



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRLEAS-1234093334

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	FERNELL SNEIDER ARIAS GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1234093334
DIRECCIÓN	L 1 C # 21 - 48 -MZ 6-2 LANAI P.H. APTO 1427 TORRE 4
SECTOR	Urbano
BARRIO	Mallorquín
CIUDAD	Puerto Colombia
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

FECHA VISITA	18/12/2025
FECHA INFORME	22/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIAS ARIZA FERNEL DE JESUS						
NUM. ESCRITURA	913 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA	28/04/2025		
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información						
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.	Nº
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.

## 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 desenglobe catastral y/o carta de radicado del proceso y/o carta de compromiso del constructor en la realización del desenglobe.

## 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.60	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	49.96	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.19	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 | Atlántico 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
Demandas / interés	Media

	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	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	17
Nº 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	párate 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](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$256,262,476</b>
Valor en letras	Doscientos cincuenta y seis millones doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos setenta y seis Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$256,262,476</b>
						<b>OFERTA Y DEMANDA</b>

**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.

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, Bicicletero: 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 MALLORQUÍN	11	\$269,000,000	0.95	\$255,550,000		\$		\$	\$5,115,092.07	3007765588
<b>Del inmueble</b>		<b>14</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
	<b>0</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,129,353.49</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$9,507.61</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.19%</b>	

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

Observaciones:

**Enlaces:**

1-[https://www.fincariz.com.co/departamento-en-venta-en-ciudad\\_mallorquin\\_barranquilla/103062352](https://www.fincariz.com.co/departamento-en-venta-en-ciudad_mallorquin_barranquilla/103062352)    2-[https://www.fincariz.com.co/departamento-en-venta\\_en\\_ciudad\\_mallorquin\\_barranquilla/103145383](https://www.fincariz.com.co/departamento-en-venta_en_ciudad_mallorquin_barranquilla/103145383)    3-[https://www.fincariz.com.co/departamento\\_en-venta\\_en\\_villa\\_compostela\\_barranquilla/103160852](https://www.fincariz.com.co/departamento_en-venta_en_villa_compostela_barranquilla/103160852)    4-[https://www.fincariz.com.co/departamento\\_en-venta\\_en\\_puerto\\_colombia/102860106](https://www.fincariz.com.co/departamento_en-venta_en_puerto_colombia/102860106)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

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

**COORDENADAS (DD)**

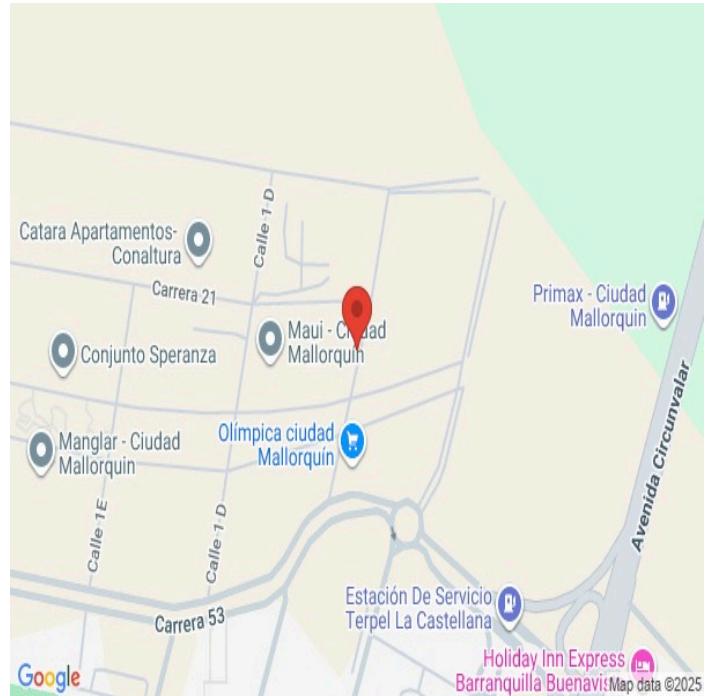
**Latitud:** 11.023499811272792

**Longitud:** -74.84151981984394

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 11° 1' 24.6''

