



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082925378

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN ARROYAVE MOSCOSO
NIT / C.C CLIENTE	1082925378
DIRECCIÓN	kr 24 45-41 urb santa cruz ap 2 piso lt 13 mz j
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SANTA CRUZ
CIUDAD	Santa Marta
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/07/2024
FECHA INFORME	30/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARROYAVE BARRIENTOS VICENTE ANTONIO				
NUM.	2435 EscrituraDe	NOTARIA	3	FECHA	02/11/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Santa Marta	DEPTO		Magdalena	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01150000041700220000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACIÓN SANTA CRUZ				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50.24				

M. INMOB.	Nº
080-156906	APARTAMENTO 2

#### OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** En la ciudad de Santa Marta, en la urbanización santa cruz; sobre la carrera 24 con nomenclatura 45-41  
**Al inmueble se llega así:** Nos ubicamos en la panadería zapatoca como punto de referencia sobre la carrera 24 en sentido norte sur, en el séptimo lote en la acera izquierda se encuentra ubicada la propiedad.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	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	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

#### 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	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,979,186

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,979,186


#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe instalar la nomenclatura física del apto 2, y una vez tenga listo el proceso realiza pago de 100.000 pesos para segunda visita de verificación. Resolver primero el punto 1.

#### 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: 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)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 2435 del 02/11/2021 Notaría tercera de Santa Marta  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** SANTA MARTA ACUERDO 05-2000. Se adjunta plano de copropiedad donde registra la autorización de escalera en antejardín.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	87.48
AREA PRIVADA	M2	66.27
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.86

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	76
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	37923570

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	76

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.27
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.86

OBSERVACIONES DE ÁREAS

kr 24 45-41 urb santa cruz ap 2 piso lt 13 mz j | SANTA CRUZ | Santa Marta | Magdalena está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2435, fecha: 02/11/2021, Notaría: 3 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	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: 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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2021

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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		66.27	M2	\$2,122,581.00	93.17%	\$140,663,442.87
Area Privada Libre		4.86	M2	\$2,122,581.00	6.83%	\$10,315,743.66
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$150,979,186</b>

Valor en letras Ciento cincuenta millones novecientos setenta y nueve mil ciento ochenta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$150,979,186**

### OFERTA Y DEMANDA

<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, en la urbanización santa cruz; sobre la carrera 24 con nomenclatura 45-41 **Al inmueble se llega así:** Nos ubicamos en la panadería zapatoca como punto de referencia sobre la carrera 24 en sentido norte sur, en el séptimo lote en la acera izquierda se encuentra ubicada la propiedad. 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 ni depósitos.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2435, Fecha escritura: 02/11/2021, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: SANTA MARTA, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble aparentemente se encuentra en buen estado de conservación con respecto a sus acabados, no se encontraron grietas o fisuras a simple vista durante la visita.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SANTA CRUZ	2	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000		\$		\$	\$2,018,750.00	3225890748
2	La concepcion ii	2	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000		\$		\$	\$2,028,645.83	3225890748
3	Ub filadelfia	2	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000		\$		\$	\$2,331,818.18	3232540699
4	La concepcion v	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$2,111,111.11	3205734337
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,018,750.00
2			96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,028,645.83
3			110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,331,818.18
4			90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,111,111.11
	3 años									
									PROMEDIO	\$2,122,581.28
									DESV. STANDAR	\$145,506.53
									COEF. VARIACION	6.86%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,268,087.81	TOTAL	\$150,306,179.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,977,074.75	TOTAL	\$131,020,743.85
VALOR TOTAL	\$140,663,442.87			

Observaciones:
Enlaces: <div>1.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10861704">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10861704</a>2.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11034524">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11034524</a>3.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11037624">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11037624</a>4.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11033841">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11033841</a></div>





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior





## 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-1082925378



PIN de Validación: ab9c0a19



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de 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: ab9c0a19



