



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1027948985

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	PEDRO LUIS SARASTY	FECHA VISITA	12/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1027948985	FECHA INFORME	14/11/2025
DIRECCIÓN	CL 2 # 58 - 109 URB CIUDADELA DISTRITAL VILLA OLIMPICA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	15
BARRIO	CIUDADELA DISTRITAL VILLA OLIMPICA	REMODELADO	
CIUDAD	Galapa	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Atlantico	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARRENO GUTIERREZ, JAIDER			
NUM. ESCRITURA	2734 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	01030000010900060000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
040-467768	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la vía la cordialidad en sentido sur-norte, a la altura de la entrada principal de la urbanización Ciudad Distrital, doblamos a la derecha por la carrera 58 hasta llegar a la, calle 2, luego giramos a la izquierda sobre esta y en la misma acera se encuentra el predio ubicado con nomenclatura 58-109.

Distribución del inmueble: Terraza, sala-comedor, cocina, 3 habitaciones, 1 baño social, patio interior.

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

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,265,770

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 ASEGURABLE \$ COP 125,265,770

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: 2025-11-13 19:29:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	residencial en las modalidades de edificaciones unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares.
Uso Compatible Según Norma	Comercio del Grupo 1, Institucionales del grupo 1 (no se permiten conjuntos comerciales)
Uso Condicionado Según Norma	N/A
Uso Prohibido Según Norma	no se permiten conjuntos comerciales
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No pertenece
Patrimonio	No pertenece

Área Lote	78	Frente	6.09
Forma	Regular	Fondo	12.98
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	79.08
NORMAS DE USO DE SUELO			
Decreto / Acuerdo		PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2016 - 2027	
Antejardín			No aplica
Uso principal			residencial en las modalidades de edificaciones unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares.
Altura permitida pisos			La equivalencia en pisos se calcula con base en una altura máxima de 3,00 m.
Aislamiento posterior			1,5 m o adosar sin servidumbre de vista
Índice de ocupación			0.60
Índice de construcción:			0.20
No. De Unidades:			1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78	AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	45.50	AREA CONSTRUIDA	M2	42
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	36842070
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.08	AREA DE TERRENO	M2	78
AREA PISO 1	M2	63.52	AREA PISO 1	M2	63.52

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	0-100
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
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:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
SI	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 2 # 58 - 109 URB CIUDADELA DISTRITAL VILLA OLIMPICA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	78	M2	\$511,113.00	31.83%	\$39,866,814.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	63.52	M2	\$1,344,442.00	68.17%	\$85,398,955.84
TOTALES					100%	\$125,265,770

Valor en letras Ciento veinticinco millones doscientos sesenta y cinco mil setecientos setenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$125,265,770
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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 y escolares, como también zonas comerciales.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGIA 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 2A #58-119 MARIA OLIVO	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3505918005	75	69	\$1,344,442	\$92,766,498
2	CALLE 1B #58-22 CARLOS MOLINA	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3126657012	72	65	\$1,344,442	\$87,388,730
3	CALLE 1B #58-175 ANGELICA BERROCAL	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3011929344	72	64	\$1,344,442	\$86,044,288
4	CALLE 2 #59-121	\$140,000,000	0.94	\$131,600,000	3006952901	78	66	\$1,344,442	\$88,733,172
Del inmueble						78	63.52		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,483,502	\$473,113	1.0	1.0	1.00	\$473,113.36
2	\$36,111,270	\$501,545	1.0	1.0	1.00	\$501,545.42
3	\$37,455,712	\$520,218	1.0	1.0	1.00	\$520,218.22
4	\$42,866,828	\$549,575	1.0	1.0	1.00	\$549,574.72
					PROMEDIO	\$511,113
					DESV. STANDAR	\$32,133.68
					COEF. VARIACION	6.29%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$511,113.00	AREA	78	TOTAL	\$39,866,814.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,344,442.00	AREA	63.52	TOTAL	\$85,398,955.84
VALOR TOTAL		\$125,265,769.84				

Observaciones:

Enlaces:

DIRECCIÓN:

CL 2 # 58 - 109 URB CIUDADELA DISTRITAL VILLA OLIMPICA |
CIUDADELA DISTRITAL VILLA OLIMPICA | Galapa | Atlantico

COORDENADAS (DD)

