



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1234093334

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	FERNELL SNEIDER ARIAS GOMEZ		FECHA VISITA	18/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1234093334		FECHA INFORME	22/12/2025
DIRECCIÓN	L 1 C # 21 - 48 -MZ 6-2 LANAI P.H. APTO 1427 TORRE 4		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Mallorquín		REMODELADO	
CIUDAD	Puerto Colombia		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Atlántico		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO			
IDENTIFICACIÓN	1065643593			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIAS ARIZA FERNEL DE JESUS				
NUM.	913 EscrituraDe	#NOTARIA	Primera	FECHA	28/04/2025
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA	Sin InformaciA f A n				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	LANAI				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	184000	VRxM2	3682.95
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1491%				

M. INMOB.	N°
040-672028	APARTAMENTO 1427 TORRE 4

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la carrera 53 con circunvalar en sentido oriente-occidente, seguimos hasta la calle 1 C, giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la carrera 22, justo en la acera izquierda se encuentra el conjunto residencial Lanai.

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	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	No
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Lujoso.	Muy bueno
Comedor	Lujoso.	Muy bueno
Cocina	Lujoso.	Muy bueno
Baño	Lujoso.	Muy bueno
Piso	Lujoso.	Muy bueno
Techo	Lujoso.	Muy bueno
Muro	Lujoso.	Muy bueno
Carpintería	Lujoso.	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 256,262,476

VALOR ASEGURABLE \$ COP 256,262,476

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. PARA SUBSANAR: debe aportar desglobe catastral y/o carta de radicado del proceso y/o carta de compromiso del constructor en la realización del desglobe.

NOMBRES Y FIRMAS

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-20 14:12:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	675
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del Municipio de Puerto Colombia, Atlántico, el cual fue adoptado mediante el Acuerdo 013 de diciembre 05 de 2017

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.60
AREA PRIVADA	M2	49.96

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.19

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.96

OBSERVACIONES DE ÁREAS

L 1 C # 21 - 48 -MZ 6-2 LANAI P.H. APTO 1427 TORRE 4 | Mallorquín | Puerto Colombia | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4205, fecha: 11/07/2024, Notaría: Tercera y ciudad: Barranquilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	17
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	paquete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2025

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1427 TORRE 4	49.96	M2	\$5,129,353.00	100.00%	\$256,262,475.88
TOTALES					100%	\$256,262,476
Valor en letras			Doscientos cincuenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos setenta y seis Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$256,262,476	
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:	Conjunto residencial Maui

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 4205, Fecha escritura: 11/07/2024, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 184000, Total unidades: 675, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 10

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble objeto de avalúo se encuentra en 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ LANAI MALLORQUÍN	15	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000		\$		\$	\$5,134,107.29	3176673300
2	CJ LANAI MALLORQUÍN		\$270,000,000	0.95	\$256,500,000		\$		\$	\$5,134,107.29	3136277944
3	CJ LANAI MALLORQUÍN	2	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000		\$		\$	\$5,134,107.29	3160489912
4	CIUDAD MALLORQUIN	11	\$269,000,000	0.95	\$255,550,000		\$		\$	\$5,115,092.07	3007765588
Del inmueble		14				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1 Año	58	49.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,134,107.29
2	1 Año	58	49.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,134,107.29
3	1 Año	58	49.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,134,107.29
4	1 Año	58	49.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,115,092.07
0										
									PROMEDIO	\$5,129,353.49
									DESV. STANDAR	\$9,507.61
									COEF. VARIACION	0.19%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,138,861.10	TOTAL	\$256,737,500.31
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,119,845.88	TOTAL	\$255,787,499.92
VALOR TOTAL	\$256,262,475.88			

Observaciones:

Enlaces:

[1.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudad-mallorquin-barranquilla/193082252](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudad-mallorquin-barranquilla/193082252)[2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudad-mallorquin-barranquilla/193145383](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ciudad-mallorquin-barranquilla/193145383)[3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-villa-carmentre-barranquilla/193169852](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-villa-carmentre-barranquilla/193169852)[4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-puerto-colombia/192868108](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-puerto-colombia/192868108)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

L 1 C # 21 - 48 -MZ 6-2 LANAI P.H. APTO 1427 TORRE 4 |
Mallorquán | Puerto Colombia | Atlantico

COORDENADAS (DD)

