



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1045684019

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE MIGUEL CHARRIS CORDERO
NIT / C.C CLIENTE	1045684019
DIRECCIÓN	CARRERA 14E NO 49 -8
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	cevillar
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/12/2025
FECHA INFORME	18/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGULO JIMENEZ OMAIRA				
NUM.	3409 EscrituraDe	NOTARIA	Decima	FECHA	13/11/2002
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	080010105000006540008000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información.				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
040-10541	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la vía la cordialidad en sentido norte-sur, a la altura de la carrera 18, giramos a la derecha por esta misma hasta llegar a la calle 49, giramos a la izquierda sobre esta y seguimos hasta llegar a la carrera 14E, en la acera derecha encontramos el inmueble objeto de avalúo.

Distribución del inmueble: Sala-comedor, cocina, 3 habitaciones, 1 baño social, patio interior. No se pudo ingresar a la tercera habitacion, peor no se ve una afectación mayor, que pueda reflejarse en el informe o su valor.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 190,283,122

VALOR ASEGURABLE \$ COP 190,283,122

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: 2025-12-18 10:30:00

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	Área Lote	101.25	Frente	7.50
Uso Compatible Según Norma	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco	Forma	Regular	Fondo	13.50
Uso Condicionado Según Norma	Recreativo grupo 2	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	101.25
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.	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja	Decreto / Acuerdo	Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja	Antejardín	No aplica		
Suelos De Proteccion	No pertenece	Uso principal	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar pareada Vivienda bifamiliar no pareada Conjunto residencial		
Patrimonio	No pertenece	Altura permitida pisos	3 pisos		
		Aislamiento posterior	En todos los tipos de vivienda tres (3) metros de aislamiento de fondo.		
		Indice de ocupación	Vivienda de 3 alcobas: 55 metros cuadrados		
		Indice de construcción:	0.20		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	101.25	AREA DE TERRENO	M2	101
AREA CONSTRUIDA	M2	101.25	AREA CONSTRUIDA	M2	92
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	96865000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105.68	AREA DE TERRENO	M2	101.25
AREA PISO 1	M2	77.63	AREA PISO 1	M2	77.63

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	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:
SI	NO	NO	NO
			Aguas servidas:
			NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	77	Año de Construcción	2002
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CARRERA 14E NO 49 -8		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	101.25	M2	\$572,955.00	30.49%	\$58,011,693.75
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	77.63	M2	\$1,703,870.00	69.51%	\$132,271,428.10
TOTALES					100%	\$190,283,122
Valor en letras			Ciento noventa millones doscientos ochenta y tres mil ciento veintidós Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$190,283,122

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

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 de educación, como también zonas comerciales.

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

Acabados: El inmueble se encuentra en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados, según lo evidenciado en visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 14G #49-56 (ALBERTYO GARCÍA)	\$250,000,000	0.93	\$232,500,000	3154802029	105	98	\$1,703,870	\$166,979,260
2	KR 14F #49-71(DANIELA MERCADO)	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3007317328	100	95	\$1,703,870	\$161,867,650
3	KR 14F #47B-88(ANGELICA ACOSTA)	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	3106371854	94	94	\$1,703,870	\$160,163,780
4	KR 14H #47B-63 (WILLIAN QUINTERO)	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3015060340	102	102	\$1,703,870	\$173,794,740
Del inmueble						101.25	77.63		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,520,740	\$624,007	1.0	1.0	1.00	\$624,007.05
2	\$56,632,350	\$566,324	1.0	1.0	1.00	\$566,323.50
3	\$53,586,220	\$570,066	1.0	1.0	1.00	\$570,066.17
4	\$54,205,260	\$531,424	1.0	1.0	1.00	\$531,424.12
					PROMEDIO	\$572,955
					DESV. STANDAR	\$38,224.98
					COEF. VARIACION	6.67%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$572,955.00	AREA	101.25	TOTAL	\$58,011,693.75
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,703,870.00	AREA	77.63	TOTAL	\$132,271,428.10
VALOR TOTAL	\$190,283,121.85					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 14E NO 49 -8 | cevillar | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.9601701