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



## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

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>

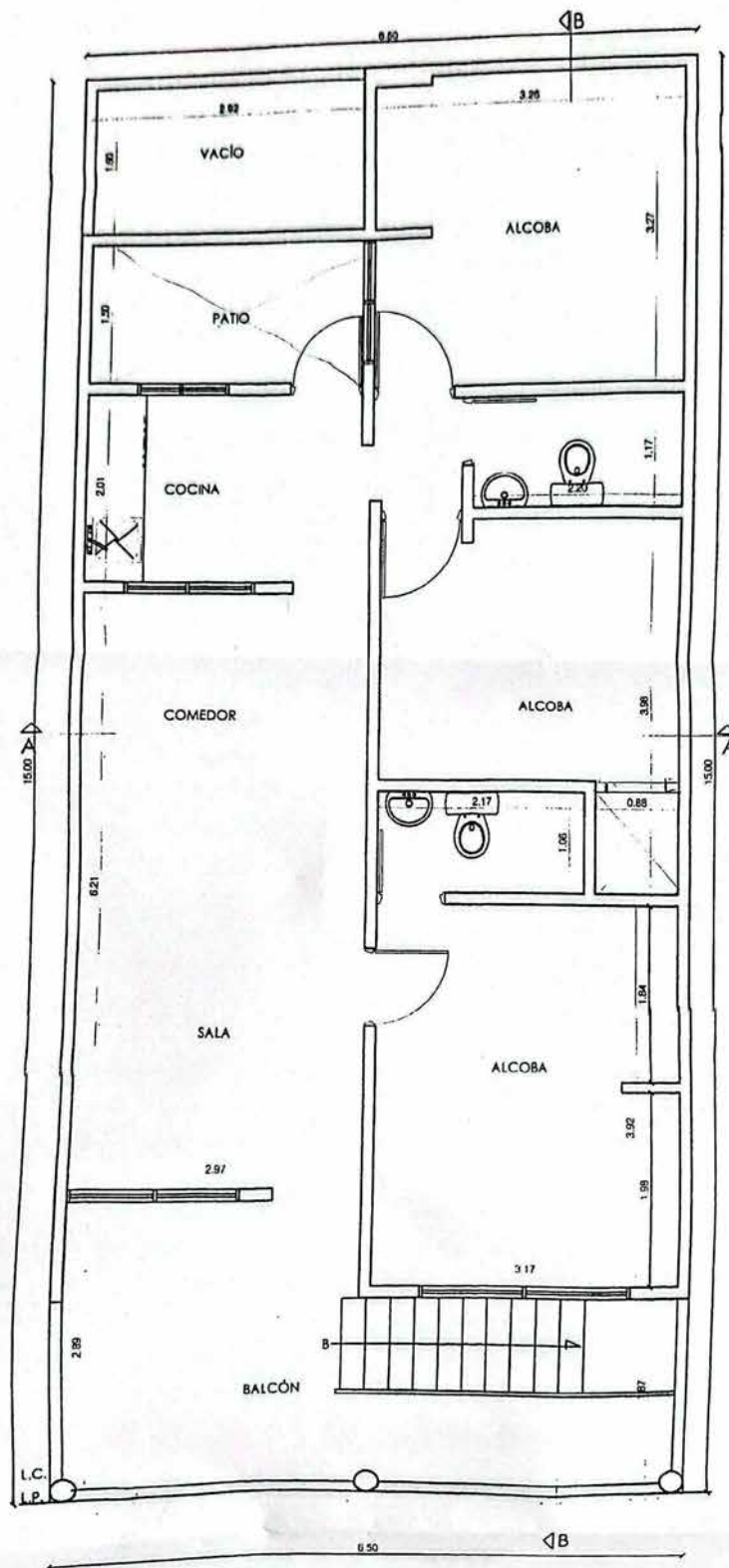


El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1082925378 M.I.: 080-156906



PLANTA ARQUITECTÓNICA 2do PISO  
ACTUAL  
Esc. 1.50



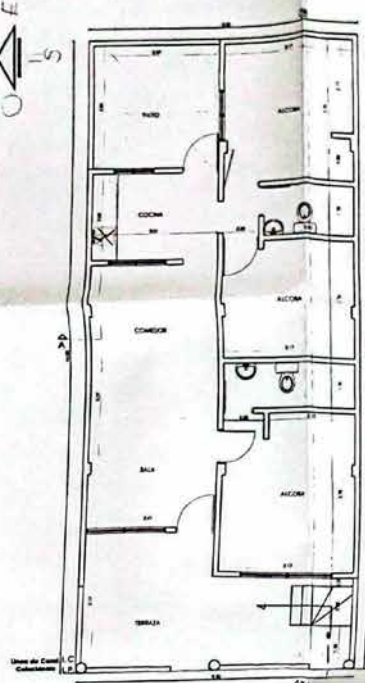
# UBICACION

315-2021  
Curaduría Urbana No. 1  
Santa Marta / Colombia  
JORGE TAMAYO CALLEJAS

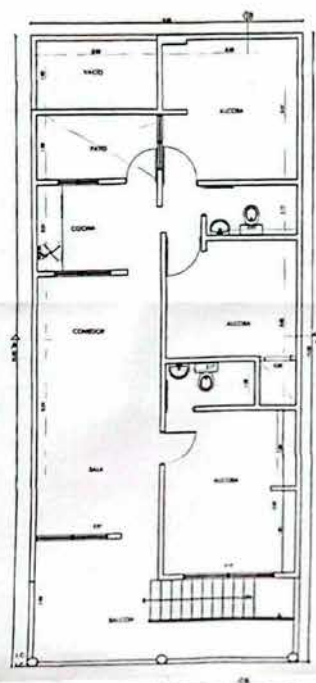
Plano Aprobado: 413-2021  
Resolución No. 15 OCT. 2021  
Fecha:  
Vigencia:  
Firma: [Firma]  
LOS PLANOS NO CONTIENE FALTAS NI CORRECCIONES

