



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082875403-V2

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDWARD YESID SANTIAGO FREYLE
NIT / C.C CLIENTE	1082875403
DIRECCIÓN	CARRERA 66 # 50-06 MZ 7 CASA 48- URB CIUDAD EQUIDAD
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	CIUDAD EQUIDAD
CIUDAD	Santa Marta
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/07/2024
FECHA INFORME	22/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SORANGEL ENRIQUE SANTIAGO SIERRA						
NUM. ESCRITURA	1957 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	29/08/2014		
CIUDAD ESCRITURA	Santa Marta		DEPTO	Magdalena			
CEDULA CATASTRAL	000200062031906						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CIUDAD EQUIDAD ETAPA 2 MANZANA 7						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	20000	VRxM2	475.96		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.34700						

M. INMOB.	Nº
080-117578	CASA NUMERO 48 (TIPO 45 IZQUIERDA)- SUPERMANZANA 7 (SM7)

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** En la ciudad de Santa Marta, Magdalena, Conjunto Ciudad equidad, etapa 2 manzana 7, con nomenclatura 48.  
**Al inmueble se llega así:** Tomamos la vía a minca y seguimos hasta llegar a la entrada de la urb. ciudad equidad, giramos a la derecha sobre esta vía y seguimos hasta el fondo donde ubicaremos la manzana 7 de la etapa 2, dentro se encuentra ubicado el predio.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 58,828,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 58,828,000

## 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

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	170
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: ESCRITURA 2279 DEL 07-11-2013 NOTARIA  
SEGUNDA DE SANTA MARTAOrdenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
05/2000

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	42.02	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 12.700.000
AREA CONSTRUIDA	M2	45	AREA	M2	42

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.24	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.02

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 66 # 50-06 MZ 7 CASA 48- URB CIUDAD EQUIDAD | CIUDAD EQUIDAD | Santa Marta | Magdalena está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2279, fecha: 07/11/2013, Notaría: SEGUNDA y ciudad: SANTA MARTA.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

## 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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

## 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, 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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	CONSTRUCCION	42.02	M2	\$1,400,000.00	100.00%	\$58,828,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$58,828,000</b>
Valor en letras	Cincuenta y ocho millones ochocientos veintiocho mil Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

### SALVEDADES

**General: Inmueble ubicado en:** En la ciudad de Santa Marta, Magdalena, Conjunto Ciudad equidad, etapa 2 manzana 7, con nomenclatura 48. **Al inmueble se llega así:** Tomamos la vía a minca y seguimos hasta llegar a la entrada de la urb. ciudad equidad, giramos a la derecha sobre esta vía y seguimos hasta el fondo donde ubicaremos la manzana 7 de la etapa 2, dentro se encuentra ubicado el predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**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 no cuenta con garajes exclusivos ni depósitos.

**Entorno:** El sector cuenta con uens rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, escolares y centros de salud.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2279, Fecha escritura: 07/11/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SANTA MARTA, Administración: 20000, Total unidades: 170, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** La propiedad no cuenta con acabados, pero se observó durante la visita su buen estado de conservación, no se encontraron grietas ni fisuras.

### 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 valuaria 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	CIUDAD EQUIDAD (MARÍA JIMÉNEZ)		\$60,000,000	0.98	\$58,800,000		\$		\$	\$1,400,000.00	3173107509
2	CIUDAD EQUIDAD (RUTHMERY MONROY)		\$65,000,000	0.98	\$63,700,000		\$		\$	\$1,516,666.67	3008850817
3	CIUDAD EQUIDAD (MARYERIS RIAÑO)		\$55,000,000	0.98	\$53,900,000		\$		\$	\$1,283,333.33	3046718364
4	CIUDAD EQUIDAD (EDGR GARCIA)		\$60,000,000	0.98	\$58,800,000		\$		\$	\$1,400,000.00	3238905909
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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			42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,400,000.00
2			42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,516,666.67
3			42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,283,333.33
4			42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,400,000.00
	<b>11 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,400,000.00</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$95,257.94</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.80%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,495,257.94	<b>TOTAL</b>	\$62,830,738.52
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,304,742.06	<b>TOTAL</b>	\$54,825,261.48
VALOR TOTAL	<b>\$58,828,000.00</b>			

## Observaciones:

La propiedades tomadas para el análisis de mercado son similares al predio a evaluar.

## Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 66 # 50-06 MZ 7 CASA 48- URB CIUDAD EQUIDAD I  
 CIUDAD EQUIDAD | Santa Marta | Magdalena

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 11.204559242874701

Longitud: -74.1669827780985

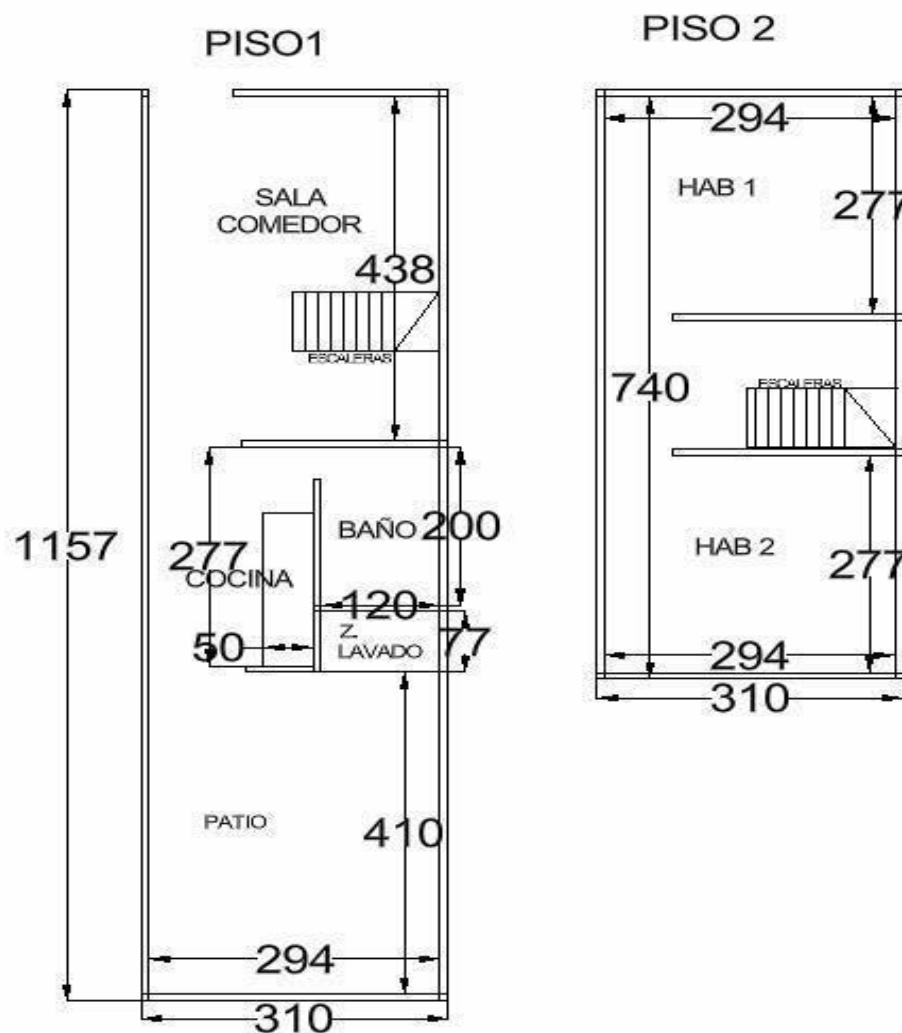
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 12' 16.4118''

Longitud: 74° 10' 1.1388''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 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 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-1082875403-V2



PIN de Validación: ab9c0a19



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300  
Bogotá D. C. - Colombia  
Oficinas: Oficina de Autorregulación ANA  
En Bogotá: (571) 57 46  
A. Nivel Nacional: (571) 823 848