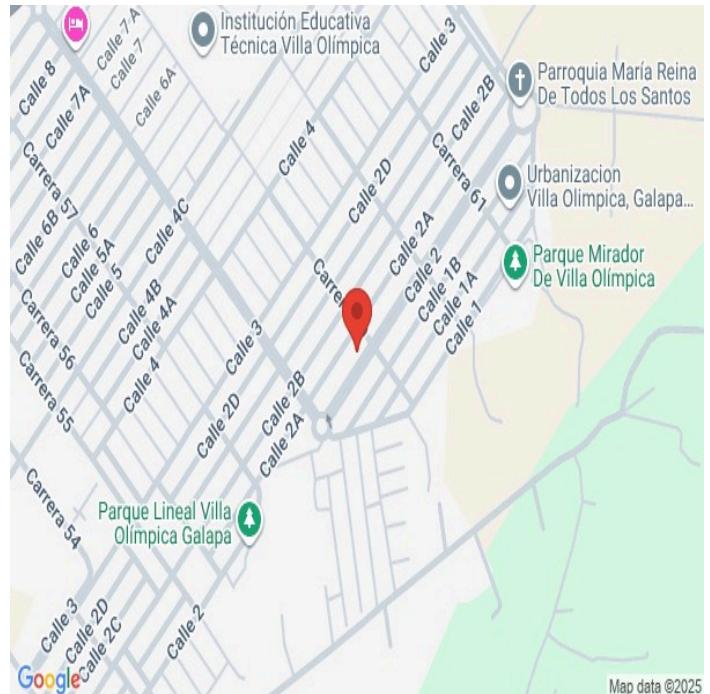
Latitud: 10.918764946570112

Longitud: -74.86301090356204

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55' 7.554''

Longitud:74° 51' 46.8396''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

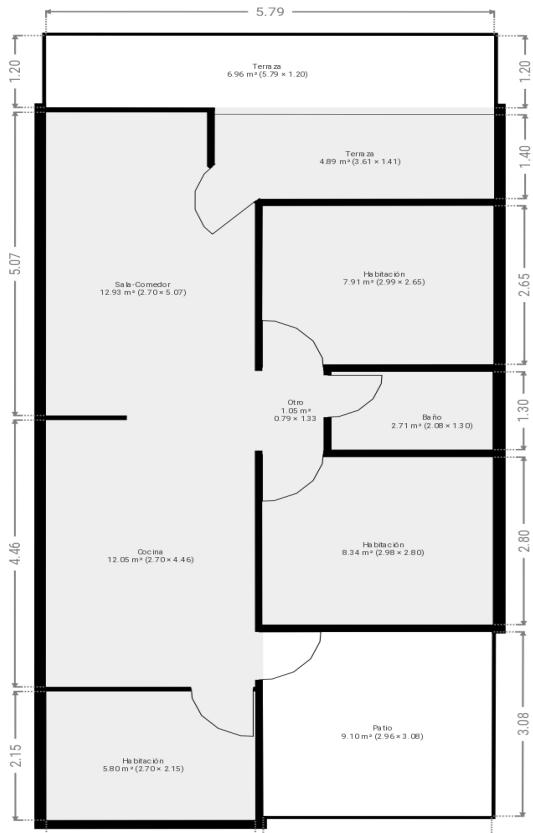
Casa Villa Olímpica

SUPERFICIE TOTAL: 79,08 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 63,52 m² · PISOS: 1 · HABITACIONES: 8

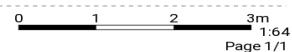
 magicplan

▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 79.08 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 63.52 m² · HABITACIONES: 8



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



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1027948985



PIN de Validación: be260b04



<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 evaluador 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: 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1027948985 M.I.: 040-467768
Los datos de contacto del avalúo son:
Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 47 # 21B - 69 APTO H-202
Teléfono: 3022124644
Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

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-1027948985 M.I.: 040-467768



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510159847122946574

Nro Matrícula: 040-467768

Página 1 TURNO: 2025-040-1-232580

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 02:10:02 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: GALAPA VEREDA: GALAPA

FECHA APERTURA: 06-12-2010 RADICACIÓN: 2010-50418 CON: ESCRITURA DE: 12-11-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2078 de fecha 12-11-2010 en NOTARIA 6 de BARRANQUILLA VIVIENDA 24 MZ C-37 con area de 78.00M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