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL DE LOTE	97.50 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 1er PISO	88.13 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 2do PISO	87.48 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL	175.61 m <sup>2</sup>

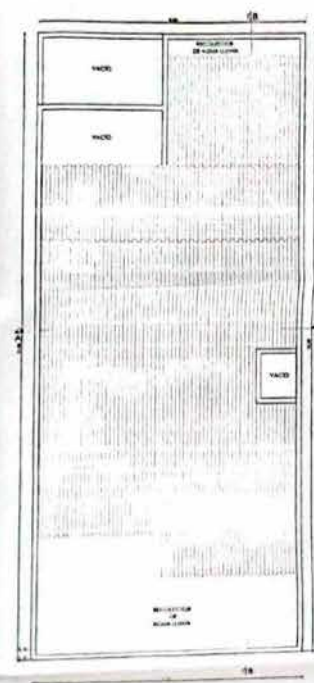
CONTIENE		ULTIMA REVISION	
PLANTA ARQUITECTÓNICA 1,2 PISO ACTUAL PLANTA DE CUBIERTA ACTUAL	FECHA	DIBUJO	AGOSTO
		COPIA	
		SERIE	PLANO No.



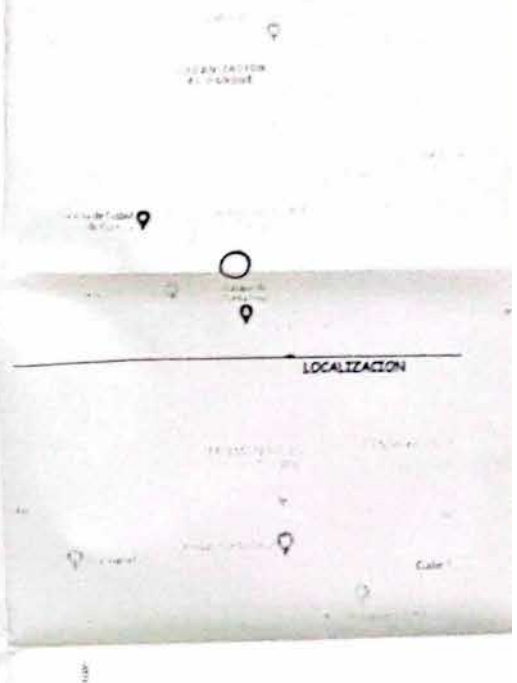
PLANTA ARQUITECTÓNICA 1er PISO  
ACTUAL  
Esc. 1:50



