



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-25808496

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ADEL NACIRA AYUBI FLOREZ	FECHA VISITA	15/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	25808496	FECHA INFORME	17/07/2025
DIRECCIÓN	KR 41 # 52 - 31 ENTRE CL 52 Y 54 VVDA 7 CO PORTOAZUL	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	Villas Del Recreo	REMODELADO	
CIUDAD	Barranquilla	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIME ANDRES GALLON JEREZ BETANCOURT FERRER LEIDY ESPERANZA				
NUM.	3363 EscrituraDe	NOTARIA	Segunda	FECHA	06/11/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Soledad	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA	0800101010000080090290000041				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1452 DEL 23-05-1995 NOTARIA 7A. DE BARRANQUILLA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO PORTO AZUL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	40000	VRxM2	417.23
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	15.06				

M. INMOB.	N°
040-277417	VVDA 7
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	FRENTE CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la carrera 41 a la altura del sector 7 bocas, seguimos en el único sentido de la carrera hasta llegar a la calle 54, seguimos un poco más y en la acera derecha se encuentra el conjunto porto azul con nomenclatura 52-31 y dentro el inmueble objeto de avalúo con el número 7.

Distribución del inmueble: (Sala-comedor, patio interior, cocina, 3 habitaciones, 1 baño social, 1 baño principal, 2 balcones)

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	SI
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	2
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	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	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	SI	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	SI	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 299,171,347

VALOR ASEGURABLE \$ COP 299,171,347

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 4,12

NOMBRES Y FIRMAS

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-17 09:38:00

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	7
Garajes	Si 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: Decreto 0212 de 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	96
AREA PRIVADA	M2	95.87	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	163.332.000
AREA LIBRE PATIO	M2	13.77			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	90.69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	95.87
AREA LIBRE MEDIDA	M2	19.09			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 41 # 52 - 31 ENTRE CL 52 Y 54 VVDA 7 CO PORTOAZUL | Villas Del Recreo | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1452, fecha: 26/05/1995, Notaría: Septima y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Esquinera

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	1995

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	VVDA 7	95.87	M2	\$3,120,594.00	100.00%	\$299,171,346.78
TOTALES					100%	\$299,171,347

Valor en letras Doscientos noventa y nueve millones ciento setenta y un mil trescientos cuarenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$299,171,347

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

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 4,12
Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, centros de salud y educación.
Propiedad horizontal: Escritura: 1452, Fecha escritura: 26/05/1995, Notaría escritura: Septima, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 40000, Total unidades: 7, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Ascensores: No
Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Se encontró al inmueble objeto de avalúo en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados. Pisos en gress, cocina semi- integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	VIVIENDA RECREO		\$300,000,000	0.90	\$270,000,000	1	\$		\$	\$2,912,621.36	3157227537
2	VIVIENDA BOSTON		\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	1	\$		\$	\$3,247,422.68	3156839116
3	VIVIENDA RECREO		\$340,000,000	0.90	\$306,000,000	1	\$		\$	\$3,187,500.00	3004025352
4	VIVIENDA RECREO		\$310,000,000	0.90	\$279,000,000	1	\$		\$	\$3,134,831.46	3160232662
Del inmueble		3				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			92.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,912,621.36
2			97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,247,422.68
3			96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.00	1	\$3,187,500.00
4			89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,134,831.46
	31 años									
									PROMEDIO	\$3,120,593.88
									DESV. STANDAR	\$146,079.03
									COEF. VARIACION	4.68%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,266,672.91	TOTAL	\$313,175,931.64
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,974,514.84	TOTAL	\$285,166,737.96
VALOR TOTAL	\$299,171,346.78			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-recreo-barranquilla/191369552>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-boston-barranquilla/42568304>

