



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-22586072-3

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	SAYURIS NEYTH HENRIQUEZ ORTIZ				FECHA VISITA	08/07/2025	
NIT / C.C CLIENTE	22586072				FECHA INFORME	14/07/2025	
DIRECCIÓN	CRA 41D 74 95 TO 3 AP 322 OPORTO BARRIO BATHANIA				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	8 años	
BARRIO	Betania				REMODELADO		
CIUDAD	Barranquilla				OCCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Atlantico				TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO						
IDENTIFICACIÓN	1065643593						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	CARLOS ALBERTO QUINTERO LOPEZ MENA GONZALEZ VIARME DEL CARMEN						
NUM. ESCRITURA	701 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Sexta	FECHA	24/05/2018	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	040-568394	TERCER PISO	
CEDULA CATASTRAL	0800101010000512090390300004				MATRICULA	APARTAMENTO 0322	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 2263 DEL 29-09-2017 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA						NRO. GARAJE
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CJ OPORTO						499
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	270000	VRxM2	4307.59		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.1529%						

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la calle 74 a la altura del centro comercial único, en sentido sur-norte, seguimos y en la cuadra siguiente en la acera izquierda se encuentra una entrada peatonal del conjunto oporto; más adelante a mano izquierda ubicamos la entrada principal con nomenclatura cra 41 D 74-95

Distribución del inmueble: Cocina integral, zonas de ropa y labores, sala-comedor, 3 habitaciones, baño social, baño hab. Principal, balcón.

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	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	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	Si	Teatrino	Si	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 288,390,868

VALOR ASEGURABLE \$ COP 288,390,868

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: 2025-07-09 17:01:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	600
Garajes	Sí tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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:
POT ACUERDO O DECRETO: Decreto 0212 de 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	70.43	AREA	M2	63
AREA PRIVADA	M2	62.68	AVALUO	PESOS	207.666.000
CATASTRAL 2025					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.68
AREA LIBRE MEDIDA	M2	71			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 41D 74 95 TO 3 AP 322 OPORTO BARRIO BATHANIA | Betania | Barranquilla | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2263, fecha: 29/09/2017, Notaría: Primera y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	14
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa FAjcil
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	2017

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	CONSTRUCCIÓN	62.68	M2	\$4,601,003.00	100.00%	\$288,390,868.04
TOTALES					100%	\$288,390,868
Valor en letras	Doscientos ochenta y ocho millones trescientos noventa mil ochocientos sesenta y ocho Pesos Colombianos					
					TOTAL COMERCIAL	\$288,390,868
	OFERTA Y DEMANDA					

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

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, centros de salud, escolares y zonas comerciales como el C.C. Único.

Propiedad horizontal: Escritura: 2263, Fecha escritura: 29/09/2017, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: \$270.000, Total unidades: 600, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Teatrino: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 12

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

Acabados: 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 OPORTO		\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$		\$	\$5,046,875.00	3160232662
2	CJ OPORTO		\$305,000,000	0.95	\$289,750,000	1	\$		\$	\$4,527,343.75	3002451607
3	CJ OPORTO		\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	1	\$		\$	\$4,275,000.00	3157055563
4	CJ OPORTO		\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$		\$	\$4,554,794.52	3168333731
Del inmueble		3	.	.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		70	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,046,875.00
2		70	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,527,343.75
3		79	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,275,000.00
4		84	73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,554,794.52
8 a±os										
								PROMEDIO	\$4,601,003.32	
								DESV. STANDAR	\$322,821.26	
								COEF. VARIACION	7.02%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,923,824.58	TOTAL	\$308,625,324.76
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,278,182.05	TOTAL	\$268,156,451.12
VALOR TOTAL	\$288,390,868.04			

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-betania-barranquilla/192024856>

2 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-betania-barranquilla/192544813>

3 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-betania-barranquilla/192204057>

4 - <https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-betania-barranquilla/191775520>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CRA 41D 74 95 TO 3 AP 322 OPORTO BARRIO BATHANIA |
Betania | Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

