



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1122810365

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE LILLIS PAOLA CANTILLO PEREZ
NIT / C.C CLIENTE 1122810365
DIRECCIÓN CALLE 114 # 42 - 300 TORRE 3
APARTAMENTO 1201
SECTOR Urbano Estrato 3
BARRIO Alameda Del Rio
CIUDAD Barranquilla
DEPARTAMENTO Atlantico
PROPOSITO Modelo 8-14
TIPO AVALUO valor comercial
VALUADOR RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN 1065643593

FECHA VISITA 14/06/2025
FECHA INFORME 19/06/2025
DIRIGIDO A Caja Promotora de Vivienda
Militar y de Policía
EDAD (AÑOS) 7 años
REMODELADO
OCCUPANTE Desocupado
TIPO DE INMUEBLE Apartamento
USO ACTUAL Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DANIEL ELIAS SILVA IBARRA			
NUM. ESCRITURA	1451 Escritura De NOTARIA	Septima	FECHA	16/05/2019
Propiedad			DEPTO	Atlantico
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla			
CEDULA CATASTRAL	08001011700000250001903120001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 1553 del 18-06-2018 NOTARIA QUINTA de BOGOTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Tucán			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	195000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3700.89			
0.2015%				

M. INMOB.	N°
040-580737	Apartamento 1201 INT. 3

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la entrada de alameda del río, buscamos la avenida 20 de julio y seguimos hasta la calle 114, giramos a la izquierda sobre esta y en la acera izquierda se encuentra ubicado el conjunto Tucán.

Distribución del inmueble: (Cocina integral, zonas de labores, sala-comedor, miniestudio, sala de estar, dos habitaciones, 1 baño principal, 1 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	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	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	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 169,361,362

VALOR ASEGURABLE \$ COP 169,361,362

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 Actuario
C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-15 10:14:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: CI 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	540
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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: Decreto 0212 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.76	AREA	M2	53
AREA PRIVADA	M2	52.69	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	77.521.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 114 # 42 - 300 TORRE 3 APARTAMENTO 1201 | Alameda Del Rio | Barranquilla | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1553, fecha: 18/06/2018, Notaría: Quinta y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI
Sardineles	SI
Vías Pavimentadas	SI
Transporte Público	Bueno
Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	
Vida Util	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		52.69	M2	\$3,214,298.00	100.00%	\$169,361,361.62
TOTALES					100%	\$169,361,362
Valor en letras	Ciento sesenta y nueve millones trescientos sesenta y un mil trescientos sesenta y dos Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1553, Fecha escritura: 18/06/2018, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 195000, Total unidades: 540, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 21

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble objeto de avalúo se encontró 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 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	CJ TUCÁN ALAMEDA DEL RIO	12	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$3,105,769.23	3168333731
2	CJ TUCÁN ALAMEDA DEL RIO		\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$3,405,660.38	3168333731
3	CJ TUCÁN ALAMEDA DEL RIO	3	\$169,000,000	0.95	\$160,550,000		\$		\$	\$3,276,530.61	3215064221
4	CJ TURPIAL ALAMEDA DEL RIO	9	\$168,000,000	0.95	\$159,600,000		\$		\$	\$3,069,230.77	3043308278
Del inmueble		12		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		56	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,105,769.23
2		57	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,405,660.38
3		55	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,276,530.61
4		57	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,069,230.77
	7 años									
								PROMEDIO	\$3,214,297.75	
								DESV. STANDAR	\$156,328.13	
								COEF. VARIACION	4.86%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,370,625.88	TOTAL	\$177,598,277.52
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,057,969.62	TOTAL	\$161,124,419.11
VALOR TOTAL	\$169,361,361.62			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-alameda-del-rio-barranquilla/191776942> 2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-alameda-del-rio-barranquilla/191774175> 3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-alameda-del-rio-barranquilla/191980224> 4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-alameda-del-rio-barranquilla/6069648>

DIRECCIÓN:

CALLE 114 # 42 - 300 TORRE 3 APARTAMENTO 1201 |
Alameda Del Rio | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.9942378

Longitud: -74.8435468

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 59' 39.2562"

