



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143119279

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	JOSE LUIS CARRILLO PEREIRA
NIT / C.C CLIENTE	1143119279
DIRECCIÓN	KR 15 # 80 - 21 BR ALTOS DE LOS ALMENDROS
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	ALTOS DE LOS ALMENDROS
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

FECHA VISITA	10/06/2025
FECHA INFORME	16/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIBEL DEL SOCORRO BOLANO DUNCAN			
NUM. ESCRITURA	3418 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Doce	FECHA 29/12/2015
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	087580105000010020008000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
041-113600	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos a la altura del parque reserva de los almendros, en sentido norte sur, sobre la calle 78, seguimos derecho hasta llegar a la carrera 15, giramos a la derecha sobre esta y a cuadra y media en la acera izquierda se encuentra el inmueble con nomenclatura 80-21. **Distribución del inmueble:** (Piso 1: terraza, habitación, sala-comedor-cocina, baño auxiliar, patio interno. Piso 2: balcón, 3 habitaciones, baño principal, baño social, hall de habitaciones)

**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	Lujoso.	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	1	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 249,060,363

## 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 ASEGURABLE \$ COP 249,060,363

## 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: 2025-06-12 16:39:00

  
**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 -R3
Uso Compatible Según Norma	Comercial 1. Institucional 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2
Uso Prohibido Según Norma	Recreativo grupo 2

Área Lote	72.72	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	72

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Protección	No pertenece
Patrimonio	No pertenece

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Plan De Ordenamiento De Soledad atlántico.
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial -R3
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	1.5 m
Índice de ocupación	0.9652
Índice de construcción:	1.8315
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	11060000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	70.19	AREA PISO 1	M2	70.19
AREA PISO 2	M2	63	AREA PISO 2	M2	63

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Comercial	Bueno	SI	Bueno
Escolar	Bueno	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	SI	Bueno
Zonas recreativas	Bueno	SI	Bueno

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 15 # 80 - 21 BR ALTOS DE LOS ALMENDROS

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

## 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	72.72	M2	\$677,604.00	19.78%	\$49,275,362.88
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	133.19	M2	\$1,500,000.00	80.22%	\$199,785,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$249,060,363</b>

Valor en letras

Doscientos cuarenta y nueve millones sesenta mil trescientos sesenta y tres Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$249,060,363</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES****Garaje:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con una terraza que sirve también como garaje. No cuenta con depósito.**Entorno:** El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, centros de salud, de educación, zonas comerciales entre otros.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Se encontró al inmueble en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.**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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOS ALMENDROS	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3160232662	72	144	\$1,300,000	\$187,200,000
2	LOS ALMENDROS	\$248,000,000	0.95	\$235,600,000	3160742254	72	127	\$1,500,000	\$190,500,000
3	LOS ALMENDROS	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3168333731	72	144	\$1,300,000	\$187,200,000
4	LOS ALMENDROS (DINAIRA PERDOMO)	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000	3122308470	72	141	\$1,300,000	\$183,300,000
Del inmueble					72.72	133.19			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,300,000	\$698,611	1.0	1.0	1.00	\$698,611
2	\$45,100,000	\$626,389	1.0	1.0	1.00	\$626,389
3	\$50,300,000	\$698,611	1.0	1.0	1.00	\$698,611
4	\$49,450,000	\$686,806	1.0	1.0	1.00	\$686,806
				PROMEDIO	\$677,604.17	
				DESV. STANDAR	\$34,594.09	
				COEF. VARIACION	5.11%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$677,604.00	AREA	72.72	TOTAL	\$49,275,362.88
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	133.19	TOTAL	\$199,785,000.00
VALOR TOTAL		\$249,060,362.88				

## Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-almendros-soledad/191919275>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10687775>3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-soledad/191774809>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

KR 15 # 80 - 21 BR ALTOS DE LOS ALMENDROS | ALTOS DE LOS ALMENDROS | Soledad | Atlántico

