



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077440836

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EFRAIN SERNA HINESTROZA
NIT / C.C CLIENTE	1077440836
DIRECCIÓN	KR 7 L 136 - 45 CO RESIDENCIAL CASAS DE PORTOBELLO-PH CASA 483 TERRAZA 19 PISO 1 ETAPA 1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Villas De San Pablo
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/10/2025
FECHA INFORME	06/10/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SERNA HINESTROZA EFRAIN				
NUM.	792 EscrituraDe	#NOTARIA	Primera	FECHA	14/04/2025
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlantico		
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO RESIDENCIAL CASAS DE PORTOBELLO-PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	177000	VRxM2	3282.64
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.702443				

M. INMOB.	N°
040-673800	CASA 483 TERRAZA 19 PISO 1 ETAPA 1

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la cra 9 con calle 136, en sentido norte-sur. Seguimos hasta el fondo y en la acera derecha se encuentra ubicado el conjunto residencial casas de portobello.

Distribución del inmueble: Vivienda de dos (2) pisos. Piso 1: Sala-comedor, 1 habitación, cocina sencilla, patio interior. Piso 2: 2 habitaciones, 1 baño social.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	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	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 203,641,551

VALOR ASEGURABLE \$ COP 203,641,551

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: 2025-10-06 10:24:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	120	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.19	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	53.92	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.92

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 7 L # 136 - 45 CO RESIDENCIAL CASAS DE PORTOBELO-PH CASA 483 TERRAZA 19 PISO 1 ETAPA 1 | Villas De San Pablo | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3370, fecha: 28/10/2024, Notaría: Primera y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Muy Bueno
			Sardineles	Muy Bueno
			Vías Pavimentadas	Muy Bueno
			Transporte Público	

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

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

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
SI	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

Oficina: CI 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	CASA 483 TERRAZA 19 PISO 1 ETAPA 1	53.92	M2	\$3,776,735.00	100.00%	\$203,641,551.20
TOTALES					100%	\$203,641,551
Valor en letras			Doscientos tres millones seiscientos cuarenta y un mil quinientos cincuenta y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$203,641,551

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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 0,7. Especificación: Hipoteca, anotación 0,8. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 0,9.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes ni depósitos.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 3370, Fecha escritura: 28/10/2024, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 177000, Total unidades: 120, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Ascensores: No

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble objeto de avalúo se encontró en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CASAS DE PORTO BELO		\$185,060,000	1.00	\$185,060,000		\$		\$	\$3,433,395.18	3008505000
2	CASAS DE PORTO BELO		\$185,060,000	1.00	\$185,060,000		\$		\$	\$3,433,395.18	3008505000
3	CASAS DE PORTO BELO		\$185,060,000	1.00	\$185,060,000		\$		\$	\$3,433,395.18	3008505000
4	CASAS DE PORTO BELO		\$185,060,000	1.00	\$185,060,000		\$		\$	\$3,433,395.18	3008505000
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		58	53.9	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,776,734.70
2		58	53.90	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,776,734.70
3		58	53.90	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,776,734.70
4		58	53.90	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,776,734.70
0										
									PROMEDIO	\$3,776,734.70
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,776,734.70	TOTAL	\$203,641,535.02
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,776,734.70	TOTAL	\$203,641,535.02
VALOR TOTAL	\$203,641,551.20			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/casas-de-portobelo> 2.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/casas-de-portobelo> 3.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/casas-de-portobelo> 4.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/casas-de-portobelo>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 7 L # 136 - 45 CO RESIDENCIAL CASAS DE PORTOBELO-
PH CASA 483 TERRAZA 19 PISO 1 ETAPA 1 | Villas De San
Pablo | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.9523901

Longitud: -74.8626998

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 57′ 8.6034″

Longitud: 74° 51′ 45.72″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

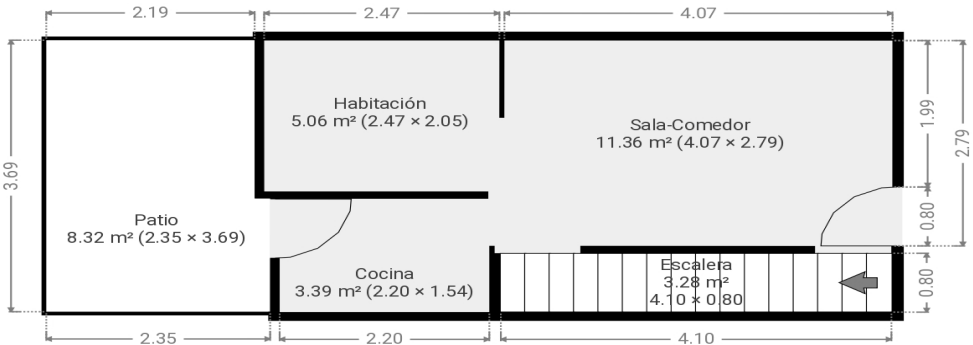
Mi nuevo proyecto

SUPERFICIE TOTAL: 63.43 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 30.07 m² • PISOS: 2 • HABITACIONES: 9



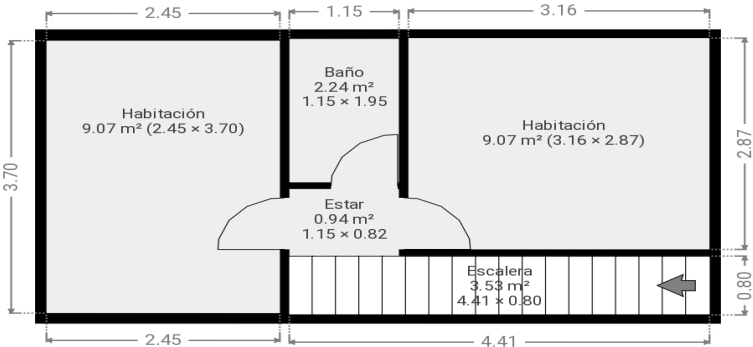
▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 34.81 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 1.45 m² • HABITACIONES: 4



▼ 2º piso

SUPERFICIE TOTAL: 28.62 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 28.62 m² • HABITACIONES: 5



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

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m 1:52
Page 1/1

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



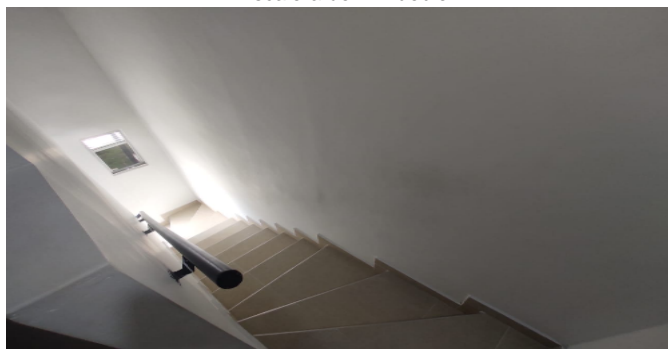
Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-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 --- **Eta**

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 avaluador 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 LRCAJA-1077440836



PIN de Validación: ba970b27



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador 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 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: ba970b27



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

Los datos de contacto del avaluador son:
Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 47 # 21B - 69 APTO H-202
Teléfono: 3022 124644
Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Títulos 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 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

ba970b27



PIN de Validación: ba970b27



<https://www.raa.org.co>



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 Octubre 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-1077440836 M.I.: 040-673800



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

Certificado generado con el Pin No: 2509225254121569749

Nro Matrícula: 040-673800

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-217829

Impreso el 22 de Septiembre de 2025 a las 01:41:04 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: 07-11-2024 RADICACIÓN: 2024-040-6-31301 CON: ESCRITURA DE: 21-10-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 483 TERRAZA 19 PISO 1 ETAPA 1 CON coeficiente de propiedad 0.702443% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3370, 2024/10/21, NOTARIA PRIMERA BARRANQUILLA. Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 53 CENTIMETROS CUADRADOS: 9200 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 58 CENTIMETROS: CUADRADOS1900

COEFICIENTE : 0.702443%%

COMPLEMENTACION:

TRADICIÓN DE MATRICULA INMOBILIARIA 040-653392

1. - ESCRITURA 1030 DEL 15/4/2023 NOTARIA QUINTA 5 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 22/8/2023 POR ENGLOBE A: FIDEICOMITENTE APORTANTE Y ADICIONALMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CASAS DE PORTOBELLO MZN 25 FIDUBOGOTA NIT: 8300558977, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 040-653392.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 7 L # 136 - 45 CO RESIDENCIAL CASAS DE PORTOBELLO-PH CASA 483 TERRAZA 19 PISO 1 ETAPA 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 653392

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-2023 Radicación: 2023-040-6-21693

Doc: ESCRITURA 1030 DEL 15-04-2023 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CASAS DE PORTOBELLO MZN 25 FIDUBOGOTA NIT 8300558977