PLANTA ARQUITECTÓNICA 2do PISO  
ACTUAL  
Esc. 1:50



PLANTA DE CUBIERTA  
ACTUAL  
Esc. 1:50



LOCALIZACIÓN



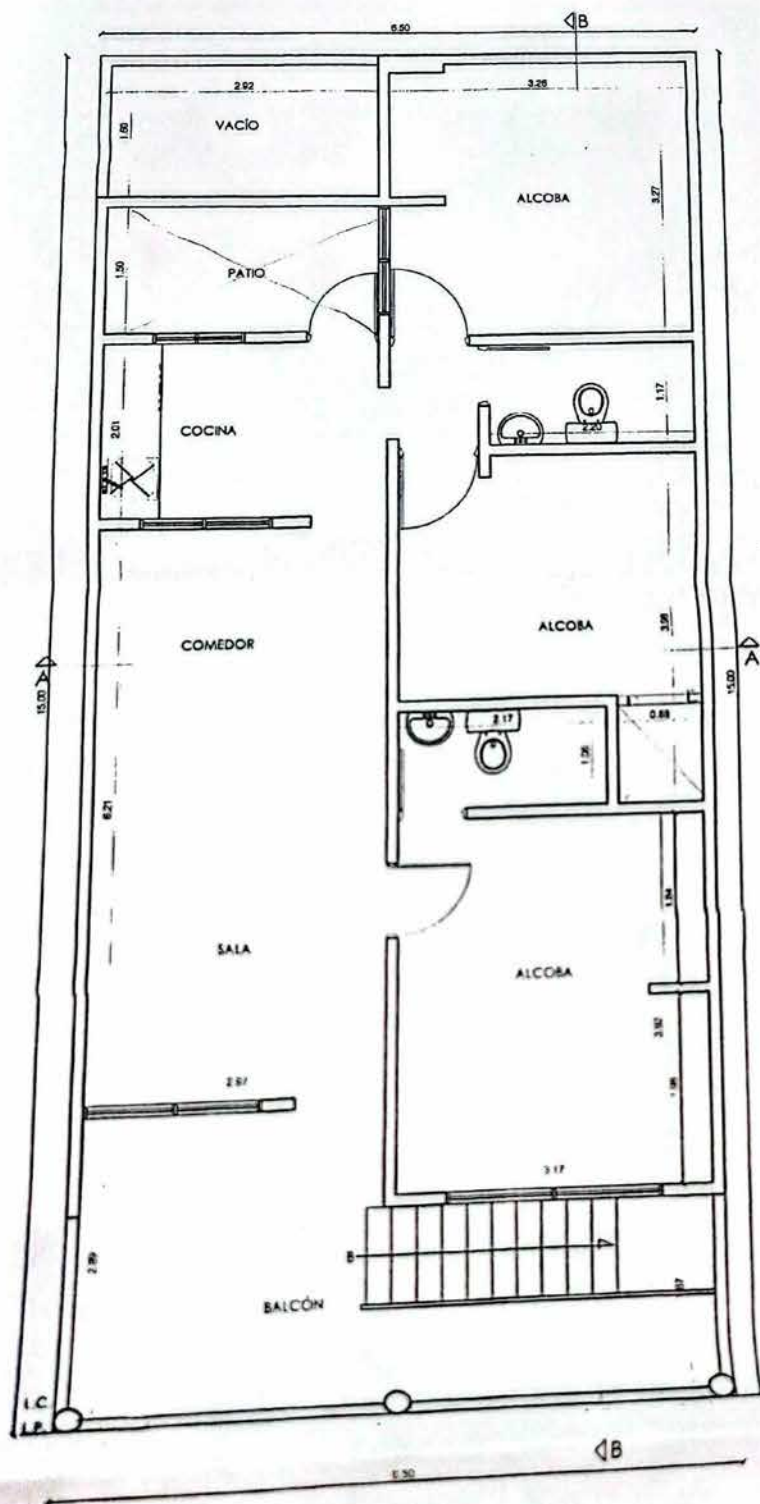
CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL DE LOTE	97.50 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 1er PISO	88.13 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 2do PISO	87.48 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL	175.61 m <sup>2</sup>



CORTE B-B  
Esc. 1:50

PROYECTO	DIRECCIÓN	ARCHIVO COMPUTADOR	PROFESIONAL	MODIFICACIONES	CONTIENE	FECHA
RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN	MANZANA: LOTE # 13 - CARRERA 34 Nº 45-41 BARRO SANTA CRUZ SANTA CRUZ - COLOMBIA	AUTOCAD 2018 EN TEXTO ARZAL LAYERS ON LAYERS OFF	VICENTE ANTONIO ARROYAVE BARRENTOS	ASUNTO FECHA Vº Bº	PLANTA ARQUITECTÓNICA 1er PISO ACTUAL PLANTA DE CUBIERTA ACTUAL CUADRO DE ÁREAS - LOCALIZACIÓN ESCALA: 1 - 50	A 1/1



PLANTA ARQUITECTÓNICA 2do PISO  
ACTUAL  
Esc. 1.50



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722533297704871  
Pagina 1 TURNO: 2024-080-1-57074

Nro Matrícula: 080-156906

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 10:31:56 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MAMATOCO  
FECHA APERTURA: 13-01-2022 RADICACIÓN: 2021-080-3-915 CON: ESCRITURA DE: 02-11-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 2 PISO CON coeficiente de propiedad 50.24% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2435, 2021/11/02, NOTARIA  
TERCERA SANTA MARTA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 66 CENTIMETROS CUADRADOS: 27 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 87 CENTIMETROS:  
CUADRADOS48  
COEFICIENTE : 50.24%%

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 24 # 45 - 41 URB SANTA CRUZ APTO 2 APTO 2 PISO LT 13 MZ J

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)  
080 - 67473

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-080-6-10717

Doc: ESCRITURA 2435 DEL 02-11-2021 NOTARIA TERCERA 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARROYAVE BARRIENTOS VICENTE ANTONIO

CC# 8825137 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2021-080-3-915

Fecha: 13-01-2022

SE AGREGA LA DIRECCIÓN DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. VALE LO AGREGADO (ART. 59 LEY 1587 DE 2012)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722533297704871

Nro Matrícula: 080-156906

Página 2 TURNO: 2024-080-1-57074

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 10:31:56 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 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: 2024-080-1-57074

FECHA: 22-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAURICIO ALVAREZ GOMEZ  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública