



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	05/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
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		
Barrio	CIUDADELA 20 DE JULIO		
Ciudad	Barranquilla		
Departamento	Atlántico		
Propietario	POVEA MARTINEZ MARIA VICTORIA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: BREINER JOSÉ CARO VENERA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **POVEA MARTINEZ MARIA VICTORIA** ubicado en la KR 18 A SUR # 45 B - 4 A Y 45 B 3 A 1 45 B 3 A 1 30 CIUDELA 20 DE JULIO CIUDELA 20 DE JULIO, de la ciudad de Barranquilla.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$224,258,570 pesos m/cte (Doscientos veinticuatro millones doscientos cincuenta y ocho mil quinientos setenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	71.9	M2	\$575,129.00	18.44%	\$41,351,775.10
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	115.8	M2	\$1,579,506.00	81.56%	\$182,906,794.80
TOTALES					100%	\$224,258,570

Valor en letras
Doscientos veinticuatro millones doscientos cincuenta y ocho mil quinientos setenta Pesos Colombianos

Perito actuante



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

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	224,258,569.90
Proporcional	0	0	Valor asegurable	224,258,570
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1143116640	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BREINER JOSÉ CARO VENERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1143116640	Teléfono	3108007066
Email	bjcaro1205@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	POVEA MARTINEZ MARIA VICTORIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22409489	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
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				
Conjunto					
Ciudad	Barranquilla	Departamento	Atlantico	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CIUADELA 20 DE JULIO	Ubicación	Terreno Área Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>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.</p> <p>Distribución del inmueble: (1 sala, 1 comedor, 2 baños sociales, 1 cocina, 1 patio, 1 terraza, 4 habitaciones, 1 balcón)</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de 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 ; 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.				
Forma Geometrica	Regular	Frente	6.75		
Fondo	10.49	Relación frente fondo	70.81		
Perspectivas de valoración					
Actualidad edificadora					
Comportamiento Oferta y Demanda					

Acuerdo Decreto	Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla
Area Del Lote	72
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	Unifamiliar
Clasificacion Del Suelo	Residencial - tipo 3 urbano
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar pareada Vivienda bifamiliar no pareada Conjunto residencial
Uso Compatible Norma	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco
Uso Condicionado Norma	N/A
Uso Prohibido Norma	Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipos y materiales de ontanería y calefacción.
Tratamiento	N/A
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.60
Indice DeContruccion	1.20
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	1.5 m
Aislamiento Lateral	1 m
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	0.010
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No pertenece

Patrimonio	No pertenece
Observaciones Reglamentación urbanística:	Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla (POT de Barranquilla)

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4719	EscrituraDePropiedad	25/09/1984	Ísnica	Soledad

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
040-148863	21/10/2025	08001010900000017002 4000000000	Casa

Observación

NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:
Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 00,4.

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimento tipo baldosa y piso rustico.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