**Longitud:** 74° 50' 29.472''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

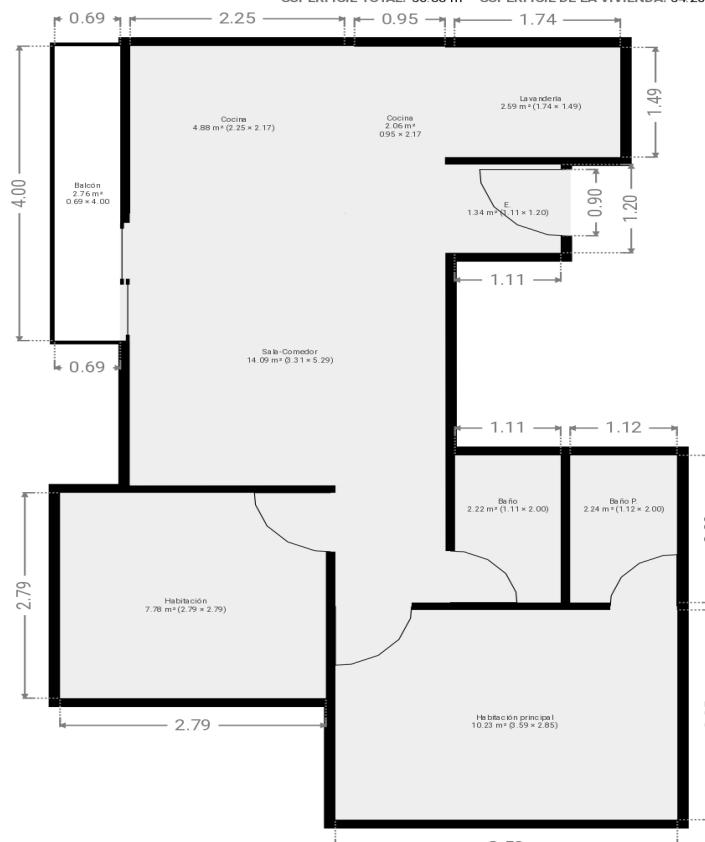
**Mi nuevo proyecto**

SUPERFICIE TOTAL: 56.88 m<sup>2</sup> · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 54.20 m<sup>2</sup> · PISOS: 1 · HABITACIONES: 9

magicplan

**▼ 14º piso**

SUPERFICIE TOTAL: 56.88 m<sup>2</sup> · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 54.20 m<sup>2</sup> · HABITACIONES: 9



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

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m

1:52

Page 1/1

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



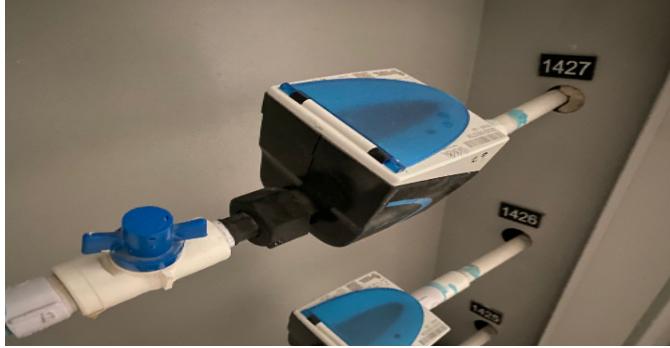
Entorno



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



## FOTOS: General



## 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 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 sufren 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 LRLEAS-1234093334



PIN de Validación: b3320aa7



<https://www.rsa.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:

### **R**ategoría 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 suelo/calle, 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 2022

## 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: 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: 321 416 7111

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1234093334@GMAIL.COM

##### Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional, o los programas de formación:

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

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

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: 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**

Página 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 3<sup>a</sup> 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 COMPROVENTA 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**

