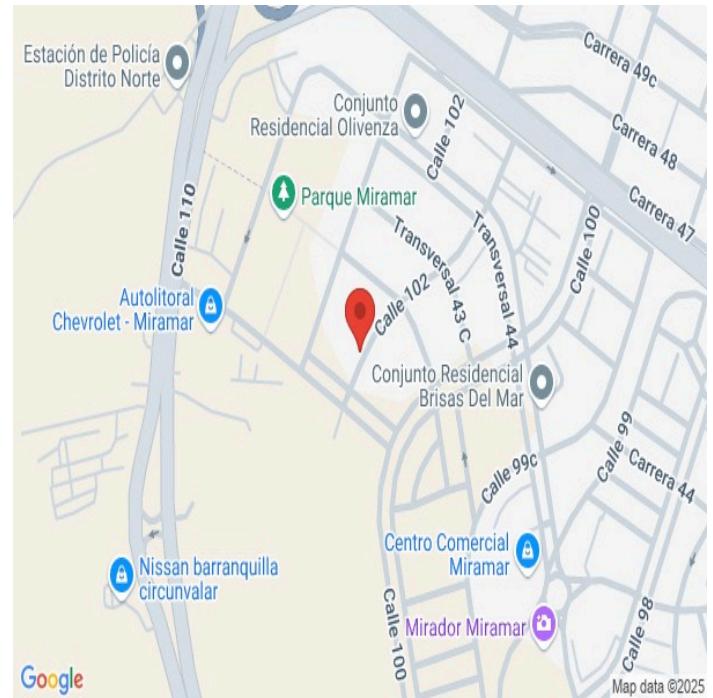
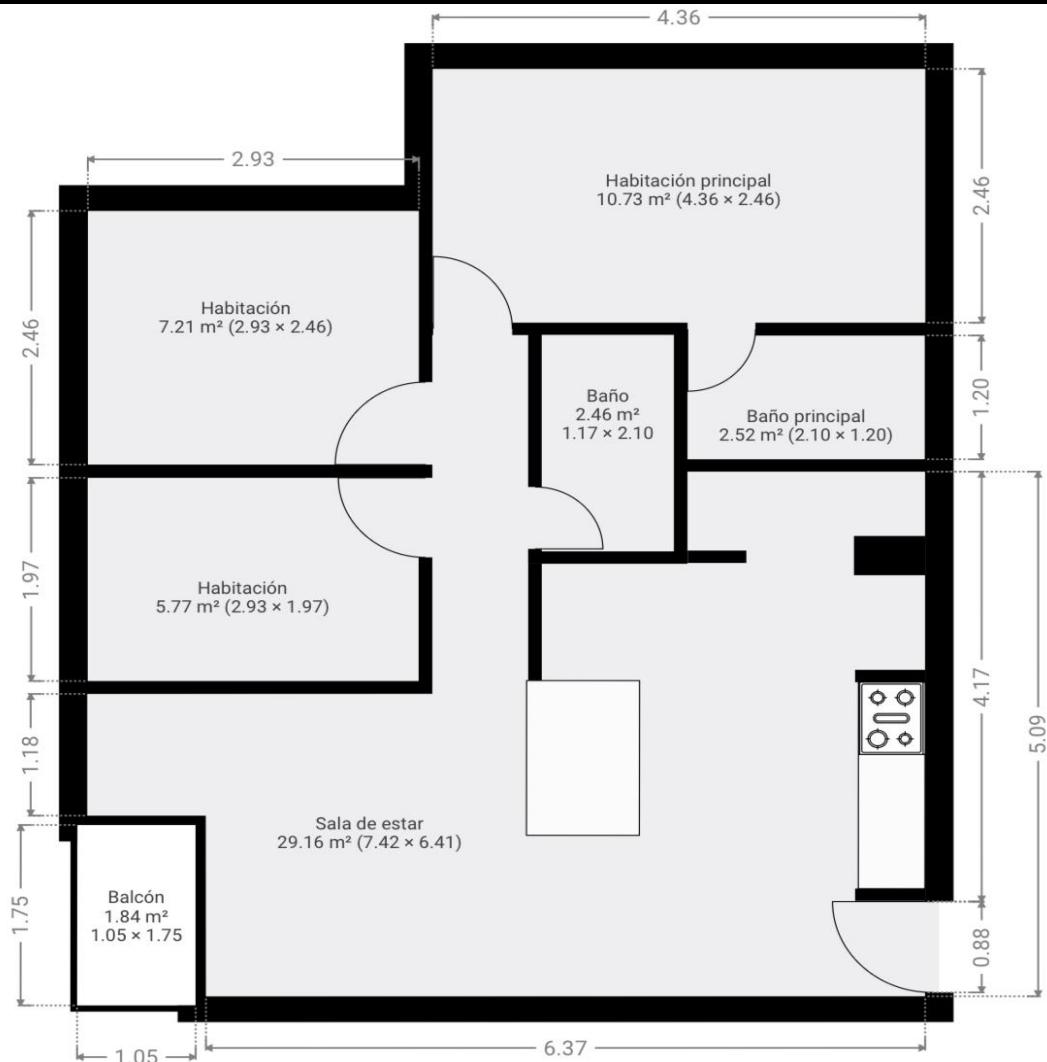
Latitud: 11.006083154939446