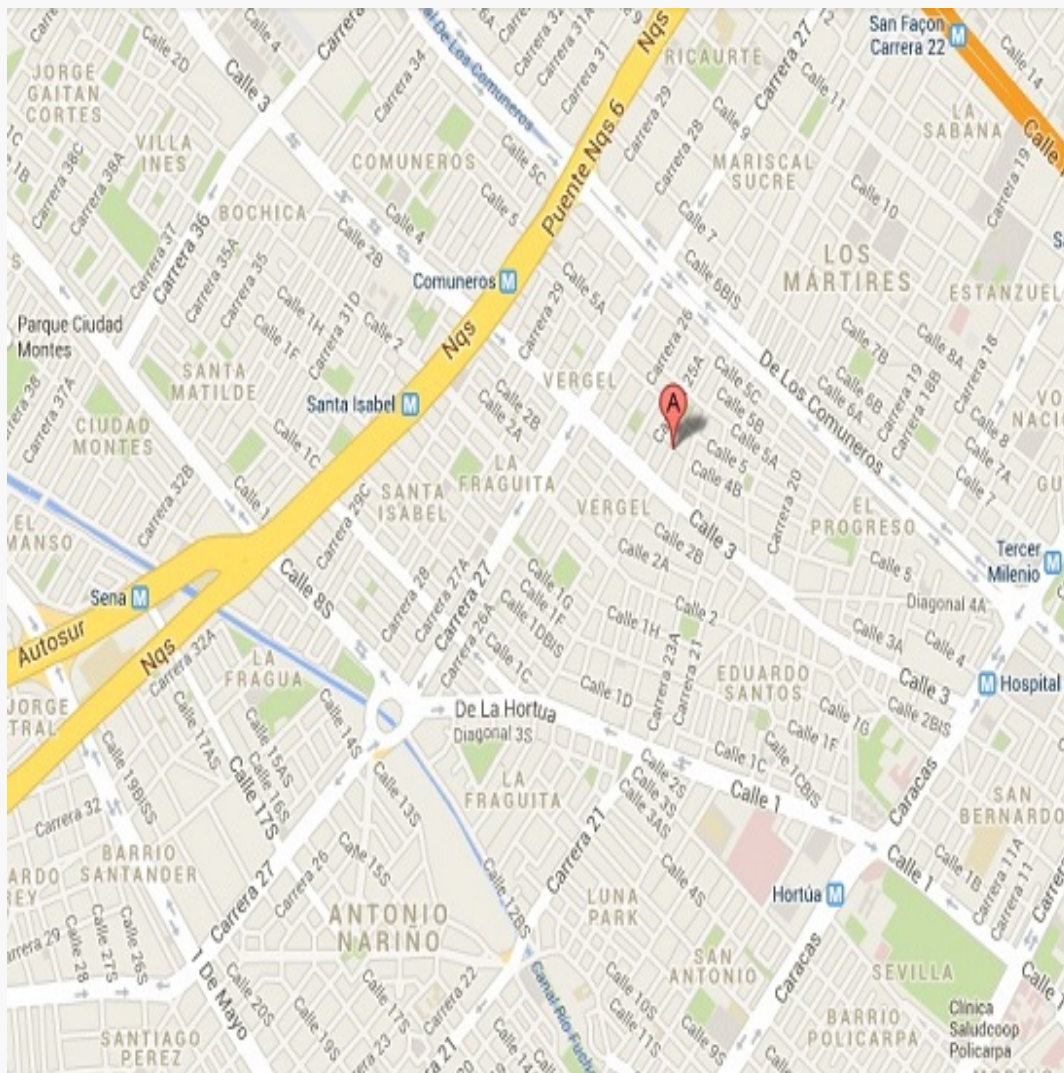
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1984	Edad Inmueble	41	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble objeto de avalúo se encuentra en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.927080803456176

GEOGRAFICAS : 10° 55' 37.491''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.80308800532364

GEOGRAFICAS : 74° 48' 11.168''

#	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						71.9	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	71.9	TOTAL	\$41,351,775.10
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,579,506.00	AREA	115.8	TOTAL	\$182,906,794.80
VALOR TOTAL	\$224,258,569.90					

Observaciones:

Enlaces:

Plano

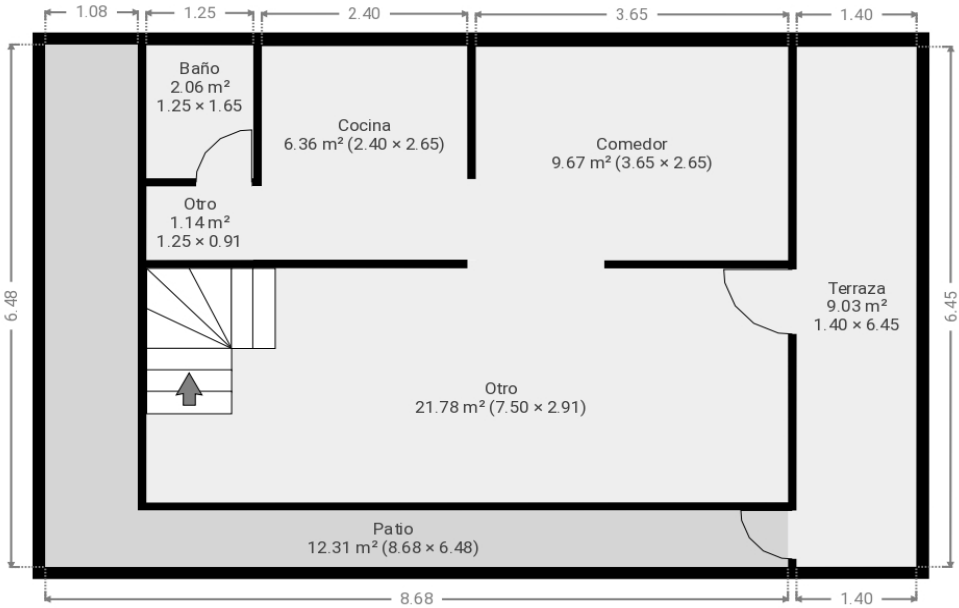
Vivienda 20 de julio

SUPERFICIE TOTAL: 115.80 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 115.07 m² • PISOS: 2 • HABITACIONES: 13



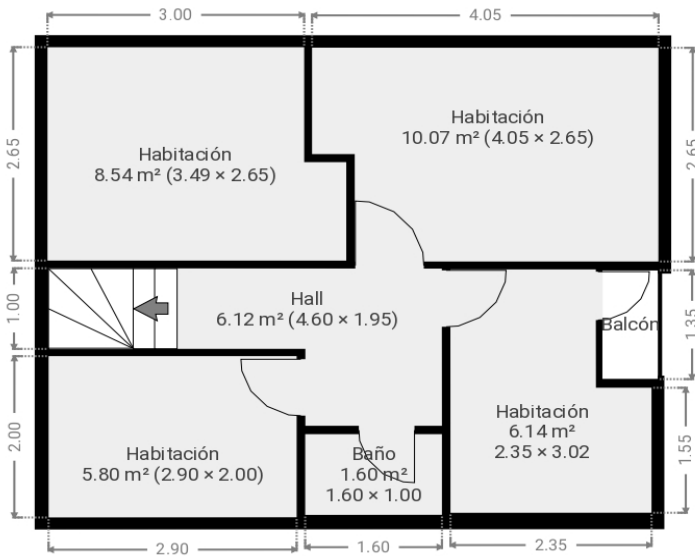
▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 70.81 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 70.81 m² • HABITACIONES: 7



▼ 2º piso

SUPERFICIE TOTAL: 44.99 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 44.26 m² • HABITACIONES: 6



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

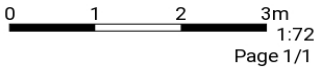


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



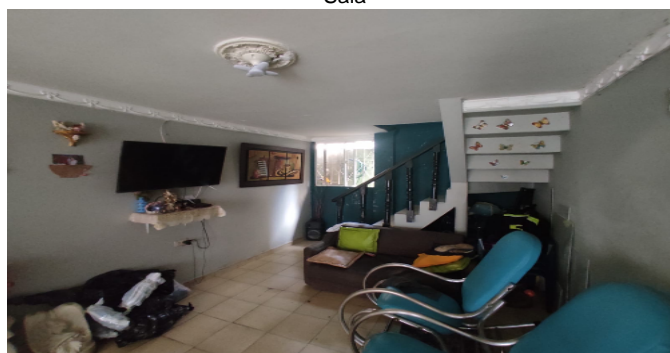
Nomenclatura



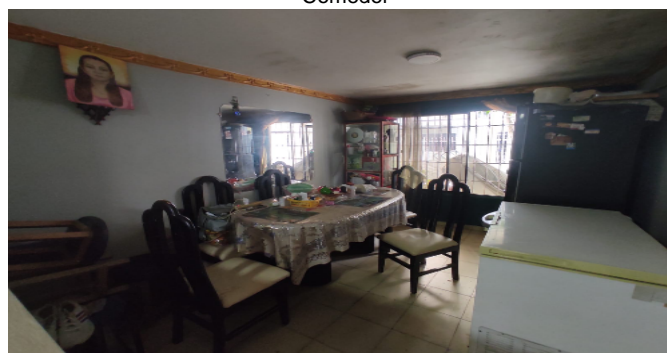
Puerta de entrada



Sala



Comedor



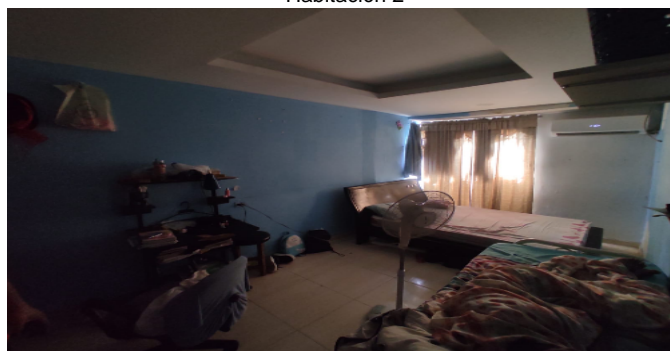
Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



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.

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.

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 valorar 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



PIN de Validación: ba970b27



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 actualizado y cuenta 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(a) avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLANTICO

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



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-1143116640 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

Radificación: 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

Radificación: 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. TROwQEyYmXEC

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