



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1023886603-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FABIO ANDRES FEBLES CHAVEZ
NIT / C.C CLIENTE	1023886603
DIRECCIÓN	CL 63 # 9 - 76
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	TERRANOVA II
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/06/2025
FECHA INFORME	10/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	0

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NANCY LOPEZ VEGA				
NUM.	0275 Escritura De	NOTARIA	10	FECHA	29/01/2010
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO		Atlántico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	087580104000010440049000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/l.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
041-143968	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la avenida Murillo sentido sur-norte a la altura de la central de gran abasto; seguimos derecho hasta llegar a la carrera 12, giramos a la derecha sobre esta y seguimos hasta la calle 63; nuevamente giramos a la derecha sobre esta y seguimos hasta llegar al inmueble ubicado en la acera izquierda con nomenclatura 9-76.

**Distribución del inmueble:** (Vivienda de dos niveles. Nivel 1: Terraza, sala, comedor, cocina semi integral, habitación, escaleras, patio y zona de labores. Nivel 2: habitaciones 2, baño social.)

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 111,168,692

VALOR ASEGURABLE \$ COP 111,168,692


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: 2025-06-10 16:34:00

  
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](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	62.87	Frente	5.34
Uso Compatible Según Norma	Comercial . Institucional	Forma	Rectangular	Fondo	11.77
Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	62.87
Uso Prohibido Según Norma	Industrial				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja	Decreto / Acuerdo	Plan De Ordenamiento De Soledad atlántico.		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja	Antejardín	No aplica		
Suelos De Proteccion	No pertenece	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	No pertenece	Altura permitida pisos	3 pisos		
		Aislamiento posterior	1.5 m		
		Índice de ocupación	0.9931		
		Índice de construcción:	1.2210		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	57.8	AREA DE TERRENO	M2	58
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	54
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	21149000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREADE TERRENO APROXIMADA	M2	62.87	AREA DE TERRENO	M2	57.8
AREA PISO 1	M2	44.20	AREA PISO 1	M2	44.20
AREA PISO 2	M2	32.57	AREA PISO 2	M2	32.57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Regular
Sardineles	SI	No hay
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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)		Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	
Vida Remanente	85	Año de Construcción	2010
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CL 63 # 9 - 76		

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 de Terreno	LOTE	62.87	M2	\$547,140.00	30.94%	\$34,398,691.80
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	76.77	M2	\$1,000,000.00	69.06%	\$76,770,000.00
TOTALES					100%	\$111,168,692
Valor en letras			Ciento once millones ciento sesenta y ocho mil seiscientos noventa y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$111,168,692

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Entorno:** El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, centros de salud y educación.  
**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
**Acabados:** El inmueble objeto de avalúo se encontró en buen estado de conservación con respecto a sus acabados durante la visita.

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CARLOS GUZAMAN (TERRANOVA II)	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	3112086599	60	75.4	\$1,000,000	\$75,400,000
2	EDITH OCHOA (TERRANOVA II)	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3247094412	65	83.6	\$1,100,000	\$91,960,000
3	ISILA ESCORCIA (TERRANOVA II)	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000	3118886213	65	74.52	\$1,000,000	\$74,520,000
4	JORGE DE LA CRUZ (TERRANOVA II)	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	3009567389	66	83.5	\$1,000,000	\$83,500,000
Del inmueble						62.87	76.77		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,300,000	\$521,667	1.0	1.0	1.00	\$521,667
2	\$34,140,000	\$525,231	1.0	1.0	1.00	\$525,231
3	\$37,030,000	\$569,692	1.0	1.0	1.00	\$569,692
4	\$37,750,000	\$571,970	1.0	1.0	1.00	\$571,970
					PROMEDIO	\$547,139.86
					DESV. STANDAR	\$27,410.62
					COEF. VARIACION	5.01%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$547,140.00	AREA	62.87	TOTAL	\$34,398,691.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	76.77	TOTAL	\$76,770,000.00
VALOR TOTAL	\$111,168,691.80					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 63 # 9 - 76 | TERRANOVA II | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