Longitud: -74.83835980419137

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 0' 21.8988''

Longitud: 74° 50' 18.0954''

**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

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



FOTOS: General

Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

~~PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL TORINO - PROPIEDAD HORIZONTAL~~

HORIZONTAL, el cual fue aprobada su construcción por medio de la Licencia de Construcción expedida por medio de la Resolución número Cero Cincuenta y seis (056) de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil dieciséis (2016), según Radicación número 08001-1-14-0663, la cual quedo debidamente ejecutoriada en fecha veintisiete (27) de febrero del mismo año expedida por la Curaduría Urbana No Uno (1) del Distrito de Barranquilla documento que se adjunta a la presente escritura y de las copias que de ella se expidan. En dicho documento se estipula que el proyecto se construirá en dos (2) ETAPAS o FASE S. La PRIMERA ETAPA CONSTRUCTIVA o FASE I, estará conformada por trescientos cincuenta y dos (352) apartamentos distribuidos en las Torres Uno (1), Torre Dos (2), Torre Tres (3), Torre Cinco (5) y Torre Seis (6), cada una de once (11) pisos, equipamientos comunales, Edificio de Parqueaderos y servicios comunales y un total de seiscientos cuarenta y un (641) cupos de estacionamientos vehiculares, y ochenta (80) estacionamientos para motos, distribuidos en edificación de siete (07) pisos o plantas.

La distribución de cada torre de esta PRIMERA ETAPA o FASE I se determina así:

7
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas o Documentos

TORRE 1: De once (11) pisos con una planta tipo de seis (06) Apartamentos por piso, conservando la numeración en cada piso, para un total de sesenta y seis (66) apartamentos.

TORRE 6: De once (11) pisos con una planta tipo de seis (06) Apartamentos por piso, conservando la numeración en cada piso, para un total de sesenta y seis (66) apartamentos.

TORRE DE ESTACIONAMIENTOS: De siete (07) pisos, en el cual se encuentran distribuidos un total de seiscientos cuarenta y un (641) cupos de estacionamientos vehiculares y ochenta (80) estacionamientos para motos. Todos de uso común para propietarios y visitantes al conjunto en cualquiera de sus etapas.

QUINTO: Por medio de la licencia de construcción expedida según Resolución número Doscientos ochenta y dos (282) de fecha dos (02) de junio del año dos mil diecisiete (2.017), expedida, según Radicación número 08001-1-17-0036 se Modificó la licencia Urbanística de Construcción otorgada mediante Resolución Cero cincuenta y seis (056) antes descrita y posteriormente se prorrogó las licencias antes mencionadas por medio de la resolución número 08001-1-17-0037.

BRAK
10552kaD056KQAB

13/01/2017

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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1016061493



PIN de Validación: **baellonc**



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

- 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
11-4-2023

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: LRLEAS-1016061493 M.I.: 040-576716
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: b400e4d1



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.

Randy

Firma:

Alexandra Suárez
Representante Legal

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505261470114790252

Nro Matrícula: 040-576716

Página 1 TURNO: 2025-040-1-126538

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 10:48:08 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: 28-05-2018 RADICACIÓN: 2018-11185 CON: ESCRITURA DE: 20-04-2018

