



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129498328-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FERNANDO FERREIRA CORRO
NIT / C.C CLIENTE	1129498328
DIRECCIÓN	KR 14 # 78 C2 - 69
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	ALTOS DE LO ALMENDROS
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/12/2025
FECHA INFORME	26/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ACOSTA MARINO CARLOS DAVID								
NUM. ESCRITURA	319 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA	07/02/2025				
CIUDAD ESCRITURA	Soledad		DEPTO	Atlantico					
CEDULA CATASTRAL									
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN									
RESOLUCION NUMERO CUS1-20250043 de fecha Doce (12) de Mayo del año Dos mil veinticinco (2025)									
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO									
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2						

M. INMOB.	N°
041-2746	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la calle 78C1 en sentido norte-sur a la altura del parque: Reserva De Los Almendros, seguimos hasta llegar a la carrera 14, giramos a la derecha sobre esta y luego continuamos hasta llegar al inmueble con nomenclatura 78C2-69

Distribución del inmueble: Casa de 2 pisos distribuida de la siguiente manera: Sala comedor, garaje, terraza, 4 habitaciones, cocina integral, 1 baño principal, 1 baño social, 1 baño auxiliar y patio interior.

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

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 261,579,067

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 261,579,067

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: 2025-12-26 07:31:00



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
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1: en un área no superior a 30 metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial. Institucional grupo 1 Recreativo grupo 1
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2
------------------------------	------------------

Uso Prohibido Según Norma	Recreativo grupo 2
---------------------------	--------------------

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
---------------------------	------

Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
-----------------------------------	------

Suelos De Proteccion	No pertenece
----------------------	--------------

Patrimonio	No pertenece
------------	--------------

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	72

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Plan De Ordenamiento De Soledad atlántico.
Antejardín	No aplica
Uso principal	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar pareada Vivienda bifamiliar no pareada Conjunto residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	1.5 m
Índice de ocupación	0.60
Índice de construcción:	0.40
No. De Unidades:	Unifamiliar 1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	114.80	AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	74.81	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	55	AREACONSTRUIDA	M2	114.80
AREA PISO 2	M2	62.73	DECLARACION		

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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 100-200

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	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 14 # 78 C2 - 69

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	72	M2	\$975,480.00	26.85%	\$70,234,560.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	114.80	M2	\$1,666,764.00	73.15%	\$191,344,507.20
TOTALES					100%	\$261,579,067

Valor en letras

Doscientos sesenta y un millones quinientos setenta y nueve mil sesenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$261,579,067
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la calle 78C1 en sentido norte-sur a la altura del parque: Reserva De Los Almendros, seguimos hasta llegar a la carrera 14, giramos a la derecha sobre esta y luego continuamos hasta llegar al inmueble con nomenclatura 78C2-69 **Distribución del inmueble:** Casa de 2 pisos distribuida de la siguiente manera: Sala comedor, garaje, terraza, 4 habitaciones, cocina integral, 1 baño principal, 1 baño social, 1 baño auxiliar y patio interior. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Jurídica: DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO ESCRITURA 2095 DEL 19-08-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo cuenta con un garaje integrado físicamente a la vivienda, no cuenta con depósitos.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble objeto de avalúo 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KRA 14 78C1-77 (ARNOLDO GUERRA)	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3046552374	72	122	\$1,310,000	\$159,820,000
2	KRA 14A 78C1-128 (CRISTINA ARIAS)	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	3160232662	74	130	\$1,350,000	\$175,500,000
3	KRA 13 78C1-52 (FABIAN GARCIA)	\$260,000,000	0.94	\$244,400,000	3160232662	74	130	\$1,300,000	\$169,000,000
4	KRA 13 78C2-66 (DARYS OSPINO)	\$245,000,000	0.93	\$227,850,000	3157227537	72	118	\$1,300,000	\$153,400,000
Del inmueble						72	114.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$68,180,000	\$946,944	1.0	1.0	1.00	\$946,944.44
2	\$66,750,000	\$902,027	1.0	1.0	1.00	\$902,027.03
3	\$75,400,000	\$1,018,919	1.0	1.0	1.00	\$1,018,918.92
4	\$74,450,000	\$1,034,028	1.0	1.0	1.00	\$1,034,027.78
				PROMEDIO	\$975,480	
				DESV. STANDAR	\$61,979.56	
				COEF. VARIACION	6.35%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$975,480.00	AREA	72	TOTAL	\$70,234,560.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,666,764.00	AREA	114.80	TOTAL	\$191,344,507.20
VALOR TOTAL		\$261,579,067.20				

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	117.73
Area construida vendible	114.80
Valor M2 construido	\$1,909,434
Valor reposición M2	\$219,203,023
Valor reposición presupuesto M2	\$1,909,434
Fuente	TIPOLOGIAS
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,718,491
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fitto y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,666,764
Valor adoptado depreciado	\$1,666,764
Valor total	\$191,344,507

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 # 78 C2 - 69 | ALTOS DE LO ALMENDROS | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

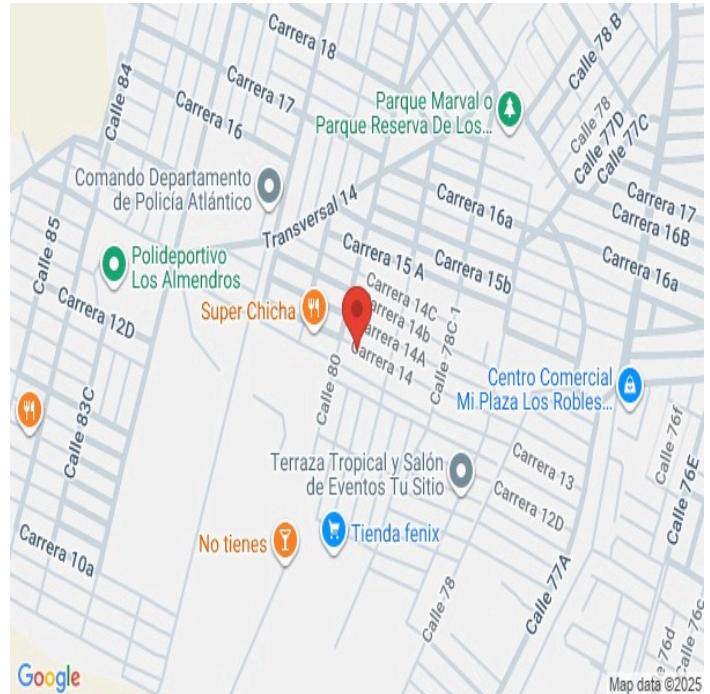
Latitud: 10.913731613311008

Longitud: -74.81739379326787

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 49.4346''

Longitud:74° 49' 2.6178''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

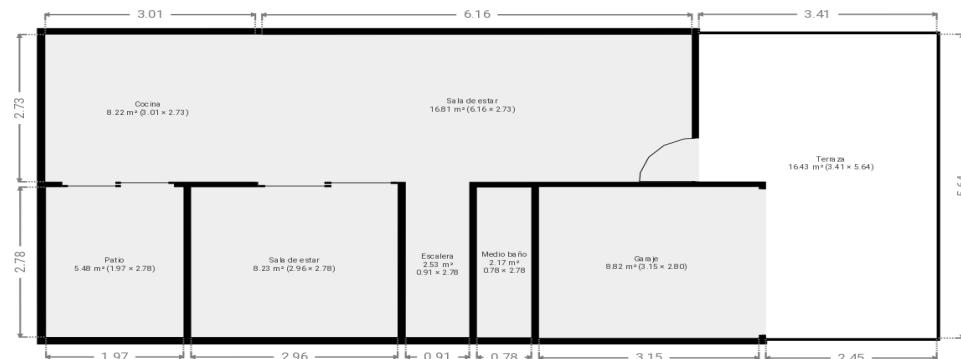
Vivienda Almendros

SUPERFICIE TOTAL: 142.21 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 112.06 m² · PISOS: 2 · HABITACIONES: 16

 magicplan

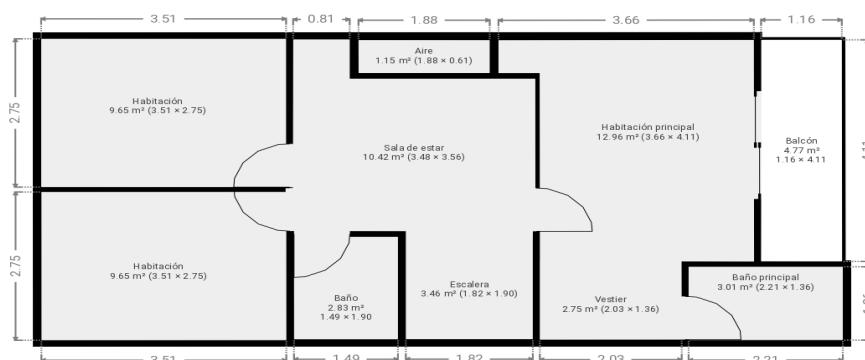
▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 74.81 m² · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 49.32 m² · HABITACIONES: 7