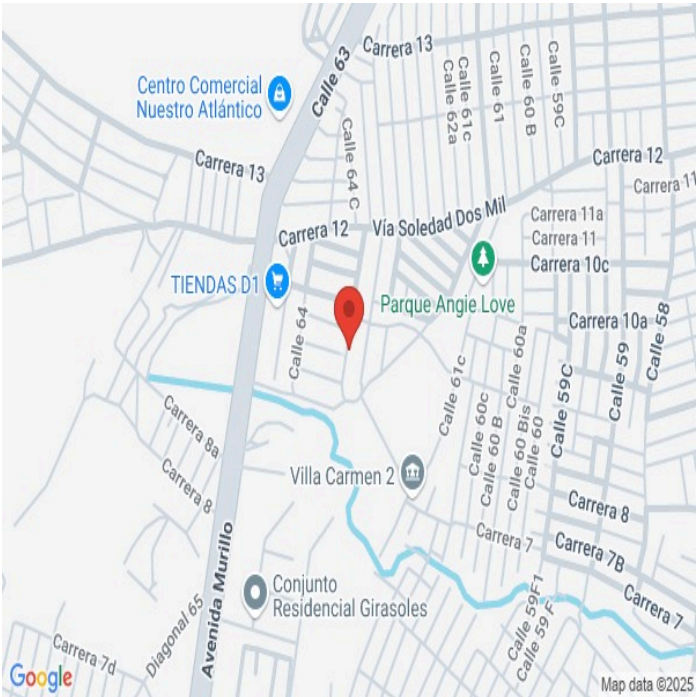
Latitud: 10.902464277991415

Longitud: -74.80049586048636

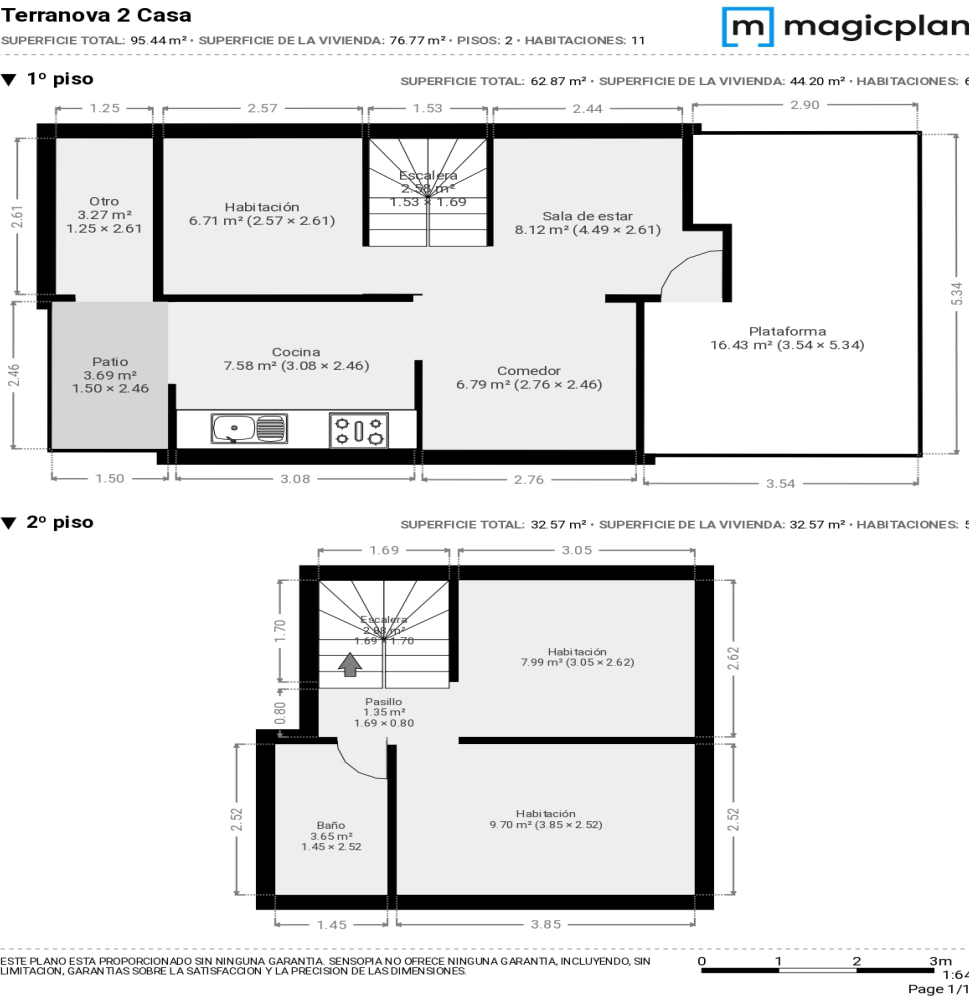
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54´ 8.8704´´

