



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129511727

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JACOB ARRIETA VANEGAS	FECHA VISITA	30/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1129511727	FECHA INFORME	30/09/2025
DIRECCIÓN	CL 49 24 D - 10 MZ 19 LOC 17	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	11
BARRIO	MUVDI ETAPA 2	REMODELADO	
CIUDAD	Soledad	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CACERES ESCORCIA SUYEIDY PAOLA					
NUM.	1404 Escritura De #NOTARIA	Añica	FECHA	30/12/2013		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Atlantico			
CIUDAD	Puerto Colombia					
ESCRITURA						
CEDULA	087580102000012200018000000000					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
041-80921	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la carrera 24 con calle 45 del municipio de Soledad Atlántico en sentido oriente-occidente, seguimos hasta llegar a la calle 49, giramos a la derecha sobre esta y al pasar la carrera 24 d, justo en la acera derecha en el segundo predio se encuentra la vivienda con nomenclatura 24D-10.

**Distribución del inmueble:** Vivienda constituida de 1 terraza, sala-comedor, cocina, 2 habitaciones, 1 baño social, patio interior.

**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	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 147,299,424

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,299,424

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 015.

## NOMBRES Y FIRMAS



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO

Perito Actuante

C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-09-30 17:31:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287

Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, recreativo grupo 1 e institucional grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	Recreativo grupo 2
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	72	Frente	5.78
Forma	Rectangular	Fondo	13.32
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	76.9

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

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

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	66
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	72442000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	76.9	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	60	AREA PISO 1	M2	60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 49 # 24 D - 10 MZ 19 LOC 17

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	párate y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

## 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](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	72	M2	\$655,012.00	32.02%	\$47,160,864.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	60	M2	\$1,668,976.00	67.98%	\$100,138,560.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$147,299,424</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y siete millones doscientos noventa y nueve mil cuatrocientos veinticuatro Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$147,299,424</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

12

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

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

No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES****Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 015.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes ni depósitos.**Entorno:** El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, centros educativos, de salud y zonas comerciales.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** La vivienda se encuentra en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados, no se encontraron grietas o fisuras durante la visita.**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

**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.

**MERCADO**

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 50 24D-22 (DANIEL VALERA)	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3218904655	73	66	\$1,300,000	\$85,800,000
2	CALLE 49 24-55 (SANDRA ROJAS)	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3005140981	72	68	\$1,400,000	\$95,200,000
3	CALLE 49 24D-70 (ROSENDO PERTUZ)	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	302 2421479	72	63.7	\$1,300,000	\$82,810,000
4	CALLE 50 24-60 (ANREA ROCA)	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3152216831	72	68	\$1,300,000	\$88,400,000
<b>Del inmueble</b>						<b>72</b>	<b>60</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,200,000	\$646,575	1.0	1.0	1.00	\$646,575.34
2	\$47,300,000	\$656,944	1.0	1.0	1.00	\$656,944.44
3	\$45,440,000	\$631,111	1.0	1.0	1.00	\$631,111.11
4	\$49,350,000	\$685,417	1.0	1.0	1.00	\$685,416.67
				PROMEDIO	\$655,012	
				DESV. STANDAR	\$22,880.91	
				COEF. VARIACION	3.49%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$655,012.00	AREA	72	TOTAL	\$47,160,864.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,668,976.00	AREA	60	TOTAL	\$100,138,560.00
VALOR TOTAL		\$147,299,424.00				

**Observaciones:****Enlaces:**

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	60
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$1,860,620
Valor reposición M2	\$111,637,200
Valor reposición presupuesto M2	\$1,860,620
Fuente	TIPOLOGIAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,860,620
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fitto y corvin %	10.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,668,976
Valor adoptado depreciado	\$1,668,976
<b>Valor total</b>	<b>\$100,138,560</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CL 49 # 24 D - 10 MZ 19 LOC 17 | MUVDI ETAPA 2 | Soledad | Atlantico

