



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140817553

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE DANIEL BELEÑO SANTAMARIA
NIT / C.C CLIENTE	1140817553
DIRECCIÓN	KR 15 SUR # 46 - 500 APTO 1 C BLOQUE 29
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	UB. LAS CAYENAS
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/12/2023
FECHA INFORME	22/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANTAMARIA DURAN NANCY ESTHER				
NUM. ESCRITURA	1286 Escritura Resolución	NOTARIA	FONDO NACIONAL DE VIVIENDA	FECHA	11/09/2006
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlántico		
CEDULA CATASTRAL	08001010900004400003929010003				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACIÓN LAS CAYENAS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACION	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.135135%				

M. INMOB.	N°
040-407723	APARTAMENTO APTO 1 C BLQUE 29

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 15 SUR # 46 - 500 APTO 1 C BLOQUE 29. La urbanización maneja cada torre su número de torre y apartamento, no es un conjunto cerrado con portería, ni cerramiento.

Al inmueble se llega así: Ubicándose en la av. Murillo sentido norte-sur a la altura del estadio METROPOLITANO; se toma la circunvala hasta llegar al senu de las cayenas; estando allí se ubica el bloque 29 Apto. 1c Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## DEPENDENCIAS

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

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

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 91,185,280

VALOR ASEGURABLE \$ COP 91,185,280

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si


## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La urbanización maneja cada torre, su número de torre y apartamento, no es un conjunto cerrado con portería, ni cerramiento, como se muestra en el registro fotográfico.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## NOMBRES Y FIRMAS

  
 RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
 Perito Actuante  
 C.C: 1065643593  
 RAA:

  
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
 S.A.S.  
 Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 80 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: 632 DEL 16-06-2006 NOTARIA UNICA DE BARANOA  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 0212 DEL 2014 POT BARRANQUILLA

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.24	AREA	M2	46.00
AREA PRIVADA	M2	46.24	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 33.830.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.24	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.24

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 15 SUR # 46 - 500 APTO 1 C BLOQUE 29 | UB. LAS CAYENAS | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 632, fecha: 16/06/2006, Notaría: UNICA y ciudad: BARANOA.

## 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		

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
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	VIP
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2006

## 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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.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 APTO 1 C BLQUE 29	46.24	M2	\$1,972,000.00	100.00%	\$91,185,280.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$91,185,280</b>
Valor en letras			Noventa y un millones ciento ochenta y cinco mil doscientos ochenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$91,185,280

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.**Entorno:** Se trata de una urbanización abierta ubicada en el sur de Barranquilla, en una zona residencial sobre el anillo vial Circunvalar a pocas cuadras del estadio Metropolitano de fútbol y contiguo al megacolegio Germán Vargas Castillo y a un punto de atención en salud. Cada unidad habitacional cuenta con sala-comedor, dos alcobas, cocina, un baño y área de ropas.**Propiedad horizontal:** Escritura: 632, Fecha escritura: 16/06/2006, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: BARANOA, Total unidades: 1 UND / PH: 80 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Estudio: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El inmueble se encontró en buen estado de conservación al momento de la visita.**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## 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	UB. LAS CAYENAS	2	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000		\$		\$	\$1,897,826.09	3014401805
2	UB. LAS CAYENAS	2	\$80,000,000	0.97	\$77,600,000		\$		\$	\$1,724,444.44	3005311688
3	MANANTIAL	3	\$94,000,000	0.97	\$91,180,000		\$		\$	\$1,899,583.33	3168333731
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			46.00	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$1,916,804.35
2			45	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$1,741,688.88
3			48.00	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$1,937,575.00
	17 años									
									PROMEDIO	\$1,865,356.08
									DESV. STANDAR	\$107,601.29
									COEF. VARIACION	5.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,972,957.36	TOTAL	\$91,229,548.42
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,757,754.79	TOTAL	\$81,278,581.55
VALOR TOTAL	\$91,185,280.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-las-cayenas-barranquilla/7706898> 2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-sevilla-barranquilla/10353802> 3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-manantial/soledad/7939837>

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

#### DIRECCIÓN:

KR 15 SUR # 46 - 500 APTO 1 C BLOQUE 29 | UB. LAS CAYENAS | Barranquilla | Atlántico

#### COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.923834411385414

Longitud: -74.810213358454

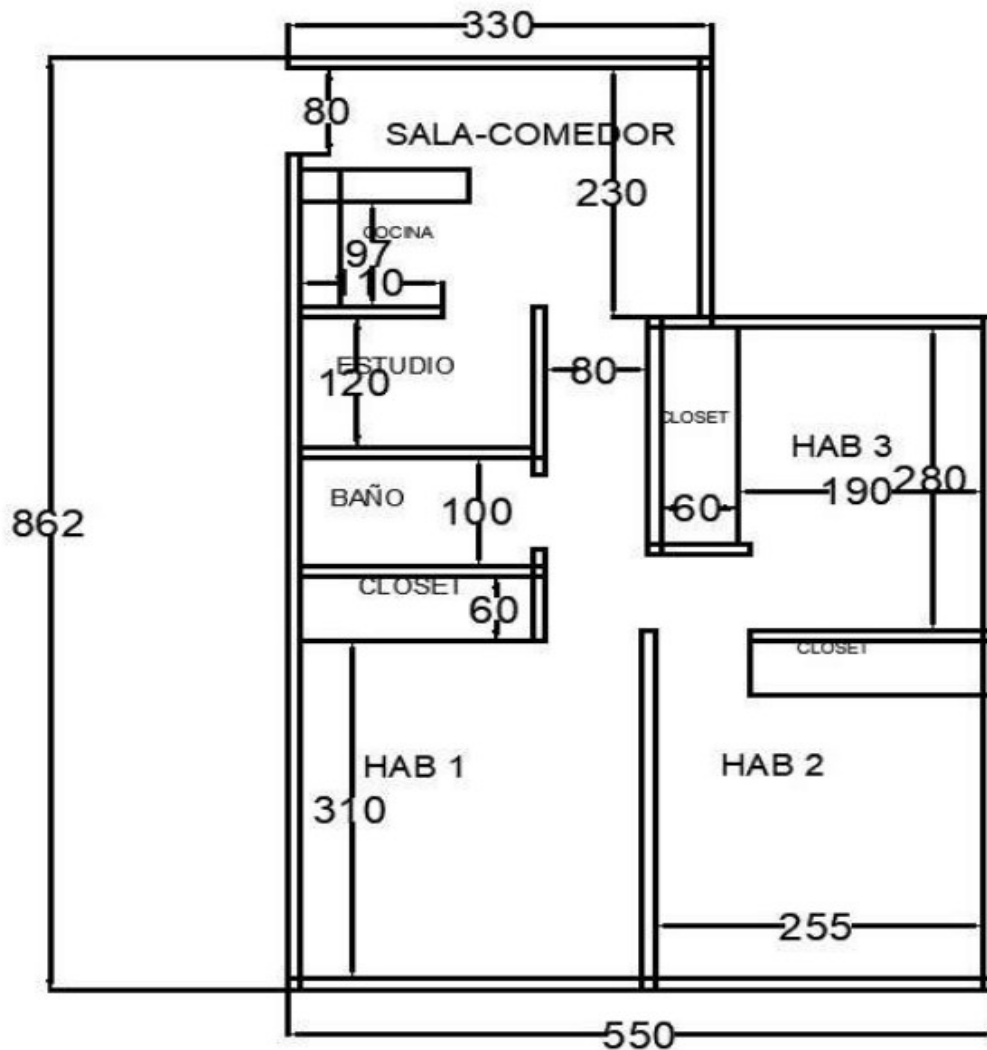
#### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55' 25.8018"

Longitud: 74° 48' 36.7668"



### PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



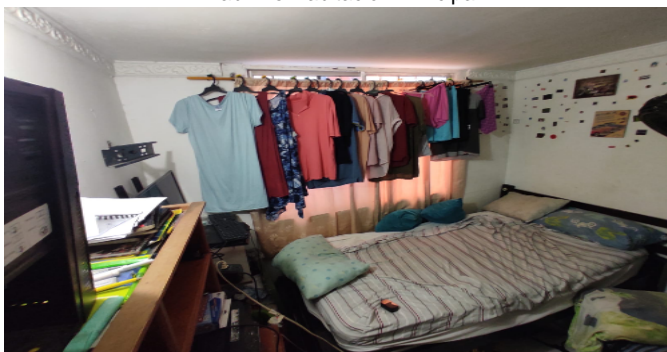
Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1140817553



PIN de Validación: ba540b19



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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regimen  
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

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: ba540b19



#### 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

Regimen  
Régimen Académico



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

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

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

El(la) señor(a) **RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO** se encuentra al 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**

ba540b19



PIN de Validación: ba540b19



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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1140817553 M.I.: 040-407723



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

**Certificado generado con el Pin No: 231130269386156053**

**Nro Matrícula: 040-407723**

Pagina 1 TURNO: 2023-040-1-232780

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 06:56:16 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: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 22-06-2006 RADICACIÓN: 2006-20880 CON: ESCRITURA DE: 16-06-2006

