



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143116640-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	BREINER JOSÉ CARO VENERA
NIT / C.C CLIENTE	1143116640
DIRECCIÓN	KR 18 A SUR # 45 B - 4 A Y 45 B 3 A 1 45 B 3 A 1 30 CIUDADELA 20 DE JULIO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CIUDADELA 20 DE JULIO
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/11/2025
FECHA INFORME	07/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	41
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	POVEA MARTINEZ MARIA VICTORIA				
NUM.	4719 Escritura De	NOTARIA	Ásica	FECHA	25/09/1984
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Soledad	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA	080010109000000170024000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
040-148863	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la parte trasera del Estadio Metropolitano Roberto Meléndez, a la altura de la entrada principal del parqueadero, en sentido sur-norte, giramos a la izquierda sobre la carrera 18A sur y en la acera derecha a 5 unidades se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo.

Distribución del inmueble: (1 sala, 1 comedor, 2 baños sociales, 1 cocina, 1 patio, 1 terraza, 4 habitaciones, 1 balcón)

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	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	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 224,316,083

VALOR ASEGURABLE \$ COP 224,316,083

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 00,4.

NOMBRES Y FIRMAS

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-06 18:12:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar pareada Vivienda bifamiliar no pareada Conjunto residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco
Uso Condicionado Según Norma	N/A
Uso Prohibido Según Norma	Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipos y materiales de ontanería y calefacción.

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

Area Lote	72	Frente	6.75
Forma	Regular	Fondo	10.49
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	70.81

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla
Antejardín	No aplica
Uso principal	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar pareada Vivienda bifamiliar no pareada Conjunto residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	1.5 m
Índice de ocupación	0.60
Índice de construcción:	1.20
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	70.81
AREA PISO 2	M2	44.99

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	106.602.000.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	70.81
AREA PISO 2	M2	44.99

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:

Zonas verdes:

Arborización:

Impacto Ambiental

Aire:

Basura:

Ruido:

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

SI

NO

NO

NO

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	59
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 18 A SUR # 45 B - 4 A Y 45 B 3 A 1 45 B 3 A 1 30 CIUADELA 20 DE JULIO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	plástico y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

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 de Terreno	LOTE	72.00	M2	\$575,129.00	18.46%	\$41,409,288.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	115.8	M2	\$1,579,506.00	81.54%	\$182,906,794.80
TOTALES					100%	\$224,316,083
Valor en letras			Doscientos veinticuatro millones trescientos dieciséis mil ochenta y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$224,316,083

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: afectación a vivienda familiar, anotación 00,4.
Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes ni depósitos.
Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas escolares, centros de salud y comerciales, complementando con la ubicación del Estadio Metropolitano Roberto Meléndez, a pocos metros.
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: El inmueble objeto de avalúo se encuentra en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CRA 8A 46-83 SERGIO MONTES	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3006772723	72	120	\$1,579,506	\$189,540,720
2	CRA 8B 46-70 MONICA AROCA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3002125644	72	125	\$1,579,506	\$197,438,250
3	CRA 8A SUR 46E-48 LUIS CANTILLO	\$245,000,000	0.94	\$230,300,000	3149972426	72	118	\$1,579,506	\$186,381,708
4	CRA 8 SUR 46E - 107	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3162497721	72	117	\$1,579,506	\$184,802,202
Del inmueble						72.00	115.8		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,459,280	\$534,157	1.0	1.0	1.00	\$534,156.67
2	\$40,061,750	\$556,413	1.0	1.0	1.00	\$556,413.19
3	\$43,918,292	\$609,976	1.0	1.0	1.00	\$609,976.28
4	\$43,197,798	\$599,969	1.0	1.0	1.00	\$599,969.42
					PROMEDIO	\$575,129
					DESV. STANDAR	\$35,871.96
					COEF. VARIACION	6.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$575,129.00	AREA	72.00	TOTAL	\$41,409,288.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,579,506.00	AREA	115.8	TOTAL	\$182,906,794.80
VALOR TOTAL	\$224,316,082.80					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