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-10-2024 Radicación: 2024-040-6-31301

Doc: ESCRITURA 3370 DEL 21-10-2024 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2509225254121569749

Nro Matrícula: 040-673800

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-217829

Impreso el 22 de Septiembre de 2025 a las 01:41:04 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CASAS DE PORTOBELLO MZN 25 FIDUBOGOTA NIT

8300558977

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-12-2024 Radicación: 2024-040-6-38351

Doc: ESCRITURA 4028 DEL 28-11-2024 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA E.P N. 3370 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2024 DE LA NOT. 1 DE B/QUILLA EN CUANTO A SEÑALAR QUE QUIEN OTORGÓ EL PODER PARA SUSCRIBIR LA E.P ES JULIAN GARCIA SUAREZ. IGUALMENTE SE ACLARA EL ART. 5 (DENOMINACION DEL PROYECTO Y EXPEDICION DEL CERT DE NOMENCLATURA)

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CASAS DE PORTOBELLO MZN 25 FIDUBOGOTA NIT

8300558977

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-05-2025 Radicación: 2025-040-6-14738

Doc: ESCRITURA 792 DEL 14-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1030 DE 15/04/2023 DE LA NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CASAS DE PORTOBELLO MZN 25 FIDUBOGOTA NIT

8300558977

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-05-2025 Radicación: 2025-040-6-14738

Doc: ESCRITURA 792 DEL 14-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CASAS DE PORTOBELLO MZN 25 FIDUBOGOTA NIT

8300558977

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-05-2025 Radicación: 2025-040-6-14738

Doc: ESCRITURA 792 DEL 14-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$178,308,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA - CAJA HONOR, SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA POR EL TERMINO DE (2) AÑOS.

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509225254121569749

Nro Matrícula: 040-673800

Pagina 3 TURNO: 2025-040-1-217829

Impreso el 22 de Septiembre de 2025 a las 01:41:04 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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CASAS DE PORTOBELO MZN 25 FIDUBOGOTA NIT
8300558977

A: SERNA HINESTROZA EFRAIN

CC# 1077440836 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-05-2025 Radicación: 2025-040-6-14738

Doc: ESCRITURA 792 DEL 14-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SERNA HINESTROZA EFRAIN

CC# 1077440836 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-05-2025 Radicación: 2025-040-6-14738

Doc: ESCRITURA 792 DEL 14-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 546/1999

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

DE: SERNA HINESTROZA EFRAIN

CC# 1077440836 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-05-2025 Radicación: 2025-040-6-14738

Doc: ESCRITURA 792 DEL 14-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

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: HEREDIA CORREA FIDIAS MARIA

CC# 1048222388

A: SERNA HINESTROZA EFRAIN

CC# 1077440836 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radificación: 2025-040-3-5542	Fecha: 16-09-2025
EN CASILLA PERSONAS CORRECCION NUMERO DE CEDULA DE CIUDADANIA DE SERNA HINESTROZA EFRAIN VALE ART 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radificación: 2025-040-3-5542	Fecha: 16-09-2025
EN CASILLA PERSONAS CORRECCION NUMERO DE CEDULA DE CIUDADANIA DE SERNA HINESTROZA EFRAIN VALE ART 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 9	Nro corrección: 1	Radificación: 2025-040-3-5542	Fecha: 16-09-2025
EN CASILLA PERSONAS CORRECCION NUMERO DE CEDULA DE CIUDADANIA DE SERNA HINESTROZA EFRAIN VALE ART 59 LEY 1579/2012			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radificación: 2025-040-3-5542	Fecha: 16-09-2025
EN CASILLA PERSONAS CORRECCION NUMERO DE CEDULA DE CIUDADANIA DE SERNA HINESTROZA EFRAIN VALE ART 59 LEY 1579/2012			



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

Certificado generado con el Pin No: 2509225254121569749

Nro Matrícula: 040-673800

Pagina 4 TURNO: 2025-040-1-217829

Impreso el 22 de Septiembre de 2025 a las 01:41:04 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: 2025-040-1-217829

FECHA: 22-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

⬇ Pago con QR



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
01 de octubre de 2025 a las 09:47 a. m.


Referencia
M14987805



ARCHIVO: LRCAJA-1077440836
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1077440836
	Hash documento:	63e3722f4e
	Fecha creación:	2025-10-06 16:07:59

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado en AvalSign. Token: 873995	
Puntos: Email: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.18.37 2025-10-06 10:24:00	



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>