Longitud:-74.8033731

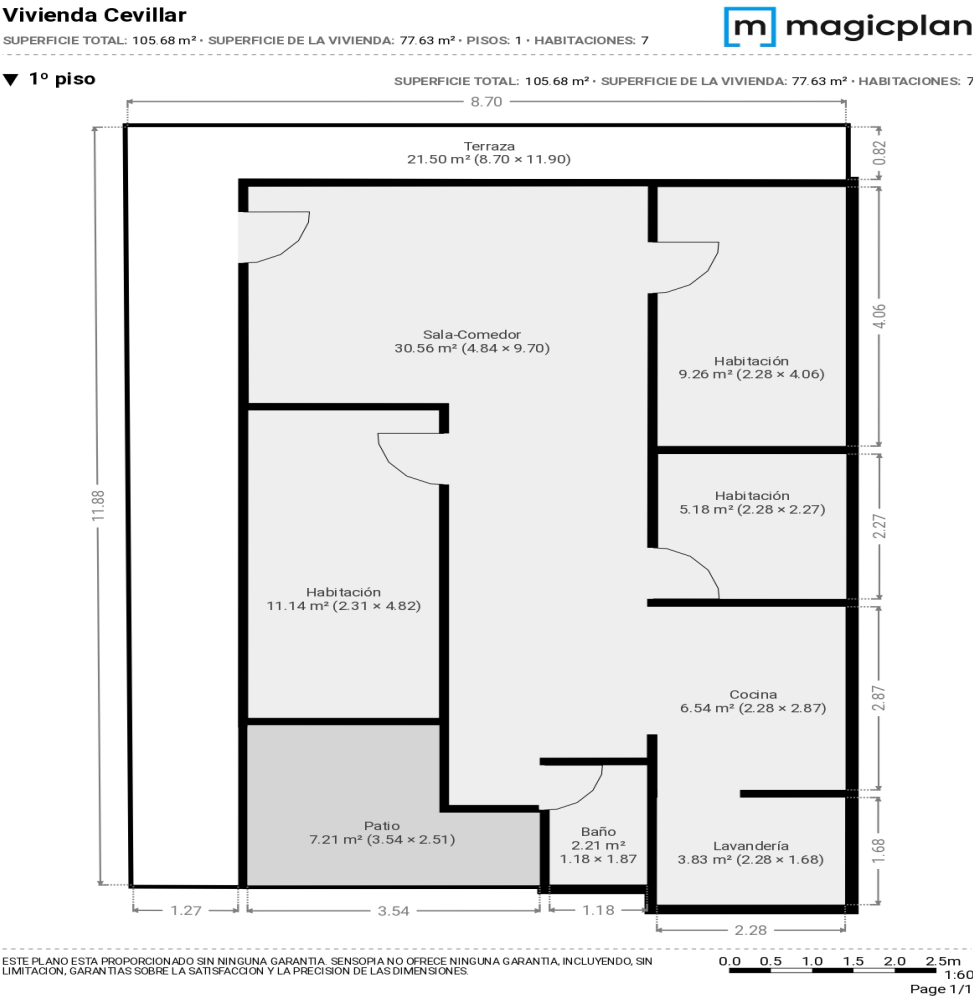
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 57′ 36.6114″

Longitud:74° 48′ 12.1422″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



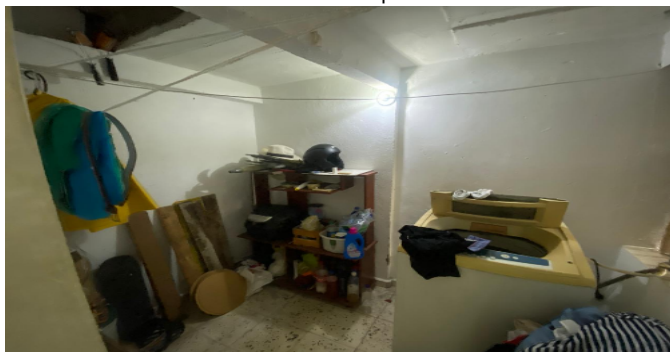
Sala



Cocina



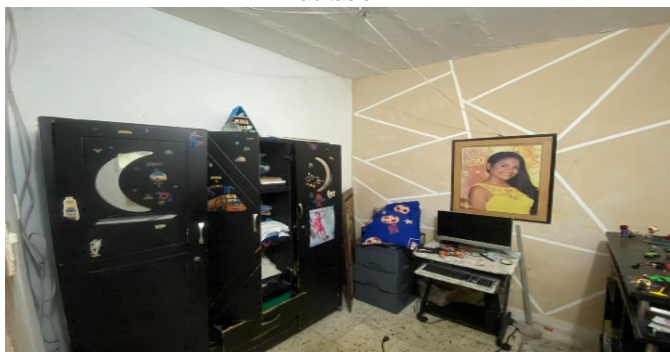
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2

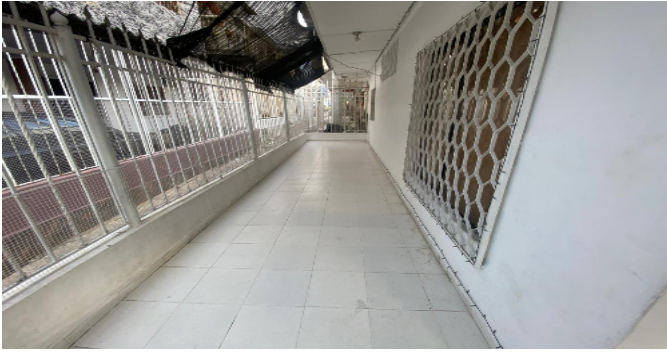


Baño Social 1

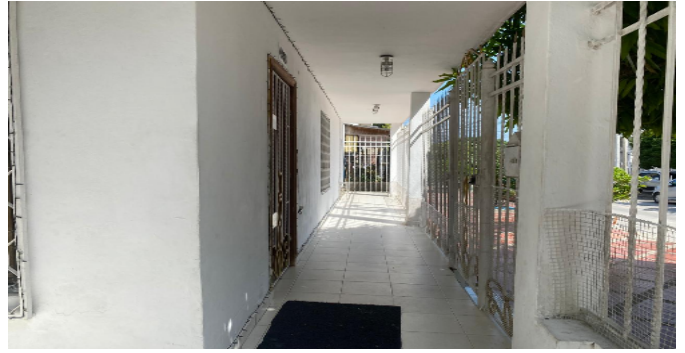


FOTOS: General

Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



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 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 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-1045684019