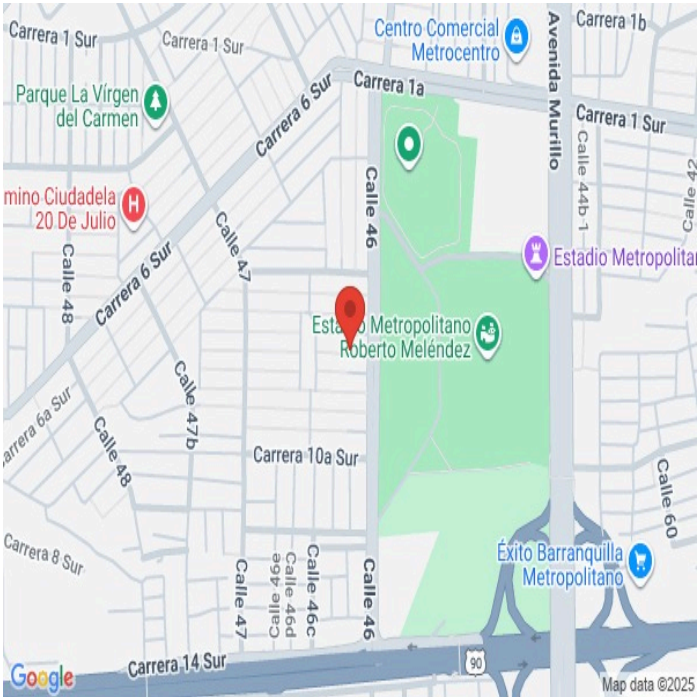
KR 18 A SUR # 45 B - 4 A Y 45 B 3 A 1 45 B 3 A 1 30
CIUADELA 20 DE JULIO | CIUADELA 20 DE JULIO |
Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

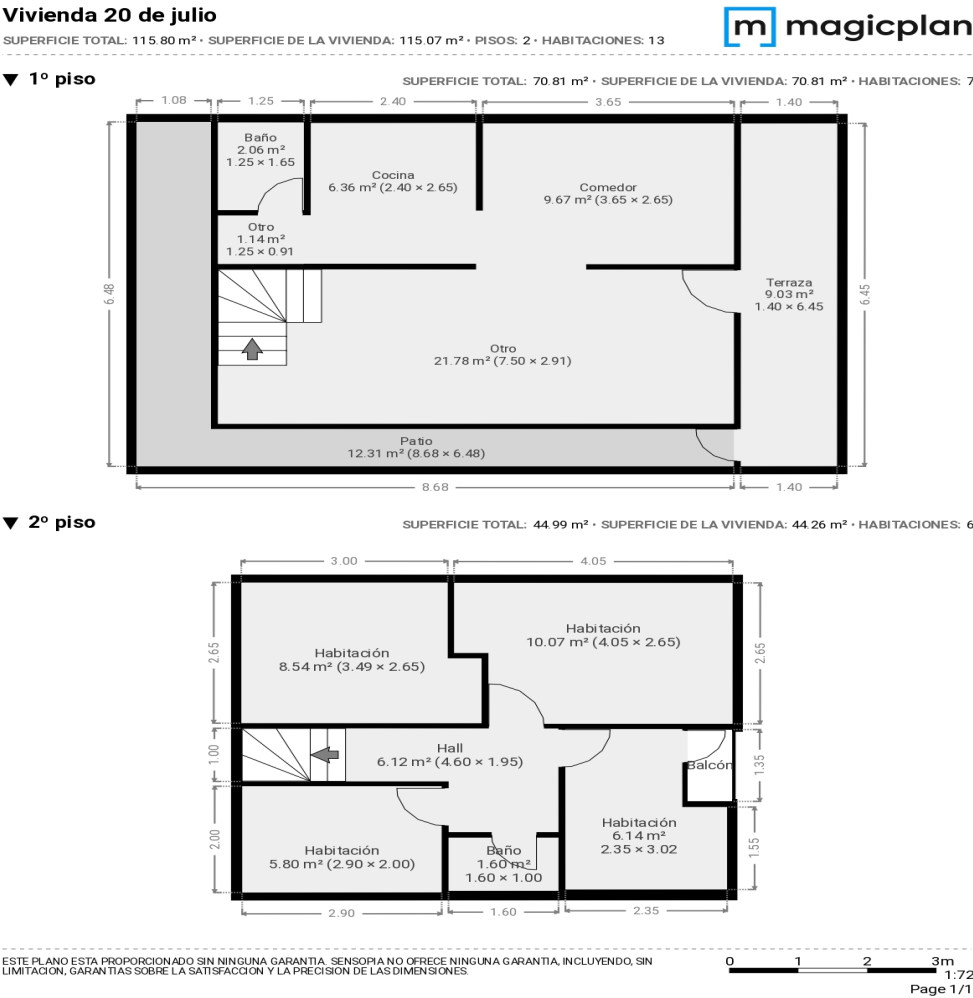
Latitud: 10.927080803456176
Longitud: -74.80308800532364