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. COMPARCE CONYUGE

**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

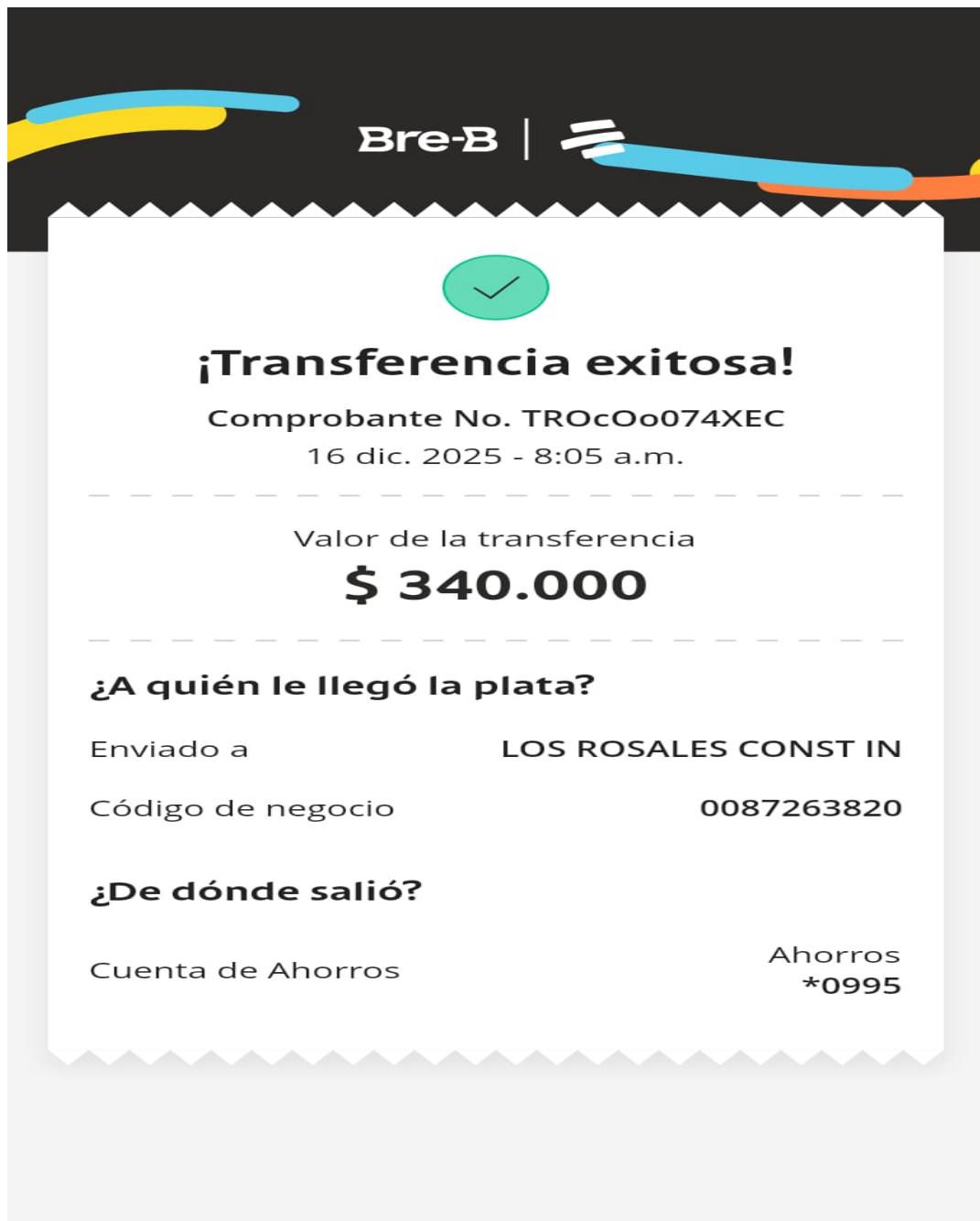
TURNO: 2025-040-1-282208

FECHA: 17-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

200

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**



## ¡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**



ARCHIVO: LRLEAS-1234093334

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
Documento: 1065643593  
Firmado en AvalSign. Token: 269086

Puntos: Email: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136  
Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM  
IP registrada de: Perito 186.168.209.248 | 2025-12-20 14:12:00

Gestionado por avalsign.com



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

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