PIN de Validación: b3320aa4



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura económica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	
Fecha de inscripción 11 Ago 2023	Régimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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	
<ul style="list-style-type: none">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: b3320aa4



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: 321 743 671

Correo Electrónico: RAMIROJOSEJIMENEZ1092@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional, y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios (n.º 10541)

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

b3320aa4



PIN de Validación: b3320aa4



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 Diciembre 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-1045684019 M.I.: 040-10541



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511279556125276226

Nro Matrícula: 040-10541

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-267785

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 09:19:00 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: 30-07-1974 RADICACIÓN: 74-006188 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 26-07-1974

CODIGO CATASTRAL: 08001010500006540008000000000000 COD CATASTRAL ANT: 08001010506540008000

NUPRE: AFT0037ZTYD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA Y EL SOLAR QUE LA CONTIENE, CON UN AREA APROXIMADA DE 101.25 M2, SITUADA EN BARRANQUILLA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, DISTINGUIDA CON LOS N.49-08, DE LA CARRERA 14E. ALINDERADA ASI: POR EL NORTE, 7.50 METROS, CON LA CASA N.49-09 DE LA CARRERA 14 E, ORIENTE 13.50 METROS, CON LA CALLE 51, POR EL OCCIDENTE 13.50 METROS CON LA CASA N.49-12 DE LA CARRERA 14E. QUE ES DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SUR, SIC 7,50 MTS CON LA KRA 14E.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 14 E # 49 - 8

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 22-09-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1652 DEL 06-07-1954 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$4,250

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ROA CHARRIS HERIBERTO ANTONIO**X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 04-02-1975 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN DEL 22-01-1957 JZDO, 2 C.CTO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$2,310

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 109 ADJUDICACION POR REMATE

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

DE: JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**X**



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

Certificado generado con el Pin No: 2511279556125276226

Nro Matrícula: 040-10541

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-267785

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 09:19:00 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-06-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 748 DEL 21-03-1959 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$4,800.8

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: BERNAL SANDOVAL GUSTAVO A.

X

A: LINERO DE BERNAL HILARIA M.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-06-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 748 DEL 21-03-1959 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

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: BERNAL SANDOVAL GUSTAVO A.

DE: LINERO DE BERNAL HILARIA M.

A: A FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-08-1974 Radicación: 1974-040-6-008776

Doc: OFICIO 1238 DEL 11-12-1973 JZDO, 8 C.CTO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE PATRIMONIO

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

DE: BERNAL SANDOVAL GUSTAVO A.

DE: LINERO DE BERNAL HILARIA M.

A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-01-1975 Radicación: 1975-040-6-000132

Doc: ESCRITURA 3044 DEL 19-11-1974 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$45,000

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: BERNAL SANDOVAL GUSTAVO ARSENIO

CC# 808091

DE: LINERO DE BERNAL HILARIA MERCEDES

CC# 22264700

A: REYES CASTELLAR REINALDO A

CC# 9060025 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-11-2002 Radicación: 2002-040-6-44039

Doc: ESCRITURA 3409 DEL 13-11-2002 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$32,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2511279556125276226

Nro Matrícula: 040-10541

Pagina 3 TURNO: 2025-040-1-267785

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 09:19:00 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

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

DE: REYES CASTELLAR REINALDO A

CC# 9060025

A: ANGULO JIMENEZ OMAIRA

CC# 22725670 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-11-2002 Radicación: 2002-040-6-44039

Doc: ESCRITURA 3409 DEL 13-11-2002 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ANGULO JIMENEZ OMAIRA

CC# 22725670 X

A: FONDO DE VIVIENDA DEL MAGISTERIO DEL ATLANTICO "FONVIMA"

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-07-2009 Radicación: 2009-040-6-24024

Doc: ESCRITURA 2045 DEL 04-07-2008 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DEL MAGISTERIO DEL ATLANTICO - FONVIMA

A: ANGULO JIMENEZ OMAIRA

CC# 22725670 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

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: 2511279556125276226

Nro Matrícula: 040-10541

Pagina 4 TURNO: 2025-040-1-267785

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 09:19:00 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: 2025-040-1-267785

FECHA: 27-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

4:02

4G 89



Detalle del movimiento



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

Para
Los Ros**** Con** In

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
09 de diciembre de 2025 a las 04:02 p. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M12927590

¿Desde dónde se hizo el envío?
300 446 4910

¿De dónde salió la plata?
Disponible

[¿Algún problema con este movimiento?](#)


Listo



ARCHIVO: LRCAJA-1045684019
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1045684019
	Hash documento:	150353f589
	Fecha creación:	2025-12-18 15:29:46

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado en AvalSign. Token: 325878	
Puntos: Email: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.67.183.4 2025-12-18 10:30:00	



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>