CODIGO CATASTRAL: 080010103000010030001901050005 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0014FYRA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 0505 CON AREA DE AREA CONSTRUIDA 61,05 M² AREA PRIVADA CONSTRUIDA 54,98 M² CON COEFICIENTE DE 0,3861% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1617 DE FECHA 20-04-2018 EN NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) -SE REFORMA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME A ESCRITURA PUBLICA 3865 DEL 21-12-2018 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA, SE ADICIONA LA SEGUNDA ETAPA Y ESTE APARTAMENTO QUEDA CON UN COEFICIENTE ACTUAL DE 0.2206% -SE REFORMA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME A ESCRITURA PUBLICA 1155 DEL 18-07-2019 DE LA NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA, EN CUANTO A QUE SE ADICIONA A LA ETAPA I LA TORRE 3 Y A LA ETAPA II LA TORRE 4, SE ACLARA QUE SE HIZO CONFORME A SU DEBIDA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SE MODIFICARON LOS COEFICIENTES DEL PROYECTO, QUEDANDO ESTE APARTAMENTO CON UN COEFICIENTE ACTUAL DE 0.1655%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-0452726---28-10-2009 ESCRITURA 1860 DEL 05-10-2009 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPROVANTE, POR VALOR DE \$ 452,424,000.00 DE: URBANIZADORA VILLA SANTOSLIMITADA.URVISA LTDA , A: CEMENTOS ARGOS S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 390491.--CEMENTOS DEL CARIBE S.A., ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, POR COMPRA A ANGELINA RUBIO DE RUBIO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.545 DE MARZO 27 DE 1962, OTORGADA EN LA NOTARIA 3. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1962, BAJO EL N.1218 FOLIO 201 TOMO 6. IMPAR LIBRO 1.- Y PARTE, POR COMPRA A SANTOS MOLINARES VDA. DE PALMA, ANGEL MARIA PALMA JR. Y EDUARDO PALMA MOLINARES, SEGUN ESCRITURA N.759 DE ABRIL 1. DE 1959, OTORGADA EN LA NOTARIA 1. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 23 DE ABRIL DE 1958, BAJO EL N.1068 FOLIO 516 TOMO 3 IMPAR 1. EN RELACION CON LA ESCRITURA N. 2621 DE SEPTIEMBRE 27 DE 1974, OTORGADA EN LA NOTARIA 3. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1974, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0015513, EN CUANTO A UNA SEGREGACION.- EN RELACION CON LA ESCRITURA N.712 DE SEGREGACION, OTORGADA EL 24 DE ABRIL DE 1979, EN LA NOTARIA 3. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 13 DE MARZO 1980, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0002300.- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE CLARACION N.2689 DE DIC.27 79, NOTARIA 3. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 13 DE MARZO DE 1980, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0002300.- EN RELACION CON LA ESC. N.2786 DE NOV.18 DE 1981, OTORGADA EN LA NOT 5. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 24 DE NOVIEMBRE DE 1981, BAJO EL FOLIO 040-0102186, EN CUANTO A UNA SEGREGACION.- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE SEGREGACION 1542 DE AGOSTO 10/90, NOT. 3. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 21 DE AGOSTO/90 BAJO EL FOLIO 040-0216732.- DESENGLOBE EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DESENGLOBE # 3524 DE FECHA DICIEMBRE 24/92, OTORGADA POR LA NOTARIA TERCERA BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 15 DE ENERO/93 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA # 040-237553.-EN RELACION CON LA ESC. DE DESENGLOBE # 0452, DE FECHA 28 DE FEB/91,OTORGADA EN LA NOT. 3A DE ESTE CTO,REG EL 12 DE ABRIL/91,BAJO LOS FOLIOS DE MATS.040-0216732-040-0220555-A LA 040-0220558.-EN RELACION CON LA ESC.929,EN CUANTO A UNA DIVISION DE FECHA ABRIL 12 /96,NOT.3A B/QUILLA,REG.EL 24 DE ENERO/96,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0287390.-EN RELACION CON LA ESC.2967 EN CUANTO A UN ENGLOBE DE FECHA OCT.31/96 NOT 3 B/QUILLA,REG EL 7 DE NOV /96,BAJO LOS FOLIOS DE MATS 040-0287390 Y 040-0304149.----EN RELACION CON LA ESCRITURA 2967 DE OCTUBRE 31 DE 1996, NOTARIA 3A.B/QUILLA, EN CUANTO A UN ENGLOBE, REG. EL 7 DE NOVIEMBRE DE 1996, BAJO EL FOLIO DE MAT.040-304149.----EN RELACION CON LA ESCRITURA 1576 DE MARZO 13 DE 1997, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, EN CUANTO A UNA SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA,REG.EL 19 DE JUNIO DE 1997, BAJO EL FOLIO DE MAT.040-304149--EN RELACION CON ESCRITURA 3381 DE JUNIO 6/97,NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, EN CUANTO A UNA CLARACION EN ESCRITURA NRO.1576 DEL 13 DE MARZO DE 1997, EN CUANTO A QUE EL NRO. DE LA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505261470114790252

Nro Matrícula: 040-576716

Página 2 TURNO: 2025-040-1-126538

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 10:48:08 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