Longitud: 74° 48´ 1.785´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



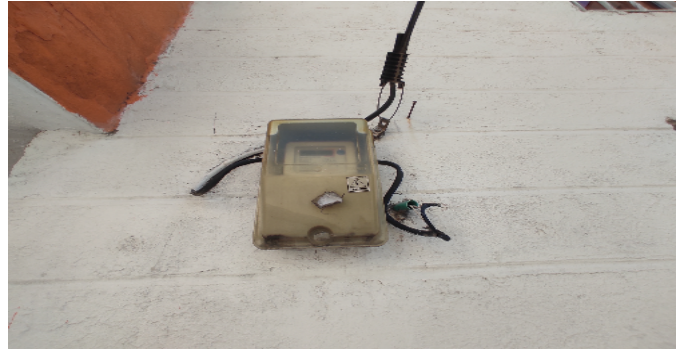


## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala





## FOTOS: General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño de servicio



Patio Interior





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1023886603-2



PIN de Validación: bb210ab3



**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 inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>11 Ago 2023</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	11 Ago 2023	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
11 Ago 2023	Régimen Académico				
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>11 Ago 2023</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	11 Ago 2023	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
11 Ago 2023	Régimen Académico				
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li></ul> <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>11 Ago 2023</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	11 Ago 2023	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
11 Ago 2023	Régimen Académico				





PIN de Validación: bb210ab3



## 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 titular son:**  
Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
Dirección: CALLE 47 # 21B - 69 APTO H-202  
Teléfono: 3022 124644  
Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593.

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede 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**

bb210ab3



PIN de Validación: bb210ab3



<https://www.raa.org.co>



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 tres (03) días del mes de Junio 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-1023886603-2 M.I.: 041-143968



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505193489114438442**

**Nro Matrícula: 041-143968**

Pagina 1 TURNO: 2025-041-1-38898

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 09:29:02 PM

**"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: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 20-05-2009 RADICACIÓN: 2009-17252 CON: ESCRITURA DE: 13-05-2009

CODIGO CATASTRAL: 087580104000010440049000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA**

**FUNDAMENTOS LEGALES**

**Decreto(s):**

**Resolución(es) de Traslados Circulo Origen:** Número: 112 Fecha 15/05/2015

**Resolución(es) de Traslados Circulo Destino:** Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

**Circulo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matricula Origen: 040-448343**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 393 de fecha 08-05-2009 en NOTARIA 2 de SOLEDAD LOTE 7 MANZANA 9 con area de 57.80M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).---SOBRE ESTE LOTE HAY CASA CONSTRUIDA---

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 57 CENTIMETROS CUADRADOS: 8000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE MATRICULA INMOBILIARIA 040-444151. MATRICULA RESULTANTE DE ENGLOBE QUE HACE URBACUSULES SEGUN ESCRITURA 1181 DE 17-12-2008 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA; URBACUSULES ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HICIERA COMPA/IA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA POR MEDIO DE ESC 2965 DE 11-11-08 NOT.9 B/Q, BAJOS FOLIOS 319414 A LA 319418, 319394 A LA 319412--EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE NO.1181 DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DEL 2008, DE LA NOTARIA 2 SDE ESTE CTO, REGISTRADO EL 19 DE DICIEMBRE DEL 2008 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0444151---COMPA/IA DE GERENCIAMIENTO ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HICIERA CENTRAL DE INVERSIONES S.A. POR MEDIO DE ESC 3276 DE 18-10-07 NOT.7 B/Q; CENTRAL DE INVERSIONES ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HICIERA BANCO DE ESTADO EN LIQUIDACION MEDIANTE ESC 0714 DE 11-05-07 NOTARIA 9 BOGOTA; BANCO DE ESETADO S.A. ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HICIERA CONSTRUCTORA GARCIA LANDINEZ LTDA POR MEDIO DE ESC 196 DE 19-01-01 NOT 5 DE B/QUILLA. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-444151