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

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-0416912--21-09-2006 ESCRITURA 2023 DEL 15-09-2006 NOTARIA 8 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 591,840,000.00 DE: GERLEIN VILLA JULIO EDUARDO, VILLA DE GERLEIN MARGARITA CECILIA, GERLEIN VILLA MARGARITA EUGENIA, INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE, MASSARD BALLESTAS JAIME ALFREDO, GERLEIN VILLA LILIANA AMIRA, A: VALORES Y CONTRATOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50360/275402/329598--03-10-2006 RESOLUCION 007 DEL 09-08-2006 SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE GALAPA PERMISO VENTA DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE GALAPA, A: VALORES Y CONTRATOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50360--EN RELACION CON LA ESC DE ENGLOBE Y DESENGLOBE NO.031 DE FECHA 27 DE ENERO/07 DE LA NOT UNICA DE GALAPA, REG EL 16 DE FEB/07, BAJO L FOLIO DE MAT 040-0416898/416912--EN RELACION CON LA ESCRITURA 060 DE FECHA 16 DE FEBRERO/2007 OTORGADA N LA NOTRIA UNICA DE GALAPA, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO/2007, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0416912, EN CUANTO A UNA ACLARACION A LA ESC 031 DE FECHA 27 DE ENERO/2007--31-10-2005 ESCRITURA 2470 DEL 27-10-2005 NOTARIA 8 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 120,000,000.00 DE: GERLEIN ECHEVERRIA MAURICIO ANTONIO, A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 50360/275402/329598-18-01-2002 ESCRITURA 0046 DEL 10-01-2002 NOTARIA 8 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 740,000,000.00 DE: GERLEIN ECHEVERRIA JULIO EDUARDO, A: VILLA DE GERLEIN MARGARITA CECILIA, GERLEIN VILLA MARGARITA EUGENIA, GERLEIN VILLA LILIANA AMIRA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50360/275402/329598--08-06-2000 ESCRITURA 0764 DEL 17-05-2000 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ ##### DE: GERCON LTDA (HOY GERCON S. A.), A: GERLEIN ECHEVERRIA JULIO EDUARDO, GERLEIN ECHEVERRIA MAURICIO ANTONIO, GERLEIN VILLA JULIO EDUARDO, MASSAR BALLESTAS JAIME ALFREDO, GERLEIN VILLA MARGARITA EUGENIA, GERLEIN VILLA LILIANA AMIRA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50360/275402/329598--21-05-1997 ESCRITURA 1203 DEL 08-05-1997 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 450,000,000.00 DE: SARMIENTO DE PINDRAY LUZ MARINA, A: GERCON LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50360--25-08-1987 ESCRITURA 2010 DEL 13-08-1987 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 1,000,000.00 DE: VALDEBLANQUEZ LEVETTE JOSE FRANCISCO, A: SARMIENTO DE PINDRAY LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50360--05-02-1986 ESCRITURA 3142 DEL 11-12-1985 NOTARIA 5 DE B/QUILLA ADJUDICACION POR DISOLUCION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE:NAZARALA HURTADO LEONOR, VALDEBLANQUEZ LEVETTE JOSE FRANCISCO, A:VALDEBLANQUEZ LEVETTE JOSE FRANCISCO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50360--22-09-1977 ESCRITURA 1294 DEL 05-08-1977 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 222,000.00 DE: OLIVEROS LIAN HUGO, A: NAZARALA HURTADO LEONOR, REGISTRADA EN LA MAT 50360--21-05-1997 ESCRITURA 1203 DEL 08-05-1997 NOTARIA 4 DE CARTAGENA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 450,000,000.00 DE: SARMIENTO DE PINDRAY LUZ MARINA, A: GERCON LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 275402--LUZ MARINA SARMIENTO DE PINDRAY,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA LEVE VALDEBLANQUEZ, SEGUN ESC.#4791 DE 24-11/93 D ELA NOTARIA 5A DE ESTE CTO,REGISTRADA EL 04-02/94,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0008246--EN RELACION CON LA ESC DE DIISION NO.762 DE FECHA 23 DE FEB/95 DE LA NOT 4 DE ESTE CTO, REG EL 30 DE MZO/95,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-275402--LEVE VALDEBLANQUEZ ADQUIRIO POR COMPRA A LETICIA MARTINEZ DE GOMEZ,SEGUN ESC. #2472,DE 20-12/83,DE LA NOTARIA 5A DE ES TE CTO,REGISTRADA EL 30-01/86 BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0008246.-LETICIA MARTINEZ DE GOMEZ,ADQUIRIO POR COMPRA A ZUNILDA ESTHER GOMEZ DE CREAZZO GRACIELA VANEGAS DE CREAZZO,ANTONIO CREAZZO VERCACE,ALFONSO CREAZZO VERCACE,SEGUN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510159847122946574