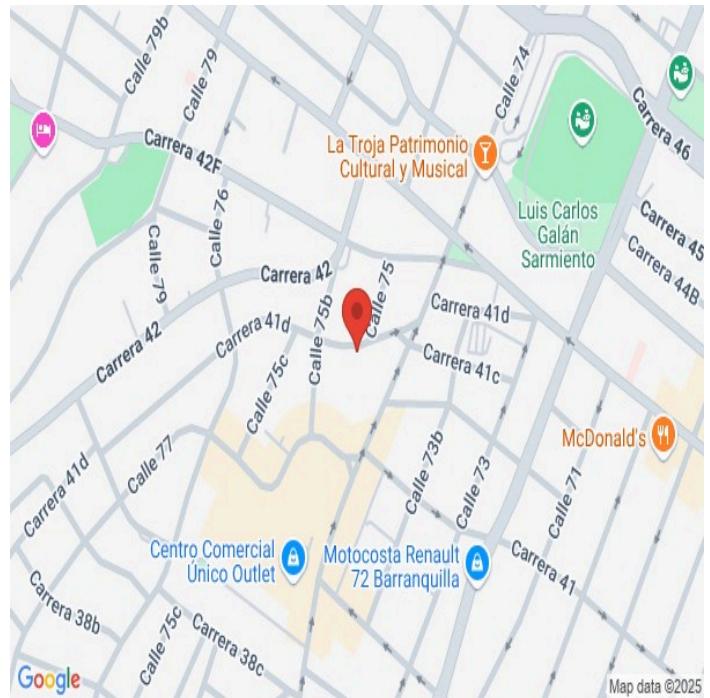
Latitud: 10.991475924868226

Longitud: -74.81111617588712

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 59' 29.3136''

Longitud: 74° 48' 40.017''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



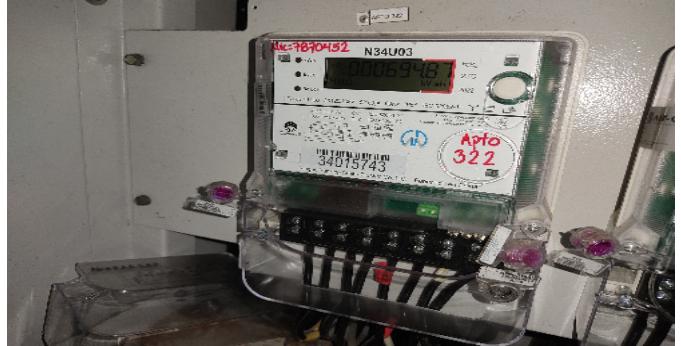
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



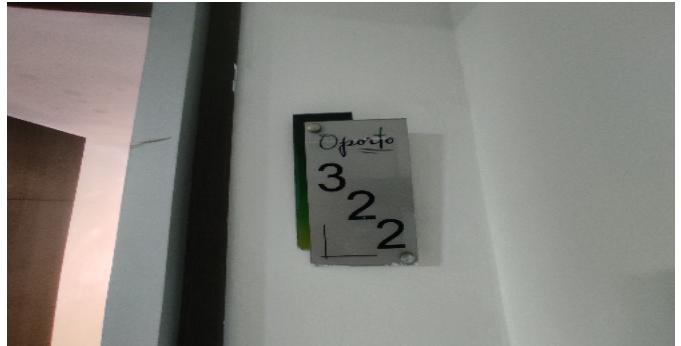
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



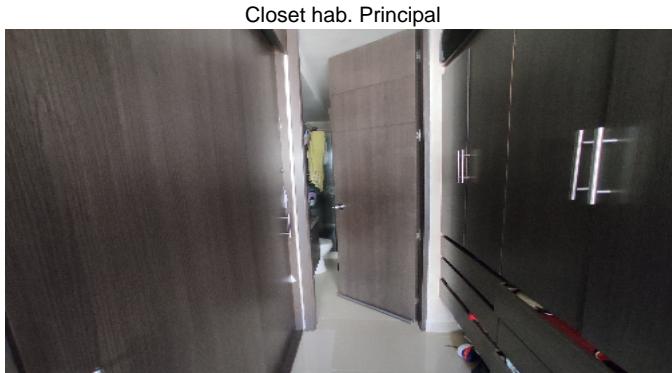
Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General



FOTOS: General

Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



FOTOS: General

Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-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 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-22586072-3



PIN de Validación: b70dDa7c



<https://www.rsa.org.cn>



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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1. Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11-4-2023

Régimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2021

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: b70d0a7c



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-22586072-3 MI.: 040-568394
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

b70d0a7c



PIN de Validación: b70d0a7c



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 un (01) días del mes de Julio 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-22586072-3 M.I.: 040-568394



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507063818117120782

Nro Matrícula: 040-568394

Página 1 TURNO: 2025-040-1-157777

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 08:53:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 02-11-2017 RADICACIÓN: 2017-30027 CON: ESCRITURA DE: 29-09-2017