ESCRITURA DEL ENGLOBE Y DESENGLOBE ES LA 2967 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1996 DE LA NOT 3A.DE B/QUILLA Y NO LA 3300 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1996-30-11-1999 ESCRITURA 2.184 DEL 22-11-1999 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A REGISTRADA EN LA MATRICULA 331046.--22-10-2004 ESCRITURA 1679 DEL 12-08-2004 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 385626.--13-06-2006 ESCRITURA 1190 DEL 25-05-2006 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: CEMENTOS ARGOS S.A. SIGLA ARGOS S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 385626/407071.--13-06-2006 ESCRITURA 1190 DEL 25-05-2006 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: CEMENTOS ARGOS S.A. SIGLA ARGOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 407071.--22-03-2007 ESCRITURA 0462 DEL 12-03-2007 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: CEMENTOS ARGOS S.A. SIGLA ARGOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 418288.--25-11-2009 ESCRITURA 2147 DEL 17-11-2009 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA ENGLOBE DE: CEMENTOS ARGOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 418288.-- 22-10-2004 ESCRITURA 1628 DEL 05-08-2004 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: AGREGADOS Y CONCEPTOS S.A. "AGRECON" , A: URBANIZADORA VILLA SANTOS LIMITADA URVISA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 372411.--03-12-1974 ESCRITURA 2621 DEL 27-09-1974 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA CON OTROS INMUEBLES, POR VALOR DE \$ 43,600,000.00 DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A. A: AGREGADOS Y CONCRETOS S.A.AGRECON, REG EN LA MAT 15511--15-04-1977 ESCRITURA 469 DEL 22-03-1977 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA PERMISO PARA DESARROLLAR PLAN DE VIVIENDA DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA, A: AGREGADOS Y CONCRETOS S.A AGRECON, URBANIZADORA VILLA SANTOS, REG EN LA MAT 15511.--N.I.D.E.A.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 102 # 43 - 35 CO RESIDENCIAL TORINO APTO 505

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 452796

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 576 DEL 15-03-2017 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533X

A: BCSC S.A.

CE# 8600073354

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-04-2017 Radicación: 2017-040-6-11272

Doc: ESCRITURA 1617 DEL 20-04-2018 NOTARIA TERCERA 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)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505261470114790252

Nro Matrícula: 040-576716

Página 3 TURNO: 2025-040-1-126538

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 10:48:08 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

A: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-040-6-36915

Doc: ESCRITURA 3865 DEL 21-12-2018 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL CONJUNTO RESIDENCIAL TORINO - P.H.CONTENIDO EN LA ESCRITURA N.1617 DEL 20-04-2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE B/QUILLA,EN CUANTO A QUE SE CREA LA II ETAPA - TORRE 7,8 Y 9 Y SE MODIFICAN LOS COEFICIENTES DE LA I ETAPA.

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

A: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-08-2019 Radicación: 2019-040-6-26143

Doc: ESCRITURA 2160 DEL 27-07-2019 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SOLO ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL

NIT# 8600073354

A: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-08-2019 Radicación: 2019-040-6-26143

Doc: ESCRITURA 2160 DEL 27-07-2019 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$138,206,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533

A: CARDENAS GOMEZ CLAUDIA PAOLA

CC# 52421883 X 100%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-08-2019 Radicación: 2019-040-6-25480

Doc: ESCRITURA 1155 DEL 18-07-2019 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL CONJUNTO RESIDENCIAL TORINO P.H.CONTENIDO EN LA ESCRITURA NO.1617 DEL 20-04-2018 DE LA NOT.TERCERA DE B/QUILLA,EN CUANTO A QUE SE CREA LA TORRE 3 EN LA ETAPA I Y LA TORRE 4 EN LA ETAPA II Y SE MODIFICAN LOS COEFICIENTES.

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

A: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-08-2019 Radicación: 2019-040-6-25480

Doc: ESCRITURA 1155 DEL 18-07-2019 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA E.P.1617 DEL 20-04-2018 DE LA NOT.3 DE B/QUILLA Y LA E.P.3865 DEL 21-12-2018 DE LA NOT.1 DE B/QUILLA,EN CUANTO A QUE SE LE ADICIONO LA TORRE 3 A LA ETAPA I Y LA TORRE 4 A LA ETAPA II CON SU DEBIDA LICENCIA DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505261470114790252

Nro Matrícula: 040-576716

Página 4 TURNO: 2025-040-1-126538

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 10:48:08 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

CONSTRUCCION.

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

A: URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

NIT# 8300120533

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 10-06-2022

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-126538 FECHA: 26-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR PRINCIPAL



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
26 de mayo de 2025 a las 03:12 p. m.

Referencia
M8898749

REFERENCIA

Nombre: Jhon Alexander Contreras
Rincón
Cedula: 1.016.054.744



ARCHIVO: LRLEAS-1016061493

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1016061493
	Hash documento:	72d3a8eb48
	Fecha creación:	2025-05-30 15:58:22

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 670119</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.16.85 2025-05-28 17:19:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



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

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