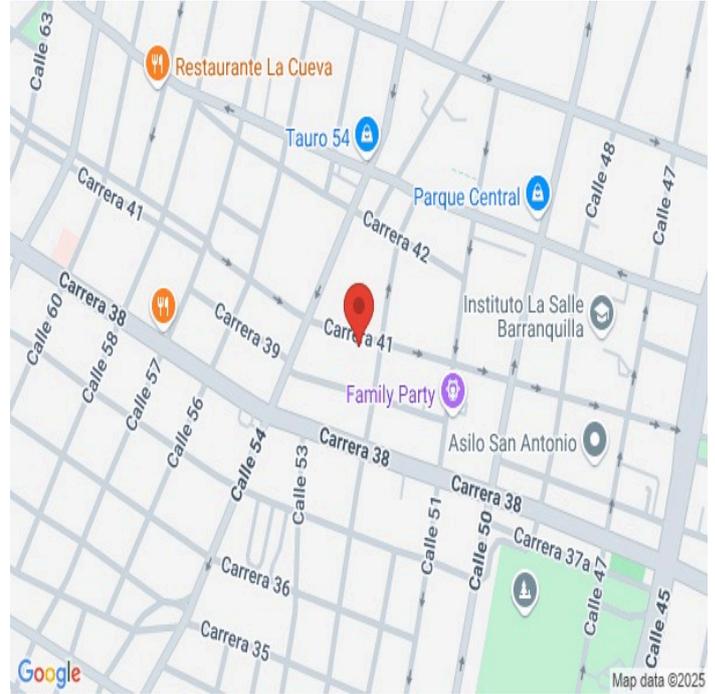
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-recreo-barranquilla/191738637>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-recreo-barranquilla/11099709>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 41 # 52 - 31 ENTRE CL 52 Y 54 VVDA 7 CO PORTOAZUL | Villas Del Recreo | Barranquilla | Atlantico



COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.9824631

Longitud: -74.7927294

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 58' 56.8662''

Longitud: 74° 47' 33.8238''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

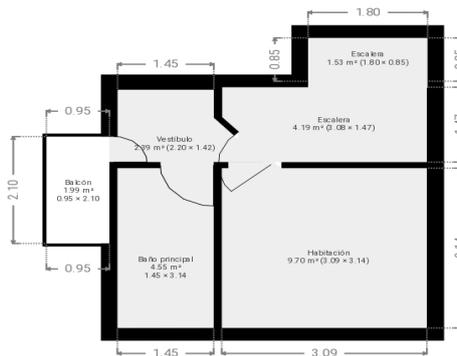
Casa Porto Azul

SUPERFICIE TOTAL: 134.76 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 113.47 m² · PISOS: 3 · HABITACIONES: 13

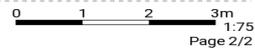


▼ **3° Piso**

SUPERFICIE TOTAL: 30.86 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 29.13 m² · HABITACIONES: 5



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



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

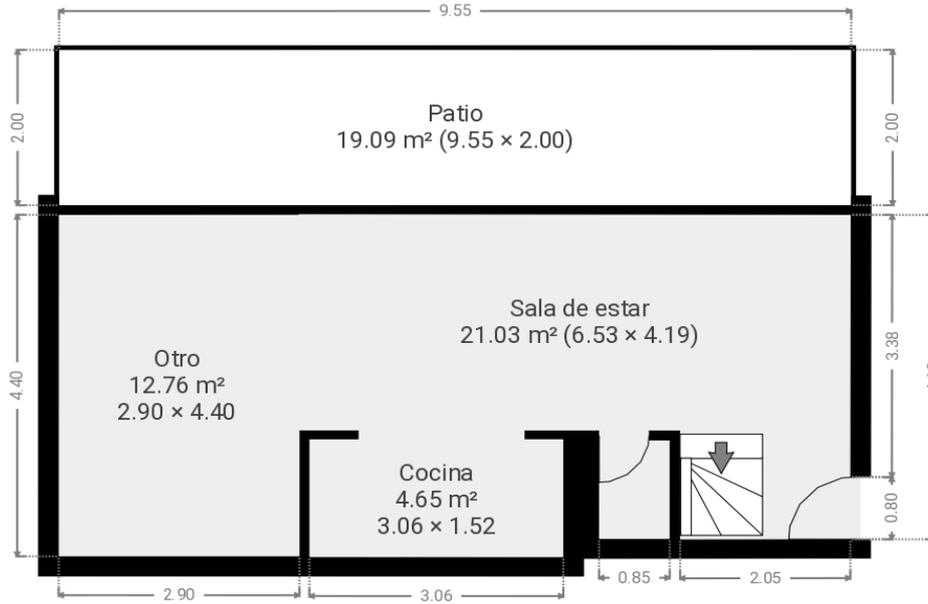
Casa Porto Azul

SUPERFICIE TOTAL: 134.76 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 113.47 m² · PISOS: 3 · HABITACIONES: 13