**COORDENADAS (DD)**

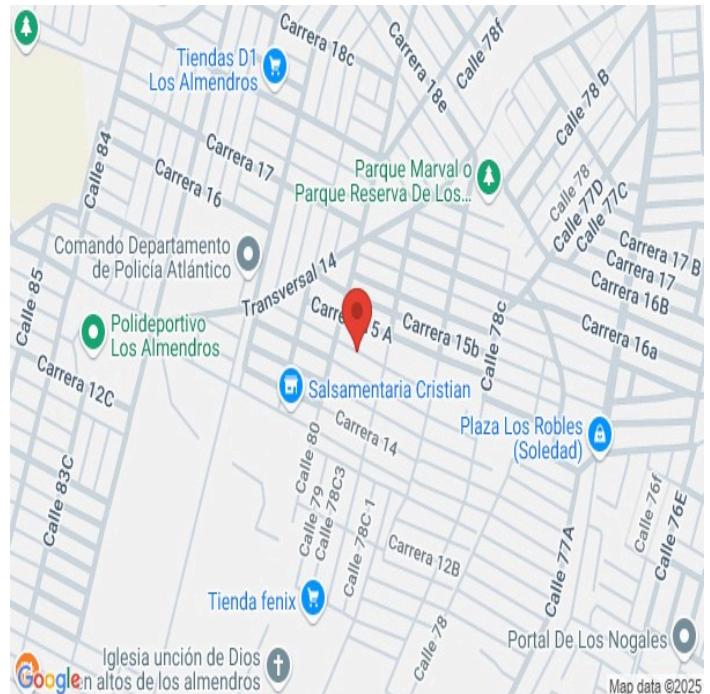
**Latitud:** 10.9145372

**Longitud:** -74.8169911

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 10° 54' 52.3326''

**Longitud:** 74° 49' 1.1676''

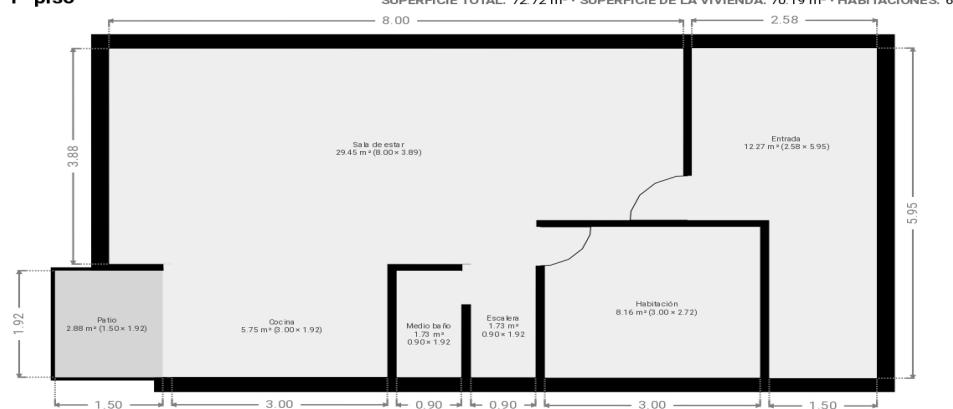
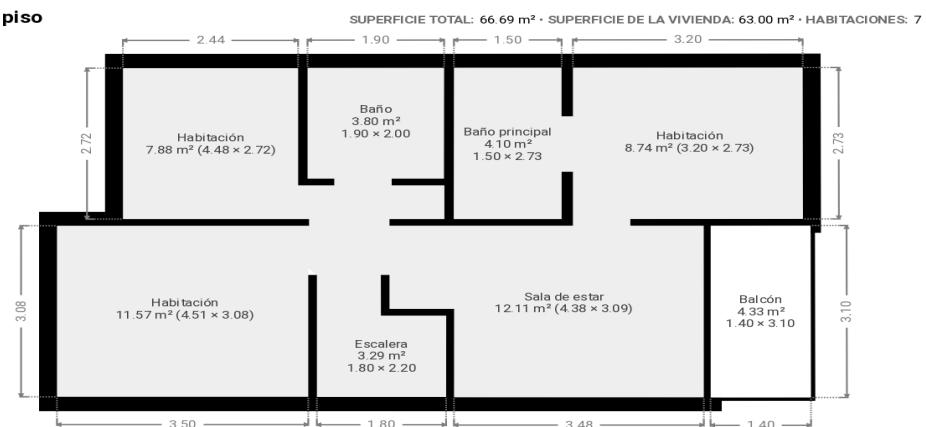


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**Mi nuevo proyecto**

SUPERFICIE TOTAL: 139.41 m<sup>2</sup> · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 133.19 m<sup>2</sup> · PISOS: 2 · HABITACIONES: 13

magicplan

**▼ 1º piso****▼ 2º piso**

ESTE PLANO ESTA PROPORCIONADO SIN NINGUNA GARANTIA. SENSOPLAN OFRECE NINGUNA GARANTIA, INCLUIDO, SIN LIMITACION, GARANTIAS SOBRE LA SATISFACTION Y LA PRECISION DE LAS DIMENSIONES.