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55′ 37.491″
Longitud: 74° 48′ 11.1168″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



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-1143116640-2



PIN de Validación: be260b04



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 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: be260b04



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

be260b04



PIN de Validación: be260b04



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 cuatro (04) días del mes de Noviembre 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-1143116640-2 M.I.: 040-148863



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

Certificado generado con el Pin No: 2510215457123202364

Nro Matrícula: 040-148863

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-238761

Impreso el 21 de Octubre de 2025 a las 11:04:25 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-06-1984 RADICACIÓN: 84-011785 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-05-1984

CODIGO CATASTRAL: **080010109000000170024000000000**COD CATASTRAL ANT: 08001010900170024000

NUPRE: AFT0029DTPC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 24 MANZANA 8. SITUADO EN LA URBANIZACION CIUDADELA 20 DE JULIO, EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE BARRANQUILLA, EN LA ACERA NORTE DE LA CARRERA 18A SUR, ENTRE CALLES 45B-4A Y 45B-3A1 CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE: MIDE 6.85 METROS, LINDA CON EL LOTE 10DE LA MISMA MANZANA, SUR: MIDE 6.85 METROS, LINDA CON LA CARRERA 18A SUR, ESTE: MIDE 10.50 METROS, LINDA CON EL LOTE 25 DE LA MISMA MANZANA. OESTE: MIDE 10.50 METROS, LINDA CON EL LOTE 26 DE LA MISMA MANZANA. AREA DEL LOTE: 72.00 METROS 2.-SOBRE ESTE LOTE SE HA CONSTRUIDO UNA CASA.- LINDERO OESTE ACTUALIZADO, LINDA CON EL LOTE N.23 DE LA MISMA MANZANA.-

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 040-0148608. INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A URBANIZACION LTDA., (SIC), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.53 DE ENERO 24/74, NOTARIA 3. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 19 DE FEBRERO DE 1974, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 040-0001780.- EN RELACION CON LA ESC.1412 DE DIVISION, OTORGADA EL 17 DE AGOSTO/82, NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 7 DE SEPT/82, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0114369.- EN RELACION CON LA ESC.1569 DE SEGREGACION, LOTE Y ACLARACION SOBRE EL RESTO, OTORGADA EL 16 DE SEPT/82, NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 1982, BAJO LOS FOLIOS 040-0114369 A 040-117437 Y 040-0117742.--- EN RELACION CON LA ESC.1731 DE ACLARACION SOBRE OMISION DE MEDIDAS Y LINDEROS DESCRITOS EN LA ESCRITURA 1569, ANTES CITADA, OTORGADA EN LA NOT.UNICA DE SOLEDAD, EL 21 DE OCT/82 REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 1982, BAJO EL FOLIO 040-0117742.-- - EN RELACION CON LA ESC.1277 DE DIVISION, OTORGADA EL 24 DE MARZO/83, NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL/83, BAJO EL FOLIO 040-0125821.--- EN RELACION CON LA ESC.1614 DE DIVISION, OTORGADA EL 28 DE ABRIL/83, NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 3 DE JUNIO/83, BAJO EL FOLIO 040-0126554.--- EN RELACION CON LA ESC.1869 DE SEGREGACION OTORGADA EL 16 DE MAYO/83, NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO/83, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0126767.--- EN RELACION CON LA ESC.2116 DE SEGREGACION, OTORGADA EL 17 DE JUNIO DE 1983, NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 26 DE JUNIO/83, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0128031.--- EN RELACION CON LA ESC.2920 DE SEGREGACION, OTORGADA EL 1 DE SEPT. DE 1983, NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 7 DE SEPT/83, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0134338.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA N.83 DE DESENGLOBE OTORGADA EL 24 DE ENERO DE 1984, EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 28 DE FEBRERO DE 1984, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0142743.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA N.375 DE DIVISION Y LOTE, OTORGADA EL 15 DE FEBRERO DE 1984, EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 9 DE ABRIL DE 1984, BAJO LOS FOLIOS 040-0148599 Y 040-0148608.--- URBANIZACIONES LTDA., (SIC), ADQUIRIO POR REMATE DENTRO DEL PROCESO QUE SE LE SIGUIO A CELIO VILLALBA RODRIGUEZ, SEGUN AUTO APROBATORIO DE FECHA 4 DE MAYO DE 1973, ORIGINARIO DEL JUZGADO 8. CIVIL DEL CIRCUITO, REGISTRADA EL 4 DE JUNIO DE 1973, BAJO EL N.1077 FOLIO 42 TOMO 5. IMPAR LIBRO 1.--- CELIO VILLALBA RODRIGUEZ, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A URBANIZACIONES LTDA., SEGUN ESCRITURA N.1479 DE AGOSTO 25 DE 1961, OTORGADA EN LA NOTARIA 1. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1961, BAJO EL N.2881, FOLIO 85, TOMO 10. IMPAR LIBRO PRIMERO. -