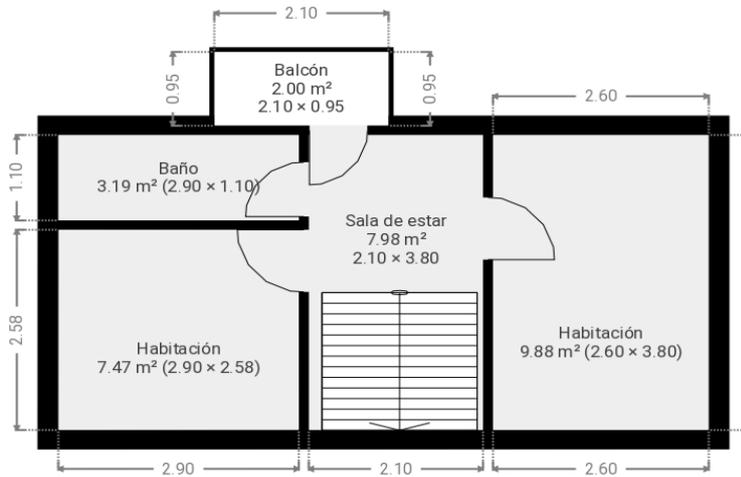
▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 66.34 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 48.48 m² · HABITACIONES: 4



▼ 2º piso

SUPERFICIE TOTAL: 37.57 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 35.85 m² · HABITACIONES: 4



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.



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



FOTOS: General

Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



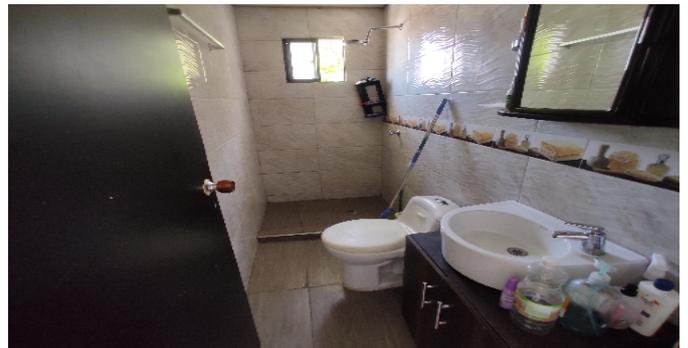
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS: General

Patio Interior



Garaje



Zonas Verdes



Garajes Comunes-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

quebrada y linda con vacío hacia el patio común de uso privativo de esta misma vivienda.-----

NADIR: linda con la segunda planta de esta misma vivienda, en medio de la losa de entrepiso.-----

CENIT: linda con la cubierta de esta misma vivienda.-----

a esta casa le corresponde un patio común de uso privativo de trece punto setenta y siete (13.77) metros cuadrados, y un espacio de área común para el parqueo de un vehículo automotor de peso liviano.-----

Coefficiente de copropiedad: 15.06%.-----

A este Inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria número **040-277417** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (Atlántico) y la referencia catastral número **010100800041902.**-----

MEDIDAS Y LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

PORTOAZUL:-----

NORTE: diecinueve punto diez (19.10) metros, linda con la Carrera 41.-----

SUR: diecinueve punto diez (19.10) metros, linda con el predio que es o fue de Juan

Areas o Documentos

Página 3

por este instrumento transfiere a título de venta real y material a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, el derecho pleno de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble:-----

VIVIENDA NUMERO SIETE (7) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOAZUL, EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CARRERA 41 NÚMERO 52-31, EN JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO. Tiene un área de noventa y cinco punto ochenta y siete (95.87) metros cuadrados, y sus linderos y medidas son los siguientes:-----

PRIMER PISO: NORTE: seis punto ochenta y cuatro (6.84) metros, entre los puntos (15-16) en línea recta y linda con la zona común de antejardín de este mismo conjunto residencial.-----

SUR: seis punto ochenta y cuatro (6.84) metros, entre los puntos (13-14) en línea recta y linda con la primera planta vivienda seis (6) de este mismo conjunto residencial.-----

ESTE: cuatro punto sesenta (4.60) metros, entre los puntos (14-16) en línea recta y linda con patio común.-----

ca de Colombia

ENA
IAS
0.00

PC02-1315490

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 prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**pa: 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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-25808496



PIN de Validación: 370d0a7c



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. 1055643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065643593.

