



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082925378-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JULIAN ARROYAVE MOSCOSO	FECHA VISITA	02/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1082925378	FECHA INFORME	02/08/2024
DIRECCIÓN	kr 24 45-41 urb santa cruz ap 2 piso lt 13 mz j	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	SANTA CRUZ	REMODELADO	
CIUDAD	Santa Marta	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Magdalena	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARROYAVE BARRIENTOS VICENTE ANTONIO			
NUM.	2435 Escritura	NOTARIA	3	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			02/11/2021
CIUDAD	Santa Marta		DEPTO	Magdalena
ESCRITURA				
CEDULA	0115000004170022000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION SANTA CRUZ			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50.24			

M. INMOB.	N°
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.

## 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: 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 Email: 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	87.48	AREA	M2	76
AREA PRIVADA	M2	66.27	AVALUO	PESOS	37923570
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.86	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	76	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	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
SI NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº 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	páñete 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.

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 Libre		4.86	M2	\$2,122,581.00	6.83%	\$10,315,743.66
Area Privada		66.27	M2	\$2,122,581.00	93.17%	\$140,663,442.87
<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					

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$150,979,186</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

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 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	La concepcion v	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$2,111,111.11	3205734337
2	SANTA CRUZ	2	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000		\$		\$	\$2,018,750.00	3225890748
3	Ub filadelfia	2	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000		\$		\$	\$2,331,818.18	3232540699
4	La concepcion ii	2	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000		\$		\$	\$2,028,645.83	3225890748
<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			90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,111,111.11
2			120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,018,750.00
3			110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,331,818.18
4			96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,028,645.83
<b>3 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,122,581.28</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$145,506.53</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.86%</b>	

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

Observaciones:

**Enlaces:**

1. <https://www.fincaja.com.co/casa-en-venta/11033041>

2. <https://www.fincaja.com.co/casa-en-venta/10861704>

3. <https://www.fincaja.com.co/casa-en-venta/11037624>

4. <https://www.fincaja.com.co/casa-en-venta/11034520>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

kr 24 45-41 urb santa cruz ap 2 piso lt 13 mz j | SANTA CRUZ |  
Santa Marta | Magdalena

## **COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 11.211313993547185

**Longitud:** -74.18601870710494

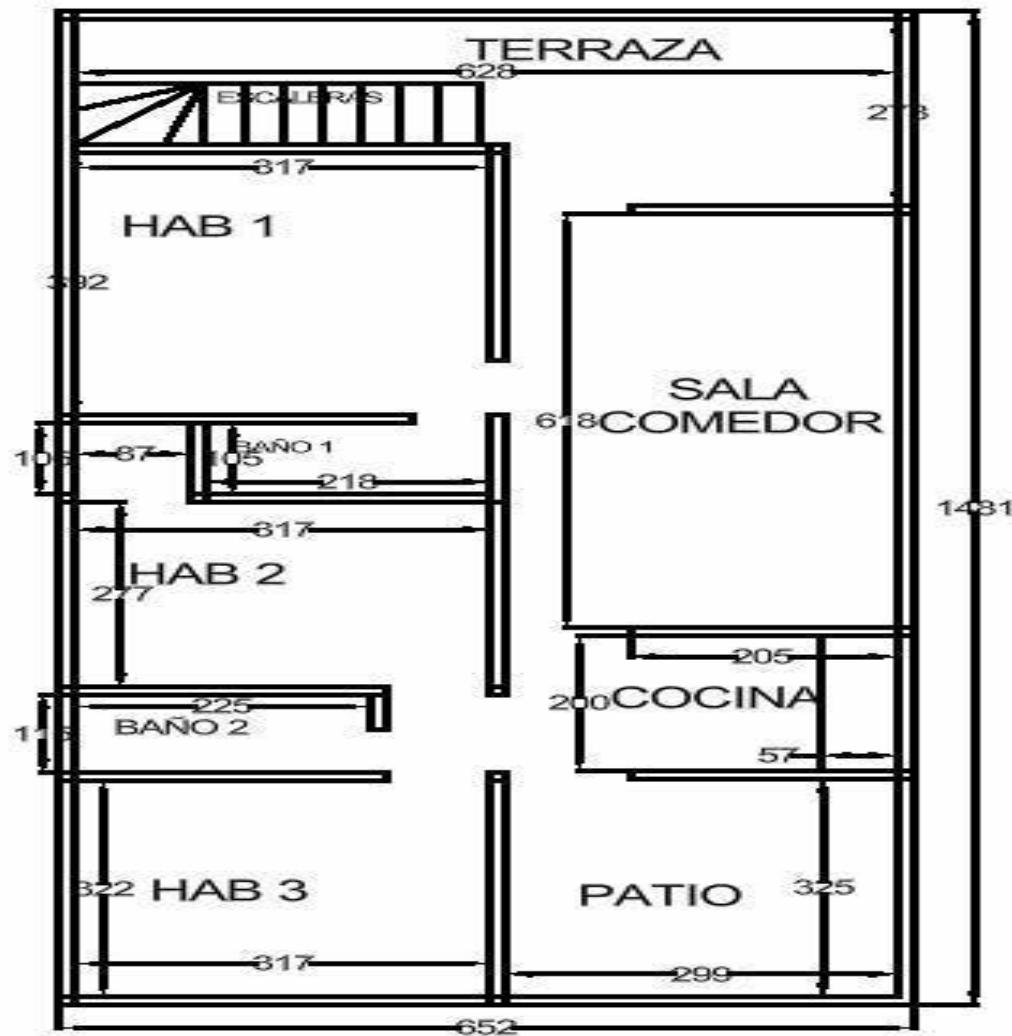
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 11° 12' 40.7298"