**COORDENADAS (DD)**

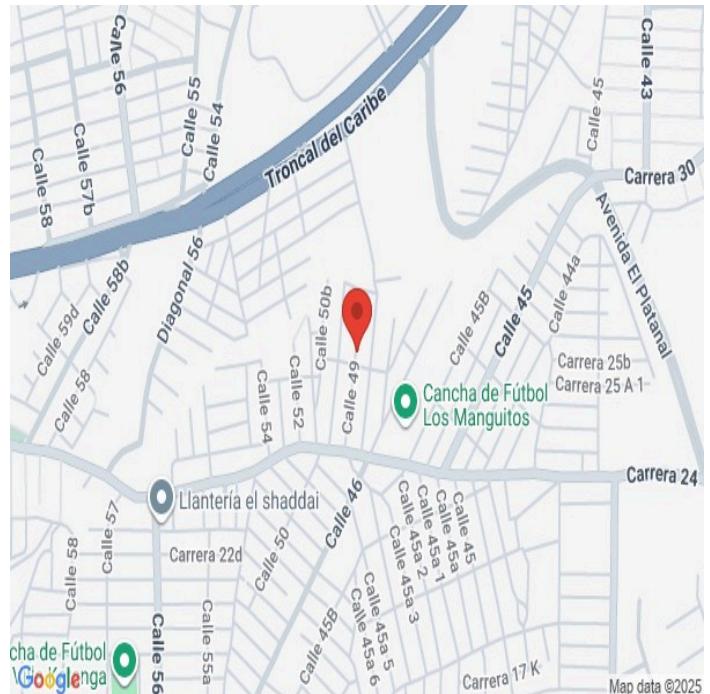
**Latitud:** 10.922677768640739

**Longitud:** -74.78963868106642

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 10° 55' 21.6402''

**Longitud:** 74° 47' 22.6998''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

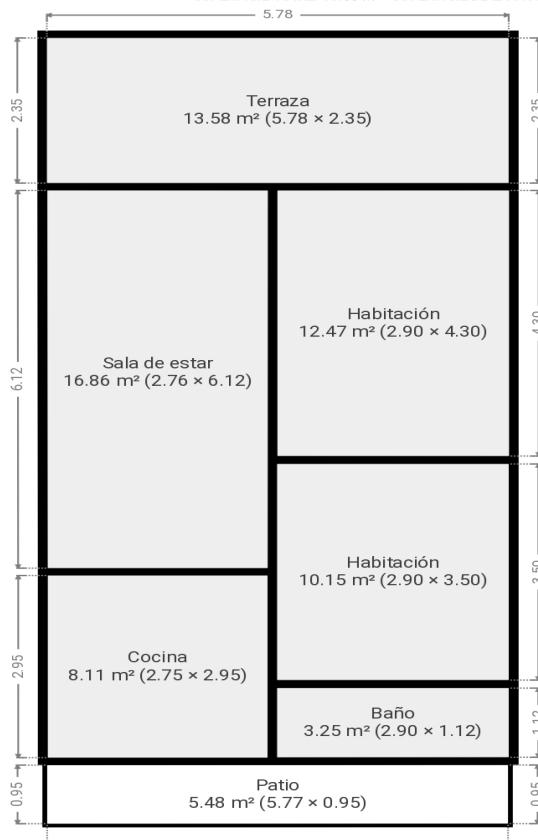
**Vivienda MuVDI Etapa 2**

SUPERFICIE TOTAL: 77.00 m<sup>2</sup> · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 71.53 m<sup>2</sup> · PISOS: 1 · HABITACIONES: 6

magicplan

## ▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 77.00 m<sup>2</sup> · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 71.53 m<sup>2</sup> · HABITACIONES: 6



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

0 1 2 3m  
1:62

Page 1/1

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



## 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 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-1129511727**



PIN de Validación: a2a009e1



#### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065643593.

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

##### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

###### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Régimen  
Régimen Académico

##### Categoría 2 Inmuebles Rurales

###### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Régimen  
Régimen Académico

##### Categoría 4 Obras de Infraestructura

###### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a2a009e1



#### 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-1129511727 M.I.: 041-80921*  
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

a2a009e1



PIN de Validación: a2a009e1



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 Septiembre 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-1129511727 M.I.: 041-80921*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509264398121872067**

**Nro Matrícula: 041-80921**

Página 1 TURNO: 2025-041-1-65974

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 12:27:56 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

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 26-01-1994 RADICACIÓN: 93-033391 CON: ESCRITURA DE: 18-08-1993

CÓDIGO CATASTRAL: 08758010200001220001800000000 COD CATASTRAL ANT: 08758010212200018000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

#### FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

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

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

Círculo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-249353

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 19 LOTE 17.- CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS: NORTE: 12.00 MTS. SUR: 12.00 MTS. ESTE: 6.00 MTS. OESTE: 6.00 MTS CON UNA AREA DE 72.00 MTS<sup>2</sup>.- LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA N. 3482 DE AGOSTO 18/93, NOTARIA 5. B/QUILLA. (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84) LOS COMPARECIENTES HICIERON CONSTRUIR CON DINERO DE SU PROPIO PECULIO UNA CASA DE HABITACION .

#### 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 INMOBILIARIA 040-0249135 SALCEDO LIMITADA, ADQUIRIO LOS INMUEBLES ASI PARTE POR COMPRA A ROBERTO MUVDI ABUFHELE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.3235 DE JULIO 30 DE 1993, NOTARIA 5, DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 4 DE AGOSTO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0245062.- Y PARTE, POR COMPRA AL MISMO ROBERTO MUVDI ABUFHELE, POR ESCRITURA N.4121 DE OCTUBRE 15 DE 1992, NOTARIA 5, DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1992, BAJO EL FOLIO 040-0237237.- EN RELACION CON LA RESOLUCION N.016 DE FEBRERO 5 DE 1993, EMANADA DE PLANEACION MUNICIPAL DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0237237, EN CUANTO A UN PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES (300 LOTES).- EN RELACION CON LA RESOLUCION N.104 DE MAYO 7 DE 1993, DE PLANEACION MUNICIPAL DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0237237, EN CUANTO A LA DEROGACION DE LA RESOLUCION N. 016, ARRIBA CITADA, Y EN CUANTO A LA CONSTITUCION DE UN NUEVO PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES.- EN RELACION CON LA ESCRITURA N.1843 DE MAYO 6 DE 1993, NOTARIA 5, DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0237237, EN CUANTO A UNA DIVISION.- EN RELACION CON LA ESCRITURA 2072 DE MAYO 25 DE 1993, NOTARIA 5, DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0237237, EN CUANTO A UNA ACLARACION ESCRITURA N.4121 OFICINA DE ORIGEN, EN ESCRITURA N.1843/93, ES NOTARIA 5.- EN RELACION CON LA ESCRITURA N.3024 DE JULIO 19 DE 1993, NOTARIA 5, DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 30 DE JUNIO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0237237, EN CUANTO A LA MODIFICACION LOTEO POR ESCRITURA N.1843/93, POR CREACION MANZANAS 6A (24 LOTES) Y 6B (12 LOTES), Y ADICION 6 LOTES A LA MANZANA 7., ADEMAS EN CUANTO A LA MODIFICACION MEDIDAS Y LINDEROS EN ESCRITURA N.1843/93.- EN RELACION CON LA ESCRITURA N.3482 DE AGOSTO 18 DE 1993, NOTARIA 5,





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509264398121872067**

**Nro Matrícula: 041-80921**

Página 3 TURNO: 2025-041-1-65974

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 12:27:56 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

Doc: ESCRITURA 3482 DEL 18-08-1993 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION

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

DE: SALCEDO LTDA.

X

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 09-02-1994 Radicación: 4429

Doc: RESOLUCION 194 DEL 18-08-1993 SECRETARIA DE PLANEACION MPAL. DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION CON PROHIBICION PARA CONSTITUIRO AMPLIAR GRAVAMEN SIN PREVIO PERMISO DE PLANEACION MUNICIPAL

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

A: SALCEDO LIMITADA

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 18-07-1994 Radicación: 24727

Doc: ESCRITURA 4620 DEL 20-05-1994 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$1,494,689

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA(VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR)

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

DE: SALCEDO LTDA.

A: GALAN GALINDO TONY DAMIAN

X

A: ROMAN ZUIGA DENIS ESTHER

X

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 18-07-1994 Radicación: 24727

Doc: ESCRITURA 4620 DEL 20-05-1994 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$112,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GALAN GALINDO TONY DAMIAN

X

DE: ROMAN ZUIGA DENIS ESTHER

X

A: SALCEDO LTDA.

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 18-07-1994 Radicación: 24727

Doc: ESCRITURA 4620 DEL 20-05-1994 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GALAN GALINDO TONY DAMIAN

X

DE: ROMAN ZUIGA DENIS ESTHER

X







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509264398121872067**

**Nro Matrícula: 041-80921**

Página 6 TURNO: 2025-041-1-65974

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 12:27:56 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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-705 Fecha: 19-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-041-1-65974 FECHA: 26-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JESUS MEDINA ARQUEZ  
RES-2025-012003-6

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

16:54

4G 20+

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

**ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador: **LOS ROSALES**

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS**

Concepto: Peritaje de vivienda para modelo

**14**

Nombre del pagador: **Jacob Arrieta vanegas**

Identificación: **1129511727**

Valor cancelado: **302,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **BANCO BBVA COLOMBIA S.A.**

Transacción CUS: **1811238659**

Cód. del pedido: **1387**

Id pago: **3605**

Ticket: **5157601387**

Fecha de pago: **29/09/2025 04:52:31.0**



[zonapagos.com](#)





ARCHIVO: LRCAJA-1129511727

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1129511727
	<b>Hash documento:</b>	2e2997fc08
	<b>Fecha creación:</b>	2025-10-01 01:07:52

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado en AvalSign. Token: 341409	
<p><b>Puntos:</b> Email: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.70.78.67   2025-09-30 17:31:00</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>