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

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: b70d6a7c



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 Ajo 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

CALLE 31 VIANQUILLA ATLÁNTICO

Dirección: CALLE 31 VIANQUILLA ATLÁNTICO PTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIRO.JIMENEZ@raa.org.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otras programaciones de formación Técnica 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. 1065943593.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b70d6a7c



PIN de Validación: b70d9a7c



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: LRHIPO-25808496 M.I.: 040-277417



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507061031117127886

Nro Matrícula: 040-277417

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-157910

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 10:22:50 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: 23-06-1995 RADICACIÓN: 95-018469 CON: ESCRITURA DE: 23-05-1995

CODIGO CATASTRAL: 080010101000000800902900000041 COD CATASTRAL ANT: 08001010100800041902

NUPRE: AFT0043KJSE

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1452 de fecha 23-05-95 en NOTARIA 7A. de BARRANQUILLA VIVIENDA 7 con area de 95.87 MTS2 con coeficiente de 15.06% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). A ESTA CASA LE CORRESPONDE UN PATIO COMUN DE USO PRIVATIVO DE 13.77 MT2 Y UN ESPACIO DE AREA COMUN PARA VEHICULO AUTOMOTOR. ESC.3770 SEP /99 NOT UNIC SOLEDAD.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION CON MAT. 040-0049905.-CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOAZUL.-NEGOCIANDO LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXENSION POR COMPRA A JACQUEZ HANE EDERY Y MARIA CRISTINA ROZO DE HANE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 127 DE ENERO 26/95, OTORGADA EN LA NOTARIA 6A DE ESTE CTO, REG EL 1 DE FEB /95, BAJO EL FOLIO DE MAT. 040-0049905.-MARIA CRISTINA ROZO DE HANE Y JACQUEZ HANE EDERY, ADQUIRIERON POR COMPRA A ASERRADERO VARASANTA ALFREDO DEVIS Y CIA S EN C, EN LIQUIDACION .-SEGUN ESC. # 869 DE ABRIL 29/94, DE LA NOTARIA 7A DE ESTE CTO REG EL 2 DE MAYO/94, BAJO EL FOLIO DE MAT. 040-0049905.-ASERRADERO VARASANTA ALFREDO DEVIS Y COMPAA S EN C, EN LIQUIDACION, ADQUIRIO POR COMPRA A MARTHA CECILIA OROZCO DE CHAGUI, SEGUN ESC, # 1918 DE JUL 18/77, DE LA NOTARIA 1A DE ESTE CTO, REG EL 1 DE AGOSTO /77, BAJO EL FOLIO DE AMT 040-0049905.-MARTHA OROZCO DE CHAGUI, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE SAGANA NADAL, SEGUN ESC. # 328, DE FEB 23/73, DE LA NOTARIA 1 DE ESTE CTO, REG EL 12 DE MARZO/73, BAJO EL FOLIO DE MAT. 040-0049905.-EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOAZUL "EL CUAL SE HALLA UBICADO EN EL BARRIO BOSTON, SOBRE LA ACERA SUR DE LA KRA 41, ENTRE LAS CALLES 52 Y 54, CON LAS SIGUENTES MEDIDAS. NORTE, 19.10 MTS, Y LINDA CON LA KRA 41, SUR, 19.10 MTS, Y LINDA CON PREDIO QUE ES O FUE DE JUAN CHARRIS O SUS SUCESORES, OESTE, 37.50 MTS, Y LINDA CON EL PREDIO QUE ES O FUE DE OLGA M. CONDE INSIGNARES O SUS SUCESORES, ESTE, 37.50 MTS Y LINDA CON EL PREDIO DE OLGA M. CONDE INSIGNARES.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 41 # 52 - 31 ENTRE CL 52 Y 54 VVDA 7 CO PORTOAZUL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 49905