0 1 2 3m

Page 1/1

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño de servicio



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 LRCAJA-1143119279



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 evaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra Avaluador y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 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

*RAA AVALUO: LRCAJA-1143119279 M.I.: 041-113600*  
Los datos de contacto del(a) 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

bb210ab3



PIN de Validación: bb210ab3



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-1143119279 M.I.: 041-113600*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506065744115466708

Nro Matrícula: 041-113600

Página 1 TURNO: 2025-041-1-42994

Impreso el 6 de Junio de 2025 a las 02:55:12 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPARTAMENTO: ATLÁNTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 17-07-2001 RADICACIÓN: 2001-21262 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2001

CÓDIGO CATASTRAL: 08758010500001002000800000000 COD CATASTRAL ANT: 08758010510020008000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### INFORMACIÓN TRASLADO DE MATRÍCULA

#### 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

Círculo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-350122

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2.015 DE FECHA 04-07-2001 EN NOTARIA DECIMA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA LOTE 8 DE LA MANZANA 4, SUPERMANZANA A, URBANIZACION LOS ALMENDROS II ETAPA CON AREA DE 72.00 MTS (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SE DECLARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS, CONSTANTE EN EL PRIMER PISO DE SAL COMEDOR, ESTAR COCINA, UNA ALCoba, UN BAÑO- SEGUNDO PISO , CUATRO (4) ALCOBAS , ESTAR Y UN (1) BAÑO, VALOR DE INVERSIÓN D ELA OBRA \$5.000.000.00 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA 3418 DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2015 DE LA NOTARIA 12 DE BARRANQUILLA

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE CON MATRÍCULA NÚMERO 040-0303379.-CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALVARO GAR CIA LYNN & COMPAIA LIMITADA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N.64 DE FECHA 28 DE ENERO DE 1987, OTORGADA EN LA NOTARIA 6A. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 20 DE FEB /87, BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA N.040-0079259.-EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DESENGLOBE N.1722 DE FECHA 22 DE JUL/91, OTORGADA EN LA NOTARIA 2A. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 8 DE AGOSTO/91, BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA N.040-0222489.-EN RELACION CON LA ESCRITURA DE LOTE N.421 DE FECHA 18 DE FEBRERO/92, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD,REG EL 26 DE FEBRERO/92, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NS. 040-0226777 A LA 040-0227154, 040-022489.-EN RELACION CON LA ESCRITURA N.743 DE FECHA 14 DE MARZO/92, OTORGADA EN LA NO-TARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE ABRIL/92, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NS. 040-0222489 Y 040-0233103, EN CUANTO A UNA ACLARACION OMISION AREA LOTE EN ESC. N.421 Y DECLARACION SOBRE EL RESTO.-EN RELACION CON EL PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION, SEGUN CONSTA EN LA RESOLUCION N.112 DE FECHA 15 DE OCTUBRE/92,DIC TADA POR PLANEACION MUNICIPAL DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 10 DE DICIEMBRE/92, BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA N.040-0233103.-EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION # 356, DE FECHA ENERO 26 /93,OTORGADA EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD,REG EL 28 DE ENERO/ 93,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0238379.-EN RELACION CON LA ESC DE ACLARACION AREAS # 10483, DE FECHA DIC 30/96, DE LA NOT. DE SOLEDAD, REG EL 24 DE ENERO/97, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0238379.-EN RELACION CON LA ESC # 1337 DE FECHA MARZO 4/97, DE LA NOT UNICA DE SOLEDAD,REG EL 6 DE MARZO/97,BAJO EL FO LIO DE MAT 040-0238379.-EN CUANTO A ACLARACION ESC # 10482, DE 30 DE



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506065744115466708**

**Nro Matrícula: 041-113600**

Página 2 TURNO: 2025-041-1-42994

Impreso el 6 de Junio de 2025 a las 02:55:12 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 última página