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CL 63 # 9 - 76

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 2505193489114438442**

**Nro Matrícula: 041-143968**

Pagina 2 TURNO: 2025-041-1-38898

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 09:29:02 PM

**"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

041 - 143167

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-05-2009 Radicación: 2009-17252

Doc: ESCRITURA 393 DEL 08-05-2009 NOTARIA 2 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

**A: URBACUSULES LTDA**

**NIT# 8901156368 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-3433

Doc: ESCRITURA 0275 DEL 29-01-2010 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$24,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR COMFAMILIAR DEL ATLANTICO

PROHIBICION DE ENAJENAR POR 5 AIOS

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

**DE: URBACUSULES LTDA**

**NIT# 8901156368**

**A: LOPEZ VEGA NANCY**

**CC# 32705667 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-3433

Doc: ESCRITURA 0275 DEL 29-01-2010 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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: LOPEZ VEGA NANCY**

**CC# 32705667 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-3433

Doc: ESCRITURA 0275 DEL 29-01-2010 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: LOPEZ VEGA NANCY**

**CC# 32705667 X**

**A: FAVOR DE SUS HIJOS MENORES**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-06-2012 Radicación: 2012-23445

Doc: OFICIO 0469 DEL 12-05-2012 JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

**DE: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**A: LOPEZ VEGA NANCY**

**CC# 32705667 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505193489114438442**

**Nro Matrícula: 041-143968**

Pagina 3 TURNO: 2025-041-1-38898

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 09:29:02 PM

**"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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-06-2013 Radicación: 2013-21172

Doc: OFICIO 0721 DEL 19-04-2013 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE S DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD:2012-00153

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

**A: LOPEZ VEGA NANCY**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-04-2025 Radicación: 2025-041-6-3383

Doc: CERTIFICADO 2905 DEL 02-04-2025 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$14,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

**NIT# 8909039388**

**A: LOPEZ VEGA NANCY**

**CC# 32705667 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 13-05-2025 Radicación: 2025-041-6-4277

Doc: ESCRITURA 1082 DEL 28-04-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASTILLO MERIÑO JUAN CARLOS

**CC# 3715931**

DE: LOPEZ VEGA NANCY

**CC# 32705667 X**

**A: FAVOR DE SUS HIJOS MENORES**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-344

Fecha: 16-02-2010

INSERCIÓN NOMENCLATURA CONFORME ESC.0275/10 Y CASILLA DESCRIPCIÓN:HAY CASA CONSTRUIDA(ART.35 DEC.1250/70)CMR CORREC 13

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505193489114438442**

**Nro Matrícula: 041-143968**

Pagina 4 TURNO: 2025-041-1-38898

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 09:29:02 PM

**"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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

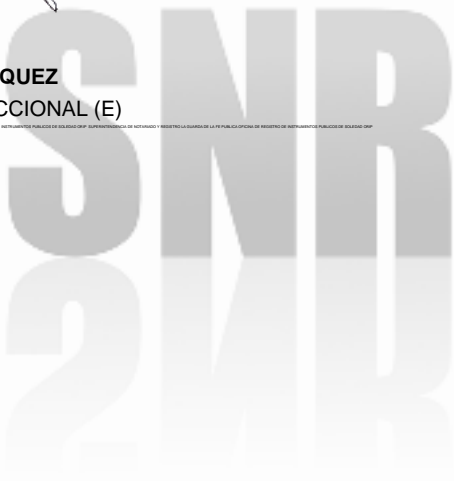
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-041-1-38898**

**FECHA: 19-05-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JESUS MEDINA ARQUEZ**  
REGISTRADOR SECCIONAL (E)



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





## 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

03 de junio de 2025 a las 12:07 p. m.

Referencia

M9891403


VIGILADO  
Superintendencia Financiera  
de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-1023886603-2  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1023886603-2
	Hash documento:	0253e17f87
	Fecha creación:	2025-06-10 14:37:19

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO</b> Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 716691	
<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 201.232.162.163   2025-06-10 16:34:00	



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>