CÓDIGO CATASTRAL: 08001010100005120903903030004 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0038HPDF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TERCER PISO APARTAMENTO 0322 CON AREA DE AREA CONSTRUIDA 70.43 M² AREA PRIVADA CONSTRUIDA 62.68 M² CON COEFICIENTE DE 0.2378% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2263 DE FECHA 29-09-2017 EN NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SE REFORMA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME A ESCRITURA PUBLICA 3068 DEL 25-10-2018 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA,CON COEFICIENTE ACTUAL DE 0.1911% -SE REFORMA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME A ESCRITURA PUBLICA 925 DEL 16-04-2019 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA CON COEFICIENTE ACTUAL DE 0.1529%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-509181 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO-- 20-02-2013 ESCRITURA 211 DEL 01-02-2013 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA COMPROVANTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CENTROS COMERCIALES DE LA COSTA S.A. , A: CONSTRUCCIONES MARVAL LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 455611.--18-09-2008 ESCRITURA 01038 DEL 26-06-2008 NOTARIA 46 DE BOGOTA D C COMPROVANTA, POR VALOR DE \$ 12,175,000.00 DE: COMPAIA DE JESUS PROVINCIA DE COLOMBIA , A: CENTROS COMERCIALES DE LA COSTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 439139.--EN RELACION 24-03-2010 ESCRITURA 457 DEL 17-03-2010 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA ENGLOBE DE: CENTROS COMERCIALES DE LA COSTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 439139.--EN RELACION 24-03-2010 ESCRITURA 457 DEL 17-03-2010 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA RELOTEO DE: CENTROS COMERCIALES DE LA COSTA S.A. NIT:9002139859 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 455600.--EN REALACION 24-03-2010 ESCRITURA 457 DEL 17-03-2010 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA LOTE DE: CENTROS COMERCIALES DE LA COSTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 455600.- 18-07-1972 ESCRITURA 1852 DEL 14-05-1972 NOTARIA 4A DE BARRANQUILLA COMPROVANTA PARTE NORTE 120 SUR 105 ESTE 34.90 CMS,OESTE,MIDE 35 MTS.MAT.040-0001047., POR VALOR DE \$ 286,612.80 DE: COMPAIA DE JESUS , A: CONSTRUCCIONES URBANAS LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 8185.--EN RELACION 18-07-1972 ESCRITURA 2127 DEL 10-07-1972 NOTARIA 4A DE BARRANQUILLA OTROS DE: COMPAIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRICULA 8185.--EN RELACION 08-01-1974 ESCRITURA 2993 DEL 11-12-1973 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA OTROS DE: COMUNIDAD DE RELIGIOSOS DE LA CIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRICULA 8185.--EN RELACION 08-01-1974 ESCRITURA 2993 DEL 11-12-1973 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA LOTE DE: COMUNIDAD DE RELIGIOSOS DE LA COMPAIA DE JESUS. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 8185.--EN RELACION 02-02-2000 ESCRITURA 2452 DEL 28-12-1999 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA OTROS DE: COMPAIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRICULA 8185.--EN RELACION 29-05-2008 ESCRITURA 1023 DEL 28-05-2008 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA ACTUALIZACION AREA A: COMPAIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRICULA 332565.--EN RELACION 29-05-2008 ESCRITURA 1023 DEL 28-05-2008 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA ENGLOBE A: COMPAIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRICULA 332565.--ANOTACIONES REGISTRADAS EN LOS FOLIOS 040-455611,455612 Y 455613.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 41 D # 74 - 95 CO RESIDENCIAL OPORTO 3 PISO APTO 322



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507063818117120782

Nro Matrícula: 040-568394

Página 2 TURNO: 2025-040-1-157777

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 08:53:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 509181

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-07-2016 Radicación: 2016-040-6-18821

Doc: ESCRITURA 2059 DEL 09-06-2016 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

NIT# 8902117779 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-2017 Radicación: 2017-040-6-30027

Doc: ESCRITURA 2263 DEL 29-09-2017 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

NIT# 8902117779 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-06-2018 Radicación: 2018-040-6-16329

Doc: ESCRITURA 701 DEL 24-05-2018 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

NIT# 8902117779

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-06-2018 Radicación: 2018-040-6-16329

Doc: ESCRITURA 701 DEL 24-05-2018 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$209,082,382

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 MARVAL S.A.