DIC/96, NOT. SOLEDAD POR OMISION DECLARACION DEL RESTO DE LAS SUPERMANZANAS A,D,E Y H.-EN RELACION CON LA ESC DE DECLARACION DEL RESTO# 1337, DE MARZO4/97,--EN RELACION CON LA ESC. DE DIVISION NO.2555 DE FECHA ABRIL 29 DE 1997, DE LA NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DE 1998, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-0303378 Y 040-0303379 ----EN RELACION CON LA RESOLUCION NO.014 DE FECHA 23 DE DIC./97, DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, REGISTRADO EL 17 DE FEBRERO/98, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-0303378 Y 040-0303379 EN CUNATO A UN PERMISO PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION---- ARRIBA CITADA ALVARO GARCIA LYNN & COMPAÑIA LIMITADA, ADQUIRIO LOS INMUE-BLES POR APORTE,QUE LE HICIERON ALVARO GARCIA LYNN Y ESTHER-CECILIA CASTELLANOS DE GARCIA, SEGUN CONSTA EN LA ESC.PUBLICA N.2793 DE FECHA 30 DE DICIEMBRE/78,OTORGADA EN LA NO.3A ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 23 DE FEBRERO/79, BAJO LOS FO-LIOS DE MATRICULAS NS.040-0028388 Y 040-28408.-EN RELACION CON LA ESCRITURA DE SEGREGACION N.2471 E FECHA 2 DE NOV/79 OTORGADA EN LA NOT. 1A. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 23 DE NOV./79, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA N.040-0079250.-EN RELACION CON LA ESC.#1337 EN CUANTO A UNA DECLARACION DEL RESTO DE FECHA MARZO 4/97,NOT.UNICA DE SOLEDAD,REG EL 6 DE MARZO DE /97,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0300271-040-0300272-040-0300273 Y 040-0300274.- ALVARO GARCIA LYNN Y ESTHER CECILIA CASTELLANOS DE GARCIA,ADQUIRIE RON POR ADJUDICACION POR DESOLUCION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL-SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA N.2580 DE FECHA 15 DE DIC/ 78, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 23 DE FEB./79, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NS.040-0028388 Y 040-0028408.----- ALVARO GARCIA LYNN, ADQUIRIO POR COMPRA A LUCILA ZAMBRANO DE VENGOCHEA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N.1904 DE FECHA 3 DE AGOSTO/66,OTORGA EN LA NOTARIA 4A. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 8 DE AGOSTO/66, BAJO EL N.1087, FOLIO 207, TOMO 4. PAR LIBRO 1. DE 1966.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 040-303379

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) UR LOS ALMENDROS II ETAPA SIN DIRECCION LT 8 DE LA MZ 4 SMNZA A
- 2) KR 15 # 80 - 21 BR ALTOS DE LOS ALMENDROS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 98550

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-02-1998 Radicación: 1998-6275**

Doc: RESOLUCION 014 DEL 23-12-1997 SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE LOTES CON SERVICIOS DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADOS POR INURBE

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SOLEDAD



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506065744115466708**

**Nro Matrícula: 041-113600**

Página 3 TURNO: 2025-041-1-42994

Impreso el 6 de Junio de 2025 a las 02:55:12 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

#### A: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA LIMITADA

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-2001 Radicación: 2001-21262**

Doc: ESCRITURA 2.015 DEL 04-07-2001 NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE ACTO DE DISPOSICION

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

DE: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA LTDA

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-02-2016 Radicación: 2016-041-6-1074**

Doc: ESCRITURA 3418 DEL 29-12-2015 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$8,009,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA LTDA. CONSINBE LTDA.

NIT# 890108661

A: BOLAÑO DUNCAN MARIBEL DEL SOCORRO

CC# 32696854 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-02-2016 Radicación: 2016-041-6-1074**

Doc: ESCRITURA 3418 DEL 29-12-2015 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SE DECLARA LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA

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

DE: BOLAÑO DUNCAN MARIBEL DEL SOCORRO

CC# 32696854 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-041-6-3626**

Doc: ESCRITURA 756 DEL 10-03-2023 NOTARIA DOCE B QUILLA DE BARRANQUILLA

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: BOLAÑO DUNCAN MARIBEL DEL SOCORRO

CC# 32696854 X

A: PEREZ BACCA OSCAR

CC# 72011677

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-11-2024 Radicación: 2024-041-6-14979**

Doc: ESCRITURA 3294 DEL 07-11-2024 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: PEREZ BACCA OSCAR

CC# 72011677

A: BOLAÑO DUNCAN MARIBEL DEL SOCORRO

CC# 32696854 X



← 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  
06 de junio de 2025 a las 03:52 p. m.

Referencia  
M11257784

VIGILADO - Sist. de Monitoreo y Control



ARCHIVO: LRCAJA-1143119279

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1143119279
	<b>Hash documento:</b>	014c7b73d3
	<b>Fecha creación:</b>	2025-06-16 08:27:20

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 269392	
<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   2025-06-12 16:39:00	

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>