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-1995 Radicación: 3814

Doc: ESCRITURA 128 DEL 26-01-1995 NOTARIA 6 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 2507061031117127886

Nro Matrícula: 040-277417

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-157910

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 10:22:50 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

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

DE: NEGOCIANDO LTDA

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-05-1995 Radicación: 1995-040-6-18469

Doc: ESCRITURA 1452 DEL 23-05-1995 NOTARIA 7A. DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: NEGOCIANDO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-03-1996 Radicación: 1996-040-6-8201

Doc: ESCRITURA 297 DEL 22-02-1996 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$41,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NEGOCIANDO LIMITADA

A: BERRIO DIAZ ESMERALDA

CC# 32703295 X

A: FREITES PACHECO TOMAS

CC# 72125935 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-03-1996 Radicación: 1996-040-6-8201

Doc: ESCRITURA 297 DEL 22-02-1996 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: BERRIO DIAZ ESMERALDA

CC# 32703295 X

DE: FREITES PACHECO TOMAS

CC# 72125935 X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-09-1996 Radicación: 1996-040-6-34390

Doc: ESCRITURA 2859 DEL 26-07-1996 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR.

NIT# 860034133

A: SOCIEDAD NEGOCIANDO LIMITADA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-05-2000 Radicación: 2000-040-6-16162

Doc: ESCRITURA 3770 DEL 06-09-1999 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION POR DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2507061031117127886

Nro Matrícula: 040-277417

Pagina 3 TURNO: 2025-040-1-157910

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 10:22:50 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

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

DE: BERRIO DIAZ ESMERALDA CC# 32703295

DE: FREITES PACHECO TOMAS CC# 72125935

A: FREITES PACHECO TOMAS **CC# 72125935 X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-05-2007 Radicación: 2007-040-6-21201

Doc: ESCRITURA 3375 DEL 23-05-2007 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$33,711,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FREITES PACHECO TOMAS CC# 72125935

A: FREITES VARGAS TOMAS **CC# 3693862 X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-10-2007 Radicación: 2007-040-6-46728

Doc: OFICIO 2137 DEL 10-10-2007 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD-2007-00566

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

DE: LEDAKON S.A.

A: FREITES VARGAS TOMAS **CC# 3693862 X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-10-2020 Radicación: 2020-040-6-16596

Doc: OFICIO 02JUN056 DEL 16-06-2020 DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO RAD.2007-00566-00

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

DE: LEDAKON S.A. NIT.8000834752

A: FREITES VARGAS TOMAS **CC# 3693862 X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-040-6-2937

Doc: ESCRITURA 0035 DEL 12-01-2021 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$103,637,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FREITES VARGAS TOMAS CC# 3693862

A: PALMA VERGARA EDUARDO JULIO **CC# 8717515 X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-040-6-33408



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

Certificado generado con el Pin No: 2507061031117127886

Nro Matrícula: 040-277417

Pagina 5 TURNO: 2025-040-1-157910

Impreso el 6 de Julio de 2025 a las 10:22:50 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: 2025-040-1-157910

FECHA: 06-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

10:38

79%



chrome-native://pdf/



13



Bancolombia



Comprobante en línea
Pago PSE

11 Jul 2025 10:37:17



Pago exitoso
CUS 1620634895

Comercio
Portal Zona Pagos BBVA

Referencia 1
02

Fecha
11 Jul 2025 10:37:17

Referencia 2
900441334

Número de factura
4853101218

Referencia 3
4290

Descripción del pago
Avalúo

Valor del Pago
\$302,000

Número de comprobante
TR1032464895

Costo de la transacción
\$ 0

Producto origen
Ahorros - Bancolombia
**** 9890

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA





ARCHIVO: LRHIPO-25808496
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-25808496
	Hash documento:	2351c5a344
	Fecha creación:	2025-07-17 12:12:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 433984</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.70.75.77 2025-07-17 09:38:00</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>