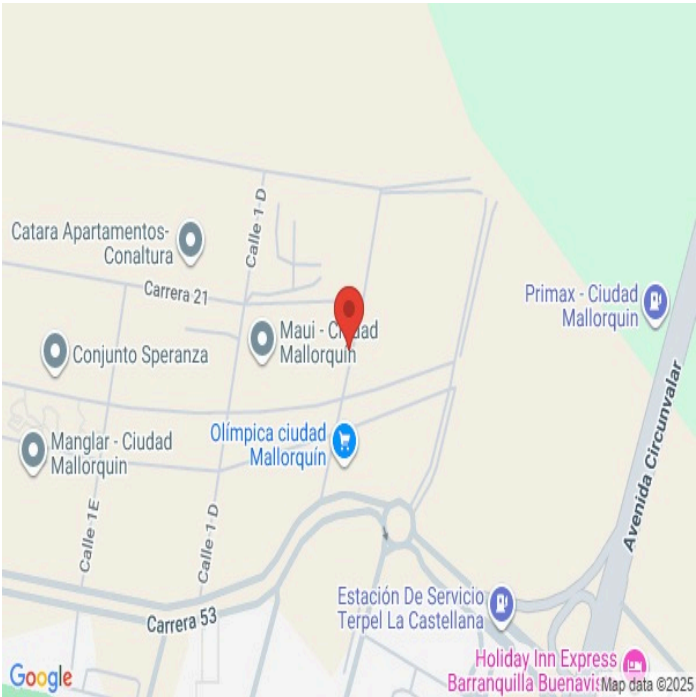
Latitud: 11.023499811272792

Longitud: -74.84151981984394

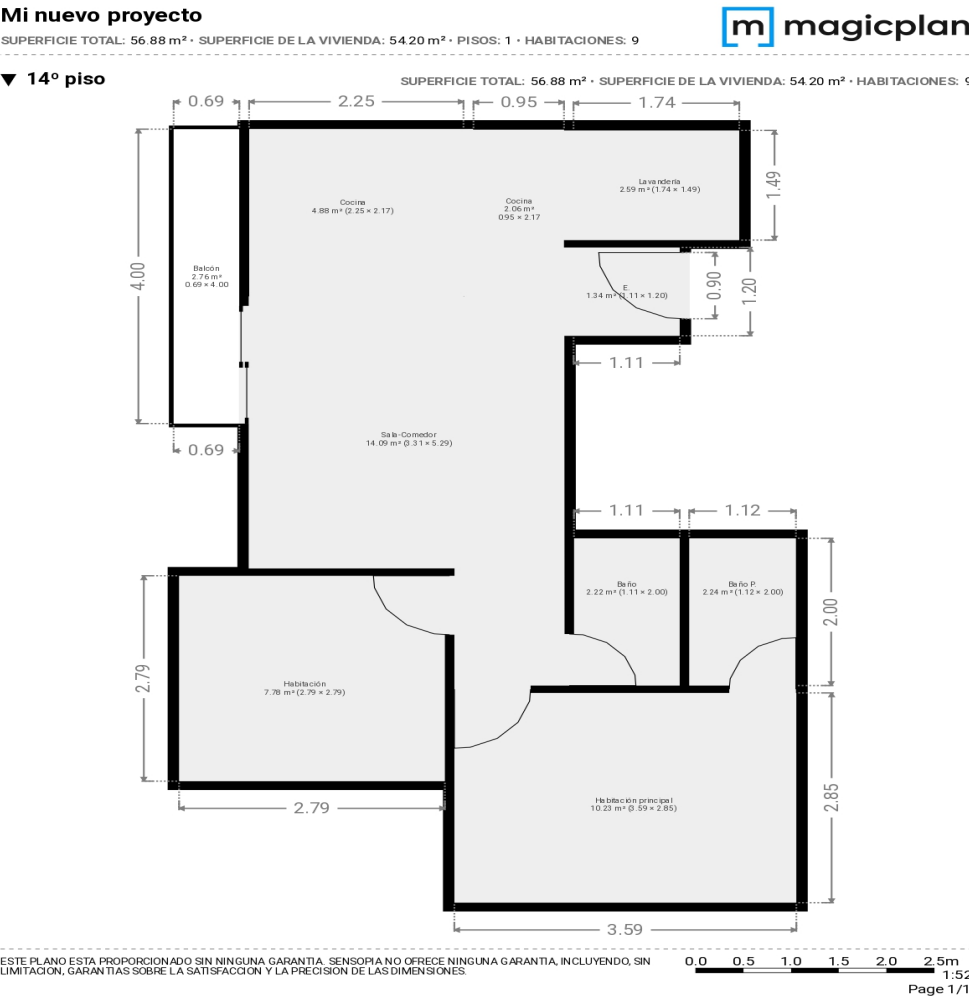
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 1´ 24.6´´