▼ 2º piso

SUPERFICIE TOTAL: 67,40 m²; SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 62,73 m²; HABITACIONES: 9



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

3m
1:71
Page 1/1

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



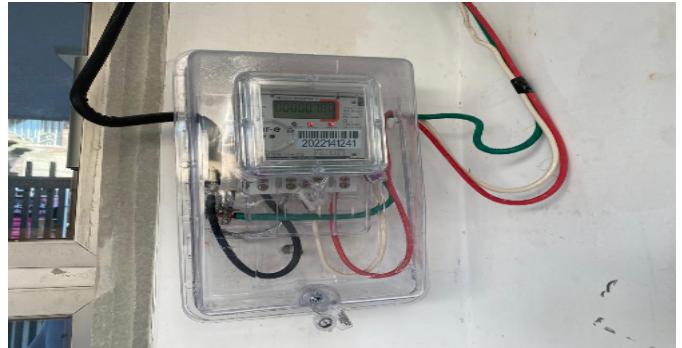
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS: General

 Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



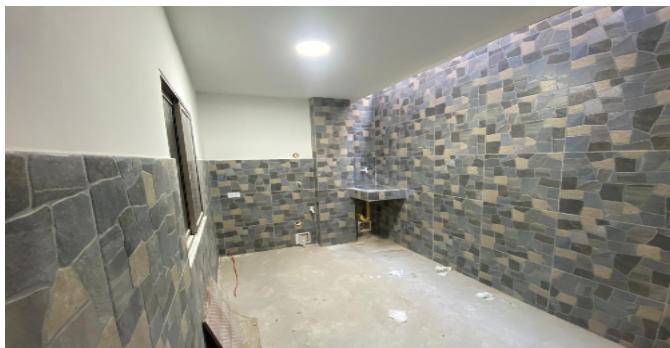
Habitación 4



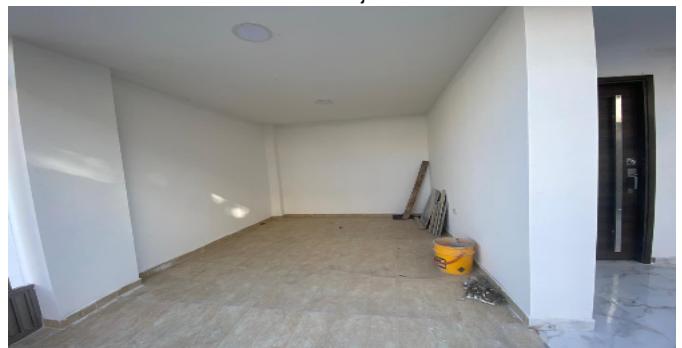
Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 LRCAJA-1129498328-2



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 evaluador AVAL-1065643593.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura urbana principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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 41 6 746

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1192@GMAIL.COM

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional o otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios (m) 012746

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: LRCAJA-1129498328-2 M.I.: 041-2746



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

Certificado generado con el Pin No: 2511138404124581150

Nro Matrícula: 041-2746

Pagina 1 TURNO: 2025-041-1-76336

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:55:27 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: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 24-04-2014 RADICACIÓN: 2014-17283 CON: ESCRITURA DE: 21-04-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Círculo Origen: Número: 112 Fecha 15/05/2015

Resolución(es) de Traslados Círculo Destino: Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

Círculo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-513004

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 4 DE LA MANZANA A-05 CON AREA DE 72.00M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.385 DE FECHA 21-02-2014 EN NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)SE CONTRUYO UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR...?????????

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-261311--CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S.
ADQUIRIO POR COMPROVENTA A INVERSIONES MADERO BACA LTDA MADEBAC LTDA EN LIQUIDACION ESC 1601 DE 20-06-1994 NOTARIA 3
B/QUILLA,REGISTRADA EL 19-07-1994-- 040-0062064.-INVERSIONES MADERO BACA LTDA. "MADEBAC", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR
COMPRA A ANGELA BACA DE MADERO., SEGUN ESCRITURA 2901 DE DIC.31/79, NOT. 3A. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO/80, BAJO EL
FOLIO 040-0062064.-EN RELACION CON LA ESCRITURA 1149 DE JUNIO 4/80, NOT. 3A. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO/80, BAJO EL
FOLIO 040-006264.- DE ACLARACION SOBRE INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE ESC.2901/79 EN RELACION CON LA RESOLUCION DE PERMISO
PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION CON PROHIBICION PARA CONSTITUIR O AMPLIAR GRAVAMEN O LIMITACION
SIN PREVIO PERMISO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DE SOLEDAD 095 DE ABRIL 26/93, SEC.-PLANEACION SOLEDAD, REGISTRADA EL 14
DE SEPT./93, BAJO EL FOLIO 040-0062064.-EN RELACION CON LA RESOLUCION 182 DE JULIO 28/93, SEC. PLANEACION SOLEDAD, REGISTRADA
EL 14 DE SEPT./93, BAJO EL FOLIO 040-0062064. DE INCLUSION NOMBRE DE PROPIETARIO EN RESOLUCION 095/93 Y PRORROGA PARA SU
REGISTRO.-EN RELACION CON LA ESCRITURA DE RECTIFICACION MEDIDAS, LINDEROS Y AREA 1601 DE JUNIO 20/94, NOT. 3A. DE ESTE CTO,
REGISTRADA EL 19 DE JULIO/94, BAJO EL FOLIO 040-0062064.-ANGELA BACA DE MADERO, ADQUIRIO POR DONACION DE DIOGENES BACA
GOMEZ.- SEGUN ESCRITURA 1943 DE AGOSTO 13/70, NOT. 3A.-DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 26 DE AGOSTO/70, BAJO EL NO.1440 FOLIO 163
TOMO 4. IMPAR LIBRO 1.-EN RELACION CON LA ESCRITURA DE RECTIFICACION DE MEDIDAS 1898 DE AGOSTO 10/72, NOT. 3A. DE ESTE CTO,
REGISTRADA EL 12 DE DIC./72, BAJO EL NO.1078 FOLIO 143-- TOMO 7. PAR LIBRO 1---
FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): . 040-261311



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511138404124581150

Nro Matrícula: 041-2746

Página 2 TURNO: 2025-041-1-76336

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:55:27 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 14 # 78 C2 - 69

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 87208

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-04-2014 Radicación: 2014-17283

Doc: ESCRITURA 385 DEL 21-02-2014 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

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

A: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-17153

Doc: ESCRITURA 2949 DEL 29-12-2014 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S."CONSINBEN S.A.S"

A: OROZCO OVIEDO SINDY LUZ

CC# 22640627 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-05-2016 Radicación: 2016-041-6-4819

Doc: ESCRITURA 943 DEL 18-04-2016 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$2,650,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y UN INMUEBLE MAS

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

DE: OROZCO OVIEDO SINDY LUZ

CC# 22640627

A: BOLAÑO DUNCAN MARIBEL DEL SOCORRO

CC# 32696854 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-041-6-5394

Doc: ESCRITURA 944 DEL 18-04-2016 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$2,650,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BOLAÑO DUNCAN MARIBEL DEL SOCORRO

CC# 32696854

A: LUNA OROZCO ANDRES FELIPE (MENOR)

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-02-2025 Radicación: 2025-041-6-1951



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

Certificado generado con el Pin No: 2511138404124581150

Nro Matrícula: 041-2746

Pagina 3 TURNO: 2025-041-1-76336

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:55:27 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 319 DEL 07-02-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$30,000,000

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: LUNA OROZCO ANDRES FELIPE

CC# 1044619528

A: ACOSTA MARIÑO CARLOS DAVID

CC# 72230889 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-09-2025 Radicación: 2025-041-6-8457

Doc: ESCRITURA 2095 DEL 19-08-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD PERÚ VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIOS

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

DE: ACOSTA MARIÑO CARLOS DAVID

CC# 72230889 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-10-2025 Radicación: 2025-041-6-9961

Doc: CERTIFICADO 20251356 DEL 25-09-2025 ALCALDIA MUNICIPIO DE SOLEDAD DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: ACOSTA MARIÑO CARLOS DAVID

CC# 72230889

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511138404124581150

Nro Matrícula: 041-2746

Página 4 TURNO: 2025-041-1-76336

Impreso el 13 de Noviembre de 2025 a las 03:55:27 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-041-1-76336 FECHA: 13-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD DNP

JESUS MEDINA ARQUEZ

RES-2025-012003-6

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



Los Rosales Const In ya recibió tu dinero

20/dic/2025 - 11:54 a. m.- IP 191.156.78.22

No. de comprobante

11211093367288956138528809576350749

Valor de tu transferencia

\$300.000,00



Desde **Cuenta de Ahorros •••• 6839**

Hacia **Los Rosales Const In
0087263820
Bancolombia**

Costo **Gratis**



ARCHIVO: LRCAJA-1129498328

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1129498328
	Hash documento:	56ac52a4b8
	Fecha creación:	2025-12-26 10:50:49

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado en AvalSign. Token: 833902	
<p>Puntos: Email: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.60.61.230 2025-12-26 07:31:00</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>