## 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 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: ab9c0a19

## 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**

**ab9c0a19**



PIN de Validación: ab9c0a19



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1082875403-V2 M.I.: 080-117578

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 080-117578**

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 10:35:53 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: BONDA  
FECHA APERTURA: 04/12/2013 RADICACION: 2013-080-6-10691 CON: ESCRITURA DE 07/11/2013  
NUPRE: SIN INFORMACION COD CATASTRAL:  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CASA NUMERO 48 (TIPO 45 IZQUIERDA)- SUPERMANZANA 7 (SM7)- CIUDAD EQUIDAD CON AREA DE CONSTRUIDA (45.00M2),  
AREA PRIVADA (42.02M2) COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.34700% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN  
ESCRITURA 2279, 2013/11/07, NOTARIA SEGUNDA SANTA MARTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

ESCRITURA 1185 DEL 23/11/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 23/11/2012 FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA ADQUIRIO POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE: ISABEL MARGARITA MAYA DE CEBALLOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-111187, -- ESCRITURA 1185 DEL 23/11/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 23/11/2012 ISABEL MARGARITA MAYA DE CEBALLOS ADQUIRIO POR RESCILIACION DE: ORLANDO JOSE CEBALLOS MAYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-66977 -ESCRITURA 2162 DEL 14/8/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 21/8/2008 ORLANDO JOSE CEBALLOS MAYA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE: ISABEL MAYA DE CEBALLOS ,REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-66977 .- ESCRITURA 398 ABRIL 28/78,NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 28 NOV./78,ISABEL MAYA DE CEBALLOS,ADQUIRIO POR COMPRA A ALFREDO MAYA ALZAMORA.-ESCRITURA 72 FEB.12/53 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA, REGISTRADA EL 5 MARZO/53,ALFREDO MAYA ALZAMORA,ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE MARIA LEYVA.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA 66 # 50-06 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD EQUIDAD 7- PROPIEDAD HORIZONTAL CASA NUMERO 48 (TIPO 45 IZQUIERDA)- SUPERMANZANA 7 (SM7)

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)**  
080-113830

(En caso de Integración y otros)

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 12/11/2013 Radicación 2013-080-6-10691**

DOC: ESCRITURA 2279 DEL: 07/11/2013 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

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

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA -NIT.8300537006 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 07/11/2014 Radicación 2014-080-6-12522**

DOC: ESCRITURA 1957 DEL: 29/08/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 43.120.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 080-117578**

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 10:35:53 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR EL FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 1506 DEL CODIGO CIVIL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA HELENA NIT. 8300537006

A: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 07/11/2014 Radicación 2014-080-6-12522

DOC: ESCRITURA 1957 DEL: 29/08/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

A: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 07/11/2014 Radicación 2014-080-6-12522

DOC: ESCRITURA 1957 DEL: 29/08/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

A: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 07/11/2014 Radicación 2014-080-6-12522

DOC: ESCRITURA 1957 DEL: 29/08/2014 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

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

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 27/06/2024 Radicación 2024-080-6-6322

DOC: ESCRITURA 1248 DEL: 20/06/2024 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 3, Se cancela la anotación No. 4, Se cancela la anotación No. 5

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA, DERECHO DE PREFERENCIA Y PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANTIAGO SIERRA SORANGEL ENRIQUE CC# 12542428 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2014-080-3-434 Fecha: 26/08/2014

VALE LO CORREGIDO NOMENCLATURA. ARTICULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 080-117578

Impreso el 4 de Julio de 2024 a las 10:35:53 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 1824 impreso por: 1825

TURNO: 2024-080-1-51659 FECHA: 27/06/2024

NIS: xthXpjaQfd4xzkHeA+Z79y013ZlglyeZz2ZixwP9dlwcbwtQIRRJXw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
REGISTRO  
La guarda de la ley pública