Longitud:74° 50´ 29.472´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



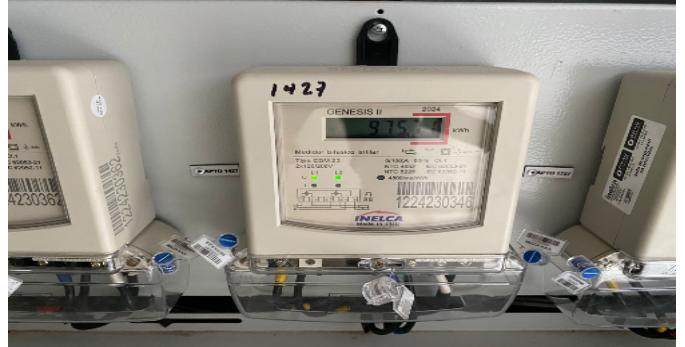
Entorno



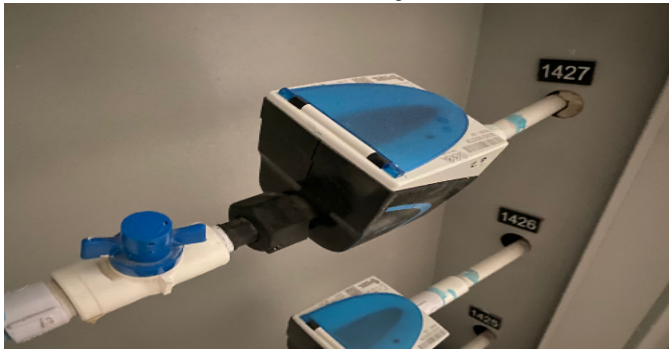
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS: General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1234093334



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 urbana, 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



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



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 7416671

Correo Electrónico: RAMIROJOSEJIMENEZ1392@GMAIL.COM

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Linares

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



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de 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: LRLEAS-1234093334 M.I.: 040-672028



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

Certificado generado con el Pin No: 2512173231126288103

Nro Matrícula: 040-672028

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-282208

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 04:47:17 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: PUERTO COLOMBIA VEREDA: PUERTO COLOMBIA

FECHA APERTURA: 26-09-2024 RADICACIÓN: 2024-040-6-23828 CON: ESCRITURA DE: 11-07-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1427 TORRE 4 CON coeficiente de propiedad 0.1491% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4205, 2024/07/11, NOTARIA TERCERA BARRANQUILLA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 49 CENTIMETROS CUADRADOS: 9600 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 57 CENTIMETROS: CUADRADOS6000

COEFICIENTE : 0.1491%%

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE N.040-625759 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO LANAI P.H.¿ ALIANZA FIDUCIARIA S.A SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LANAI ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL MEDIANTE ESCRITURA 9503 DEL 28/12/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAUI NIT 8300538122

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 1 C # 21 - 48 -MZ 6-2 LANAI P.H. APTO 1427 TORRE 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 625759

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-06-2023 Radicación: 2023-040-6-16859

Doc: ESCRITURA 2072 DEL 07-06-2023 NOTARIA TRECE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LANAI NIT 8300538122- X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-08-2024 Radicación: 2024-040-6-23828



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

Certificado generado con el Pin No: 2512173231126288103

Nro Matrícula: 040-672028

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-282208

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 04:47:17 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

Doc: ESCRITURA 4205 DEL 11-07-2024 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL

PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LANAI NIT.8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-12-2024 Radicación: 2024-040-6-37824

Doc: ESCRITURA 8299 DEL 26-11-2024 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A SOCIEDAD QUE ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL

PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LANAI NIT.8300538122

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-06-2025 Radicación: 2025-040-6-18004

Doc: ESCRITURA 913 DEL 28-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$3,813,688

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL CANCELA PARCIALMENTE HIPOTECA CONTENIDA EN ESC. 2072 DEL 07/6/2023
NOTARIA 3ª DE BARRANQUILLA.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. SOCIEDAD QUE ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LANAI
NIT.8300538122**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-06-2025 Radicación: 2025-040-6-18004

Doc: ESCRITURA 913 DEL 28-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$192,172,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS)

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. SOCIEDAD QUE ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LANAI
NIT.8300538122**

A: ARIAS ARIZA FERNEL DE JESUS

CC# 8507117

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-06-2025 Radicación: 2025-040-6-18004

Doc: ESCRITURA 913 DEL 28-04-2025 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARIAS ARIZA FERNEL DE JESUS

CC# 8507117

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2512173231126288103

Nro Matrícula: 040-672028

Pagina 3 TURNO: 2025-040-1-282208

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 04:47:17 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

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGUE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-11-2025 Radicación: 2025-040-6-34549

Doc: ESCRITURA 2877 DEL 01-11-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO EN LA ESCRITURA 913 DEL 28/4/2025 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA. COMPARECE CONYUGUE

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

A: ARIAS ARIZA FERNEL DE JESUS

CC# 8507117 X

A: GOMEZ MONTERO PIEDAD DEL CARMEN

CC# 22646649

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-040-3-3911

Fecha: 11-08-2025

DIRECCIÓN CORREGIDA VALE ART 59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-040-3-3911

Fecha: 11-08-2025

VALOR DEL ACTO LO CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-282208

FECHA: 17-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR PRINCIPAL

Bre-B



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TROcOo074XEC

16 dic. 2025 - 8:05 a.m.

Valor de la transferencia

\$ 340.000

¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

¿De dónde salió?


Cuenta de Ahorros

Ahorros
*0995





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1234093334
	Hash documento:	453d09d0f9
	Fecha creación:	2025-12-22 09:55:02

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: 269086</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 186.168.209.248 2025-12-20 14:12:00</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>