Nro Matrícula: 040-467768

Página 2 TURNO: 2025-040-1-232580

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 02:10:02 PM

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

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

ESC.#1744,DE 30-06/77,DE LA NOTARIA 1A DE ESTE CTO,REGISTRADA EL 26-07/77,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0008246,GRACKIELA VANEGAS DE CREAZZO,GOMEZ DE CREAZZO ZUNILDA ESTHER,ALFONSO CREAZZO, Y ANTONIO GUISPPE CREAZZO, ADQUIRIERON POR COMPRA A JOSE VELEZ DE LAстра,SEGUN ESC.#1339,DE 01-08/74 DE LA NOTARIA 2A,DE ESTE CTO,REGISTRA DA EL 26-05/9,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0008246.- JOSE VELEZ DE LAstra ,ADQUIRIO POR COMPRA A FERNANDO DIAZ GOMEZ, SEGUN ESC.# 573 DE 19-04/74,DE LA NO TARIA 2A DE ESTE CTO,REGISTRADA EL 14-06/74,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0008246--08-09-1999 ESCRITURA 0681 DEL 17-06-1999 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 157,554,000.00 DE: GERLEIN ECHEVERRIA JULIO EDUARDO, A: GERCON LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 329598-08-09-1999 ESCRITURA 0828 DEL 16-07-1999 NOT 8A DE B/QUILLA OTROS DE: GERLEIN ECHEVERRIA JULIO EDUARDO, GERCON LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 329598-- 25-01-1988 ESCRITURA 3867 DEL 17-12-1987 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA ESTE Y 2 INMUEBLES MAS, POR VALOR DE \$ 4,500,000.00 DE: GERLEIN COMELIN ENRIQUE, A : GERLEIN ECHEVERRIA JULIO--EN RELACION CONLA ESC DE DIVISION NO.941 DE FECHA 10 DE MZO/99 DE LA NOT 2 DE ESTE CTO, REG EL 28 DE MAYO/99, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0329598---15-05-1945-ESCRITURA 856 DEL 12-05-1945 NOTARIA 2 DE B/QUILLA COMPRAVENTA ESTE Y DOS INMUEBLES MAS, POR VALOR DE \$ 45,000.00 DE: MERLANO DE HEILBRON DOLORES, A : GERLEIN C.,ENRIQUE ,

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 2 # 58 - 109 URB CIUDADELA DISTRITAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 466629

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-01-1996 Radicación: 1996-040-6-921

Doc: ESCRITURA 1230 DEL 07-12-1995 NOTARIA UNICA DE DE MALAMBO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: SARMIENTO DE PINDRAY LUZ MARINA CC# 32644142

A: CORPORACION ELECTRICA DE LA COSTA ATLANTICA "CORELCA"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-10-1997 Radicación: 1997-040-6-43811

Doc: ESCRITURA 1824 DEL 20-10-1997 NOTARIA UNICA DE DE BARANOA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

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

DE: GERCON LIMITADA

A: PROMIGAS S.A. E.S.P. NIT# 89010552263



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510159847122946574

Nro Matrícula: 040-467768

Página 3 TURNO: 2025-040-1-232580

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 02:10:02 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-09-1999 Radicación: 1999-040-6-31800

Doc: ESCRITURA 1001 DEL 19-08-1998 NOTARIA UNICA DE DE BARANOA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: CORPORACION ELECTRICA DE LA COSTA ATLANTICA CORELCA S.A.

A: TRANSELCA S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-09-1999 Radicación: 1999-040-6-31801

Doc: ESCRITURA 1347 DEL 17-08-1999 NOTARIA 6 DE DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION

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

DE: CORPORACION ELECTRICA DE LA COSTA ATLANTICA CORELCA S.A.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-12-2010 Radicación: 2010-040-6-50418

Doc: ESCRITURA 2078 DEL 12-11-2010 NOTARIA 6 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

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

A: VALORES Y CONTRATOS S.A. VALORCON S.A.

NIT# 8001823308X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-12-2010 Radicación: 2010-040-6-50418

Doc: ESCRITURA 2078 DEL 12-11-2010 NOTARIA 6 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACION

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

A: VALORES Y CONTRATOS S.A. VALORCON S.A.

NIT# 8001823308X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-10-2012 Radicación: 2012-040-6-42935

Doc: ESCRITURA 557 DEL 02-10-2012 NOTARIA UNICA DE GALAPA VALOR ACTO: \$39,669,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON PROHIBICION PARA ENAJENAR POR 10 A/OS

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

DE: VALORES Y CONTRATOS S.A. VALORCON S.A.

NIT# 8001823308

A: FONDO ADAPTACION

NIT# 9004502058X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-10-2012 Radicación: 2012-040-6-42935

Doc: ESCRITURA 557 DEL 02-10-2012 NOTARIA UNICA DE GALAPA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0138 DONACION

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510159847122946574

Nro Matrícula: 040-467768

Página 5 TURNO: 2025-040-1-232580

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 02:10:02 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

DE: CUESTA OROZCO MANUEL ENRIQUE

CC# 1044623813

A: CARREÑO GUTIERREZ JAIDER

CC# 85440525 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-3820 Fecha: 31-10-2012

CASILLA COMENTARIO VALE ART.59 LEY 1579/12 CMR14

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-232580 FECHA: 15-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO





ARCHIVO: LRCAJA-1027948985

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1027948985
	Hash documento:	53b54ae18d
	Fecha creación:	2025-11-14 13:57:34

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO</p> <p>Documento: 1065643593</p> <p>Firmado en AvalSign. Token: 253147</p>	
<p>Puntos: Email: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 191.110.46.238 2025-11-13 19:29:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