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 2510215457123202364

Nro Matrícula: 040-148863

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-238761

Impreso el 21 de Octubre de 2025 a las 11:04:25 AM

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

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

Tipo Predio: URBANO

1) KR 18 A SUR # 45 B - 4 A Y 45 B 3 A 1 45 B 3 A 1 30

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 148609

040 - 148608

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-05-1984 Radicación: 1984-040-6-011785

Doc: ESCRITURA 2767 DEL 07-05-1984 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE (LOTES)

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-10-1984 Radicación: 1984-040-6-25283

Doc: ESCRITURA 4719 DEL 25-09-1984 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$830,000

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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: CASTRO HAYDAR ALFREDO MARTIN

CC# 8681528 X

A: POVEA MARTINEZ MARIA VICTORIA

CC# 22409489 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-1984 Radicación: 1984-040-6-25283

Doc: ESCRITURA 4719 DEL 25-09-1984 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$830,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CASTRO HAYDAR ALFREDO MARTIN

X

DE: POVEA MARTINEZ MARIA VICTORIA

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-10-1984 Radicación: 1984-040-6-25283

Doc: ESCRITURA 4719 DEL 25-09-1984 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

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: CASTRO HAYDAR ALFREDO MARTIN

X

DE: POVEA MARTINEZ MARIA VICTORIA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2510215457123202364

Nro Matrícula: 040-148863

Pagina 3 TURNO: 2025-040-1-238761

Impreso el 21 de Octubre de 2025 a las 11:04:25 AM

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

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

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES LICETH MARIA Y JAVIER VLADIMIR CASTRO POVEA Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-08-2019 Radicación: 2019-040-6-26265

Doc: RESOLUCION 0736 DEL 04-12-2018 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

NIT# 89999990389

A: CASTRO HAYDAR ALFREDO MARTIN

CC# 8681528 X

A: POVEA MARTINEZ MARIA VICTORIA

CC# 22409489 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 30-12-2022

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 2510215457123202364

Nro Matrícula: 040-148863

Pagina 4 TURNO: 2025-040-1-238761

Impreso el 21 de Octubre de 2025 a las 11:04:25 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-238761

FECHA: 21-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Bre-B



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TROwQEYmXEC

04 nov. 2025 - 1:03 p.m.

Valor de la transferencia

\$ 315.600

¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros


Ahorros
*3755



ARCHIVO: LRCAJA-1143116640
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1143116640
	Hash documento:	c4af8a2b6f
	Fecha creación:	2025-11-07 16:56:17

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado en AvalSign. Token: 124254	
Puntos: Email: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.110.37.140 2025-11-06 18:12:00	



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>