Longitud: 74° 50' 36.7692''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

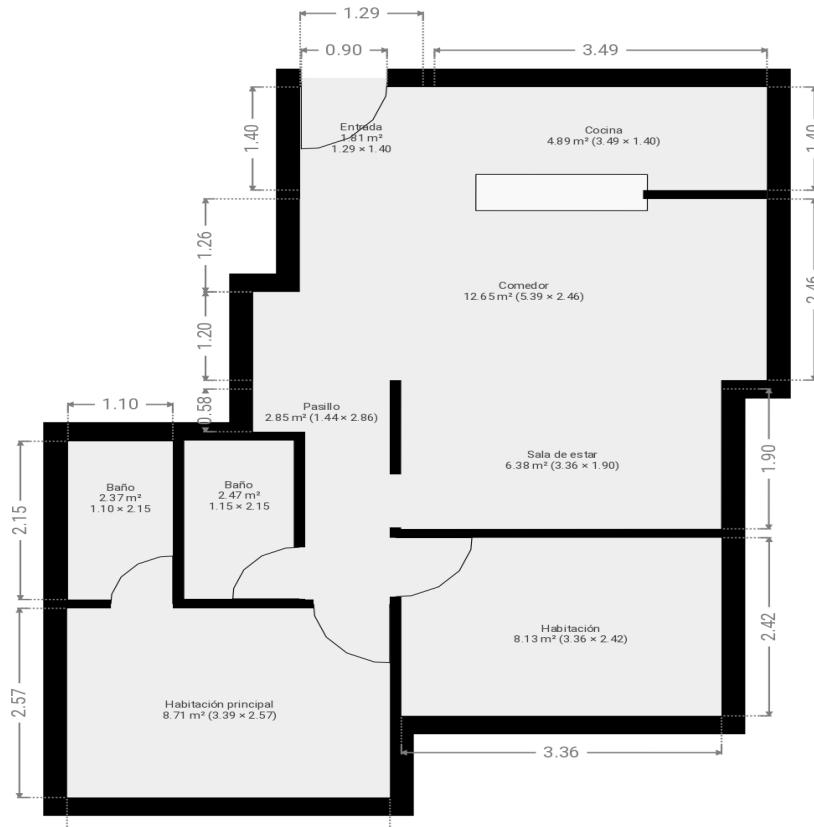
Mi nuevo proyecto

SUPERFICIE TOTAL: 62,28 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 62,28 m² · PISOS: 1 · HABITACIONES: 9

magicplan

▼ 12º piso

SUPERFICIE TOTAL: 62.28 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 62.28 m² · HABITACIONES: 9



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

A scale bar at the bottom of the frame, marked from 0.0 to 2.5 meters. A vertical line is at 1.5m. A timestamp '1:52' is in the bottom right corner.

Page 1/1

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

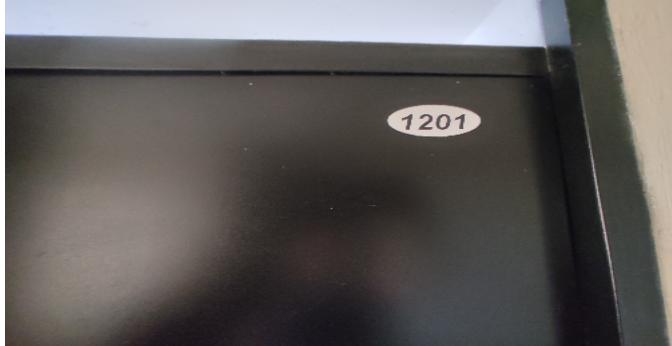
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

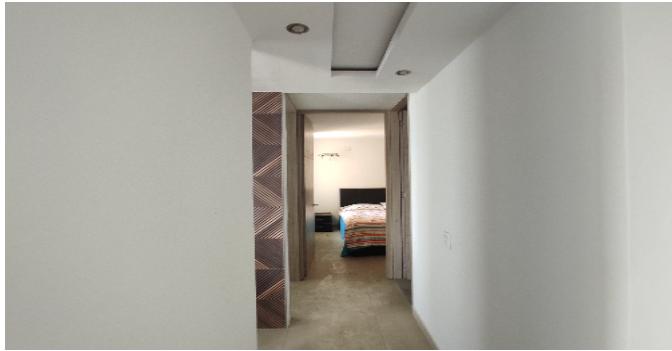
Cocina



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



FOTOS: General

Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



FOTOS: General

Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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 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-1122810365



PN de Validación: 1b210ab7



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 AVA1-1065643593.