CODIGO CATASTRAL: 080010109000004400003929010003 COD CATASTRAL ANT: 080010109000004400901900000577

NUPRE: AFT0016KABD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 632 de fecha 16-06-2006 en NOTARIA UNICA de BARANOA APTO 1C BLOQUE 29 con area de 46.2418MT2 con coeficiente de 0.135135% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040.0407146-CONJUNTO RESIDENCIAL ABIERTA LAS CAYENAS I ETAPA-- 13-06-2005 RESOLUCION 1418 DEL 04-05-2005 INURBE DE BOGOTA D.C CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE EN LIQUIDACION, A: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA, REGISTRADA EN LA MAT 392907.--EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION NO.632 DE FECHA 16 DE JUNIO/06 DE LA NOT UNICA DE BARANOA, REG EL 20 DE JUN/06, BAJO LOS FOLIOS DE MATAS040-0407142/43/44/45/46--INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A URBANIZACION LTDA (SIC) SEGUN ESCRITURA 53, OTORGADA EL 24 DE ENERO DE 1974 EN LA NOTARIA 3, DEL CTO., REGISTRADA EL 19 DE FEBRERO DE 1974 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0001780...EN RELACION CON LA ESCRITURA 1412 DE DIVISION, OTORGADA EL 17 DE AGOSTO DE 1982 EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 7 DE SEPT DE 1982, BAJO EL FOLIO 040-0114369...EN RELACION CON LA ESCRITURA 1569 DE SEGREGACION, LOTERO Y ACLARACION SOBRE EL RESTO, OTORGADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1982 EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 1982, BAJO FOLIOS 040-0114369 A 040-0117437 Y 040-0117742. EN RELACION CON LA ESCRITURA 1731 DE ACLARACION SOBRE OMISION DE MEDIDAS Y LINDEROS DESCRITOS EN LA ESC 1569 ARRIBA CITADA OTORGADA EL 21 DE OCTUBRE DE 1982 EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 12 DE NOV DE 1982 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0117742...EN RELACION CON LA ESCRITURA 1277 DE DIVISION OTORGADA EL 24 DE MARZO DE 1983 DE LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE 1983 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-125621...EN RELACION CON LA ESC 1614 DE DIVISION, OTORGADA EL 28 DE ABRIL DE 1983 DE LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REG EL 3 DE JUNIO DE 1983 BAJO FOLIO DE MAT 040-0126554.. EN RELACION CON LA ESCRITURA 1869 DE SEGREGACION, OTORGADA EL 16 DE MAYO DE 1983 EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REG EL 7 DE JUNIO DE 1983 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0126767...EN RELACION CON LA ESCRITURA DE 2116 DE SEGREGACION OTORGADA EL 17 DE JUNIO DE 1983 EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REG EL 26 DE JUNIO DE 1983 BAJO FOLIO DE MAT 040-0128031...EN RELACION CON LA ESCRITURA 2920 DE SEGREGACION OTORGADA EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1983 EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REG EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1983 BAJO FOLIO DE MAT 040-134338..EN RELACION CON LA ESCRITURA 83 DE ENGLOBE OTORGADA EL 24 DE ENERO DE 1984 EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 28 DE FEBRERO DE 1984 BAJO FOLIO DE MAT 040-0142743...EN RELACION CON LA ESCRITURA 375 DE DIVISION, OTORGADA EL 15 DE FEBRERO DE 1984 EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REG EL 9 DE ABRIL DE 1984 BAJO FOLIO DE MAT 040-0148600...EN RELACION CON LA ESCRITURA 108 DE 19 DE ENERO DE 1987 EN LA NOT UNICA DE MANATI, DE SEGREGACION DIVISION EN MANZANAS, LOTE, REG EL 25 DE AGOSTO DE 1987 BAJO LOS FOLIOS DE MAT 040-0189577 A LA 040-0189579 (SEGREGACION) DE LA 040-019580, 040-0189583, 040-0189597, 040-0189610 (MANZANAS) 040-0189581 Y 040-0189582- (LOTEO) 040-0189584 ALA 040-0189596 (LOTEO) 040-0188611 A 040-0189621 (LOTEO)... EN RELACION CON LA ESC 1351 OTORGADA EL 20 DE AGOSTO DE 1987 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1987 BAJO FOLIO 040-0148600, EN CUANTO ACLARACION AREA LOTEADA EN ESC 108--- ARRIBA CITADA..EN CUANTO AREAS LOTEADAS EN ESCRITURA 581 DE 11 DE ABRIL DE 1987 NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1987 BAJO FOLIO 040-0148600 EN RELACION CON LA ESCRITURA 581 OTORGADA EL 11 DE ABRIL DE 1987 EN LA NOT UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1987 DE LOTE Y SEGREGACION, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULA 040-0189622 A LA 040-0190225 Y 040-0191271...EN RELACION CON LA ESCRITURA 1480 DE LOTE Y SEGREGACION OTORGADA EL 1., DE SEPTIEMBRE DE 1987 EN LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REG EL 1,