NIT# 8902117779

A: MENA GONZALEZ VIARME DEL CARMEN

CC# 22669793 X

A: QUINTERO LOPEZ CARLOS ALBERTO

CC# 8487674 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-06-2018 Radicación: 2018-040-6-16329

Doc: ESCRITURA 701 DEL 24-05-2018 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507063818117120782

Nro Matrícula: 040-568394

Página 3 TURNO: 2025-040-1-157777

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 08:53:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

DE: MENA GONZALEZ VIARME DEL CARMEN

CC# 22669793 X

DE: QUINTERO LOPEZ CARLOS ALBERTO

CC# 8487674 X

A: SERVICIOS GENERALES SURAMERICANA S.A.S NIT 8110368755

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-06-2018 Radicación: 2018-040-6-16329

Doc: ESCRITURA 701 DEL 24-05-2018 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MENA GONZALEZ VIARME DEL CARMEN

CC# 22669793 X

A: QUINTERO LOPEZ CARLOS ALBERTO

CC# 8487674 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-11-2018 Radicación: 2018-040-6-30717

Doc: ESCRITURA 3068 DEL 25-10-2018 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA 2138 DEL 06-10-2016 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA EN CUANTO A QUE SE CREA EN LA II ETAPA LA TORRE CUATRO (4)Y SE REFORMA EL R.P.H.EN CUANTO A LOS COEFICIENTES DE LA I Y PARTE DE LA II ETAPA.

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

A: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

X NIT. 8902117779

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-04-2019 Radicación: 2019-040-6-12966

Doc: ESCRITURA 925 DEL 16-04-2019 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2138 DEL 06-10-2016 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA EN CUANTO A QUE SE CREA LA TOTALIDAD DE LA II ESTAPA-TORRE 5 Y SE REFORMAN LOS COEFICIENTES DE LA I Y II ETAPA

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

A: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

NIT# 8902117779

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-06-2025 Radicación: 2025-040-6-17216

Doc: ESCRITURA 1711 DEL 23-05-2025 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$80,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA DE MANERA DEFINITIVA HIPOTECA CONTENIDA EN ESC. 701 DEL 24/5/2018 NOTARIA 6^a DE BARRANQUILLA

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

DE: SERVICIOS GENERALES SURAMERICANA S.A.S.

NIT# 8110368755

A: MENA GONZALEZ VIARME DEL CARMEN

CC# 22669793 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2507063818117120782

Nro Matrícula: 040-568394

Página 4 TURNO: 2025-040-1-157777

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 08:53:50 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

A: QUINTERO LOPEZ CARLOS ALBERTO

CC# 8487674 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-06-2025 Radicación: 2025-040-6-17216

Doc: ESCRITURA 1711 DEL 23-05-2025 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONTENIDA EN ESC. 701 DEL 24/5/2018 NOTARIA 6^a DE BARRANQUILLA

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

A: MENA GONZALEZ VIARME DEL CARMEN

CC# 22669793 X

A: QUINTERO LOPEZ CARLOS ALBERTO

CC# 8487674 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-040-3-2366

Fecha: 12-05-2025

CASILLA PERSONA LO CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022

Fecha: 10-06-2022

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-157777 FECHA: 06-07-2025

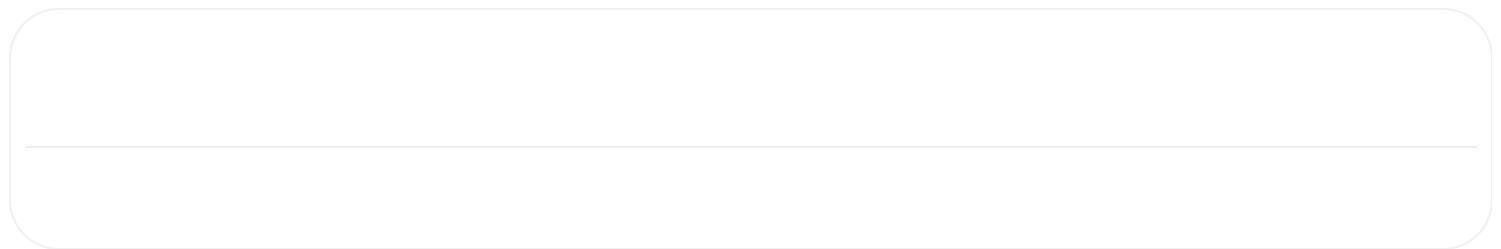
EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR PRINCIPAL

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

Jhon Henry Aristizábal Arias | **ESPAÑOL** ▾



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social del recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	pago perotaje compra vivienda Caja de Honor
Nombre del pagador:	Jhon Henry Aristizábal Arias
Identificación:	93414424
Valor cancelado:	302.000,00
Medio de pago:	VIP del PSE
Banco:	BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
Transacción CUS:	1610301235
Código del pedido:	1205
Identificación de pago:	3323

Boleto:

4811301205

Fecha de pago:

07/07/2025 02:25:43.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-22586072

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-22586072
	Hash documento:	e416671e60
	Fecha creación:	2025-07-14 08:21:02

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 848342	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.16.201 2025-07-09 17:01:00	

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>