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

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-1122810365 M.I.: 040-580737
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

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-1122810365 M.I.: 040-580737



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

Certificado generado con el Pin No: 2505151564114215740

Nro Matrícula: 040-580737

Página 1 TURNO: 2025-040-1-106270

Impreso el 15 de Mayo de 2025 a las 12:49:08 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 24-07-2018 RADICACIÓN: 2018-16137 CON: ESCRITURA DE: 18-06-2018

CODIGO CATASTRAL: 080010117000000250001903120001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0005HMYE

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO NO.1201-INTERIOR 3-DECIMO SEGUNDO PISO CON AREA DE AREA PRIVADA CONSTRUIDA:52.69 M2 AREA TOTAL

CONSTRUIDA:57.76 M2 CON COEFICIENTE DE 0 2015% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1553 DE FECHA 18-06-2018 EN NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-566948 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL TUCAN--13-12-2017 ESCRITURA 5676 DEL 30-11-2017 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 14,754,340.00 DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCAN -ALAMEDA DEL RIO FIDUBOGOTA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 566948--EN RELACION CON 27-09-2017 ESCRITURA 1960 DEL 11-09-2017 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA PERMUTA DE: SOCIEDAD DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA S.A/ E.S.P.(SIGLA:TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P.) , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL , REGISTRADA EN LA MATRICULA 341710.--27-09-2017 ESCRITURA 1960 DEL 11-09-2017 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA ENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL , REGISTRADA EN LA MATRICULA 341710.--02-10-2000 ESCRITURA 1722 DEL 19-09-2000 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRADICION, POR VALOR DE \$ 60,000,000.00 DE: PARRISH Y CIA S.A. , A: SOCIEDAD DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA S.A/ E.S.P.(SIGLA:TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P.) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 341710.-- 01-07-2016 ESCRITURA 1842 DEL 26-05-2016 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ ##### DE: GRUPO ARGOS S.A. , A: FIDUCIARIA BOGOTA VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 518592.--20-01-2016 ESCRITURA 4128 DEL 21-12-2015 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA PARCIAL, POR VALOR DE \$ 254,167,000.00 DE: GRUPO ARGOS S.A. , A: DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 518592.--EN RELACION CON 20-01-2016 ESCRITURA 4128 DEL 21-12-2015 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA DECLARACION PARTE RESTANTE A: GRUPO ARGOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 518592.--EN RELACION CON 27-09-2017 ESCRITURA 1960 DEL 11-09-2017 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA DESENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL , REGISTRADA EN LA MATRICULA 566932.-- 23-01-1998 ESCRITURA 3703 DEL 31-12-1997 NOTARIA 3A. DE BARRANQUILLA DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 38,804,407.22 DE: AGROPECUARIA Y REFORESTADORA DEL ATLANTICO LIMITADA , A: PARRISH & CIA.S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62815.--EN RELACION CON 02-10-2000 ESCRITURA 1649 DEL 07-09-2000 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: PARRISH Y CIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62815.-- 31-08-1978 ESCRITURA 2825 DEL 28-12-1977 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA APORTE DE: PARRISH Y CIA S.A. , A: AGROPECUARIA Y REFORESTADORA DEL ATLCO LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62815.-- 01- 31-10-1970 ESCRITURA 2584 DEL 17-10-1970 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA PERMUTA DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A. , A: PARRISH Y CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62815.-- 25-03-2014 ESCRITURA 6135 DEL 12-12-2013 NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN PERMUTA DE: FUNDACION PARA EL BENEFICIO , A: GRUPO ARGOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 418290.--EN RELACION CON 29-08-2014 ESCRITURA 0672 DEL 21-05-2014 NOTARIA ONCE DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL A: GRUPO ARGOS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 418290.--06-03-2009 ESCRITURA 7298 DEL 29-12-



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

Certificado generado con el Pin No: 2505151564114215740

Nro Matrícula: 040-580737

Página 2 TURNO: 2025-040-1-106270

Impreso el 15 de Mayo de 2025 a las 12:49:08 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

2008 NOTARIA 29 DE MEDELLIN COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CEMENTOS ARGOS S.A. , A: FUNDACION PARA EL BENEFICIO SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE CEMENTOS DEL CARIBE S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 418290.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 114 42-300 CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DEL RIO-TUCAN
- 2) CL 114 # 42 - 300 CO RESIDENCIAL ALAMEDA DEL RIO TUCAN APTO 1201 INT 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 566948

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-12-2017 Radicación: 2017-040-6-36676

Doc: ESCRITURA 5676 DEL 30-11-2017 NOTARIA TERCERA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCAN ALAMEDA DEL RIO FIDUBOGOTA X 830.055.897.7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-06-2018 Radicación: 2018-040-6-16137

Doc: ESCRITURA 1553 DEL 18-06-2018 NOTARIA QUINTA 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)

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCAN -ALAMEDA DEL RIO- FIDUBOGOTA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-06-2019 Radicación: 2019-040-6-19099

Doc: ESCRITURA 1451 DEL 16-05-2019 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE 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: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCAN ALAMEDA DEL RIO 8300558977 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2505151564114215740

Nro Matrícula: 040-580737

Página 3 TURNO: 2025-040-1-106270

Impreso el 15 de Mayo de 2025 a las 12:49:08 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 004 Fecha: 26-06-2019 Radicación: 2019-040-6-19099

Doc: ESCRITURA 1451 DEL 16-05-2019 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$111,795,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCAN ALAMEDA DEL RIO 8300558977

A: SILVA IBARRA DANIEL ELIAS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-06-2019 Radicación: 2019-040-6-19099

Doc: ESCRITURA 1451 DEL 16-05-2019 NOTARIA SEPTIMA 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: SILVA IBARRA DANIEL ELIAS

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y LOS DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-04-2025 Radicación: 2025-040-6-11964

Doc: ESCRITURA 415 DEL 15-04-2025 NOTARIA UNICA DE FUNZA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA POR PARTE INTERESADA PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN ESC. 1451 DEL 16/05/2019 NOTARIA 7^a DE BARRANQUILLA

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

A: SILVA IBARRA DANIEL ELIAS

CC# 13742365 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-3388 Fecha: 26-08-2019

DIRECCION CORREGIDA VALE ART.59 LEY 1579/12

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-3388 Fecha: 26-08-2019

EN PERSONAS LO CORREGIDO VALE ART.59 LEY 1579/12

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.



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

Certificado generado con el Pin No: 2505151564114215740

Nro Matrícula: 040-580737

Página 4 TURNO: 2025-040-1-106270

Impreso el 15 de Mayo de 2025 a las 12:49:08 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

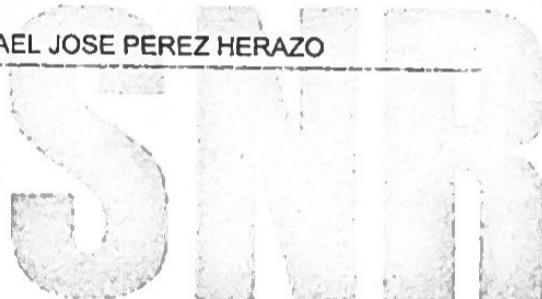
=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2025-040-1-106270 FECHA: 15-05-2025
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO



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

2:36 

            76% 

← Detalle del movimiento

?



⌚ Pago con QR



 ¡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 05:44 a. m.

Referencia
M389304

¿De dónde salió la plata?
Disponible

¿Algún problema con este movimiento?





ARCHIVO: LRCAJA-1122810365

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1122810365
	Hash documento:	c1de4f6274
	Fecha creación:	2025-06-19 08:21:56

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO</p> <p>Documento: 1065643593</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 272869</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.165.34.220 2025-06-15 10:14:00</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>