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

**Certificado generado con el Pin No: 231130269386156053**

**Nro Matrícula: 040-407723**

Pagina 2 TURNO: 2023-040-1-232780

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 06:56:16 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

DE SEPTIEMBRE DE 1987 BAJO LOS FOLIOS DE MAT 040-0190226 A LA 040-191103...EN RELACION CON LA ESCRITURA 2976 DE 10 DE OCTUBRE DE 1989 DE LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1989 BAJO FOLIO DE MAT 040-210318/19, EN CUANTO A LOTE...EN RELACION CON LA RESOLUCION NO.1418 DE FECHA 4 DE MAYO/2005 DE INURBE BOGOTA D.C REG EL 13 DE JUN/05, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0392907 EN CUANTO A UN DESENGLOBE--URBANIZACIONES LIMITADA, ADQUIRIO POR REMATE DENTRO DEL PROCESO QUE SE LE SIGUIO A CELIO VILLALBA RODRIGUEZ, SEGUN AUTO APROBATORIO DE FECHA 4 DE MAYO DE 1973 ORIGINARIO DEL JUZGADO 8., CIVIL DEL CTO., REGISTRADA EL 4 DE JUNIO DE 1973, BAJO EL #1077, FOLIO 42 TOMO 5, IMPAR LIBRO 1/73. CELIO VILLALBA RODRIGUEZ ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACIONES LIMITADA, SEGUN ESC 1479 OTORGADA EL 25 DE AGOSTO DE 1961 EN LA NOTARIA 1, DEL CIRCUITO, REGISTRADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1961 BAJO EL N. 2881 FOLIO 85 TOMO 10 IMPAR LIBRO 1, DE 1.961....EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DE LA URBANIZACION ABIERTA LAS CAYENAS I ETAPA---SE ENCUENTRA UBICADA AL SUR OCCIDENTE DEL DISTRITO DE B/QUILLA, EN UN PREDIO DE LA KRA 15 SUR Y ENTRE LAS CALLES 48 A LA 49 NO.46-500

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 15 SUR # 46 - 500 APTO 1 C BLQUE 29

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 407146

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-06-2006 Radicación: 2006-040-6-20880

Doc: ESCRITURA 632 DEL 16-06-2006 NOTARIA UNICA DE BARANOA

VALOR ACTO: \$

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)**

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA -FONVIVIENDA

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-09-2006 Radicación: 2006-040-6-37445

Doc: RESOLUCION 1286 DEL 11-09-2006 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES /VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR FONVIVIENDA CON PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS 5 AQOS SIGUIENTES.

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

**A: SANTAMARIA DURAN NANCY ESTHER**

**CC# 32637885 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-09-2006 Radicación: 2006-040-6-37445

Doc: RESOLUCION 1286 DEL 11-09-2006 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA DE BOGOTA D. C.



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

**Certificado generado con el Pin No: 231130269386156053**

**Nro Matrícula: 040-407723**

Pagina 3 TURNO: 2023-040-1-232780

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 06:56:16 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

VALOR ACTO: \$

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: SANTAMARIA DURAN NANCY ESTHER

CC# 32637885 X

**A: A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-11-2023 Radicación: 2023-040-6-31479

Doc: ESCRITURA 1060 DEL 27-10-2023 NOTARIA DECIMA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANTAMARIA DURAN NANCY ESTHER

CC# 32637885

**A: BELEÑO SANTAMARIA JOSE DANIEL**

CC# 1140817553

**A: MATHIEU SANTAMARIA MARGARETH MERCEDES**

CC# 55224539

**A: VELAZQUEZ SANTAMARIA RODOLFO ENRIQUE**

CC# 72265009

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 30-12-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. RESOLUCIÓN NO GGCD-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-705

Fecha: 18-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 231130269386156053**

**Nro Matrícula: 040-407723**

Pagina 4 TURNO: 2023-040-1-232780

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 06:56:16 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: 2023-040-1-232780**

**FECHA: 30-11-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

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