**Longitud:**74° 11' 9.6684''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía 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



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



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 --- **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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1082925378-V2**



PIN de Validación: ab9c0a19

### 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



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-V2 M.I.: 080-156906

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 240722533297704871**  
Página 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 SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO 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****DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

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

**ÁREA Y COEFICIENTE**ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 66 CENTIMETROS CUADRADOS: 27 / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 87 CENTIMETROS:  
CUADRADOS: 48  
COEFICIENTE : 50.24%**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
en REGISTRO  
La guarda de la fe pública****COMPLEMENTACIÓN:****DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

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

**DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE: APARTAMENTO**

DESTINACIÓN ECONOMICA:

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**  
080 - 67473**ANOTACIÓN: 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

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN 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)

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



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240722533297704871  
Pagina 2 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

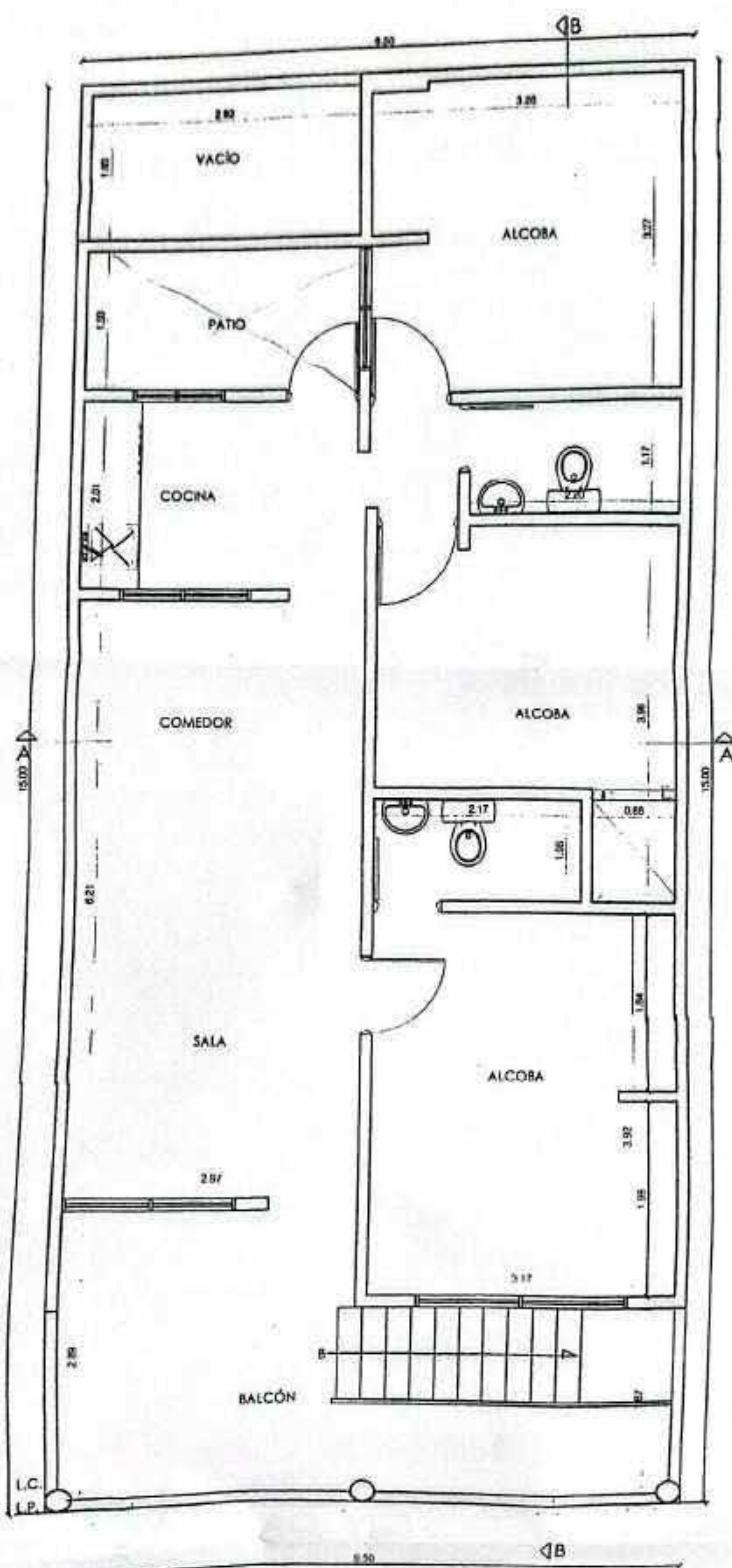
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos  
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-080-1-57074      FECHA: 22-07-2024  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
MAURICIO ALVAREZ GOMEZ  
REGISTRADOR PRINCIPAL

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO & REGISTRO  
Lo guarda de la fe pública



L.B. ANDEN

## DIRECTIONS ACTUAL

ACTUA  
EFC 1.50

## UBICACION

315-2021

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

Plano Aprobado

Resolución N.

Fecha:

Vigencia:

Firmat:

LOS PLANOS NO CONTIENE DIBUJOS NI CORRECCIONES

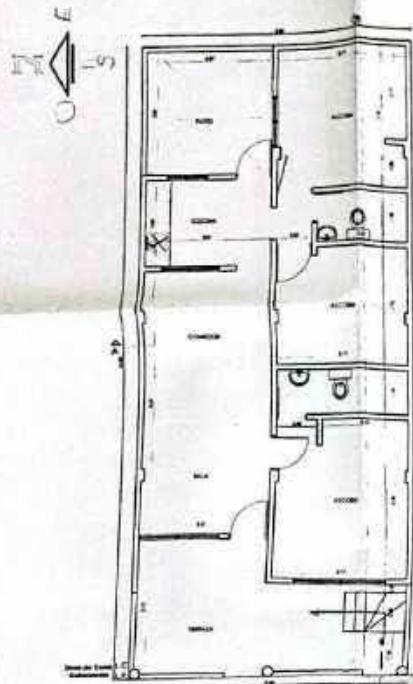
### CUADRO DE AREAS

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>

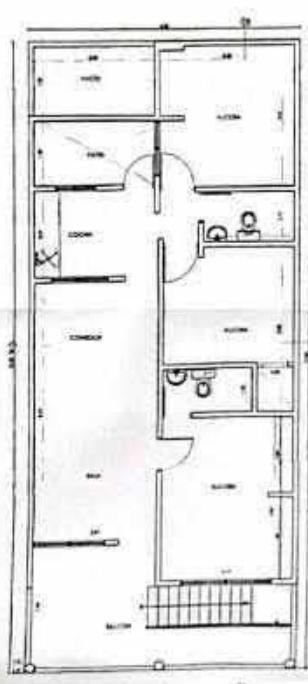
CONTIENE

PLANTA ARQUITECTÓNICA 1,2 PISO ACTUAL  
PLANTA DE CUBIERTA ACTUAL

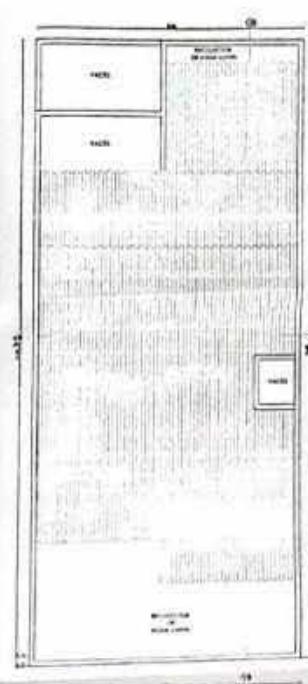
FECHA	ULTIMA REVISION	AGOSTO
	DIBUJO	
	COPIA	
SERIE	A	PLANO N°.



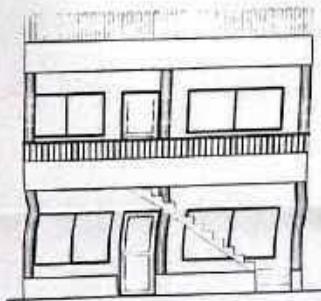
PLANTA ARQUITECTÓNICA 1er PISO  
ACTUAL  
Esc. 1:50



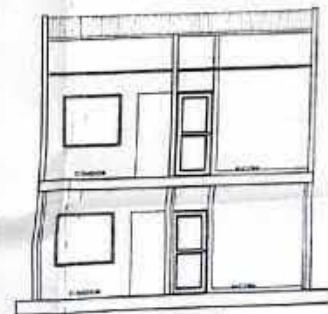
PLANTA ARQUITECTÓNICA 2do PISO  
ACTUAL  
Esc. 1:50



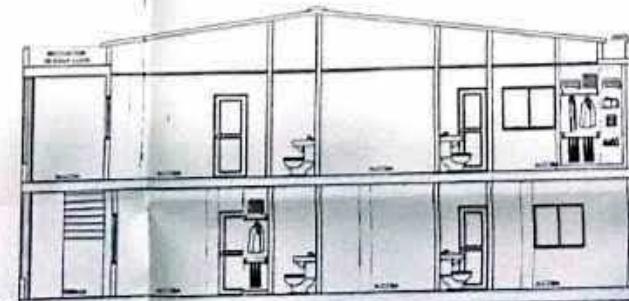
PLANTA DE CUBIERTA  
ACTUAL  
Esc. 1:50



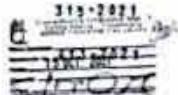
FACHADA ACTUAL  
Esc. 1:50



CORTE A-A  
Esc. 1:50



CORTE B-B  
Esc. 1:50



CUADRO DE ÁREAS  
ÁREA TOTAL DE LOTE: 28.12 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE PISO: 27.42 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN PISO: 27.42 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL: 27.42 m<sup>2</sup>

PROYECTO	MANTENA LOTE # 12 - C.M.D.R. SAN JUAN MUNICIPIO SANTA CRUZ SANTO DOMINGO, REPUBLICA DOMINICANA
----------	--

ARQUEO COMPUTADOR  
AUTOCAD 2018  
TEXTO AERIAL  
LAYERON LAYEROFF

VICENTE ANTONIO ARROYAVE BARRENTOS

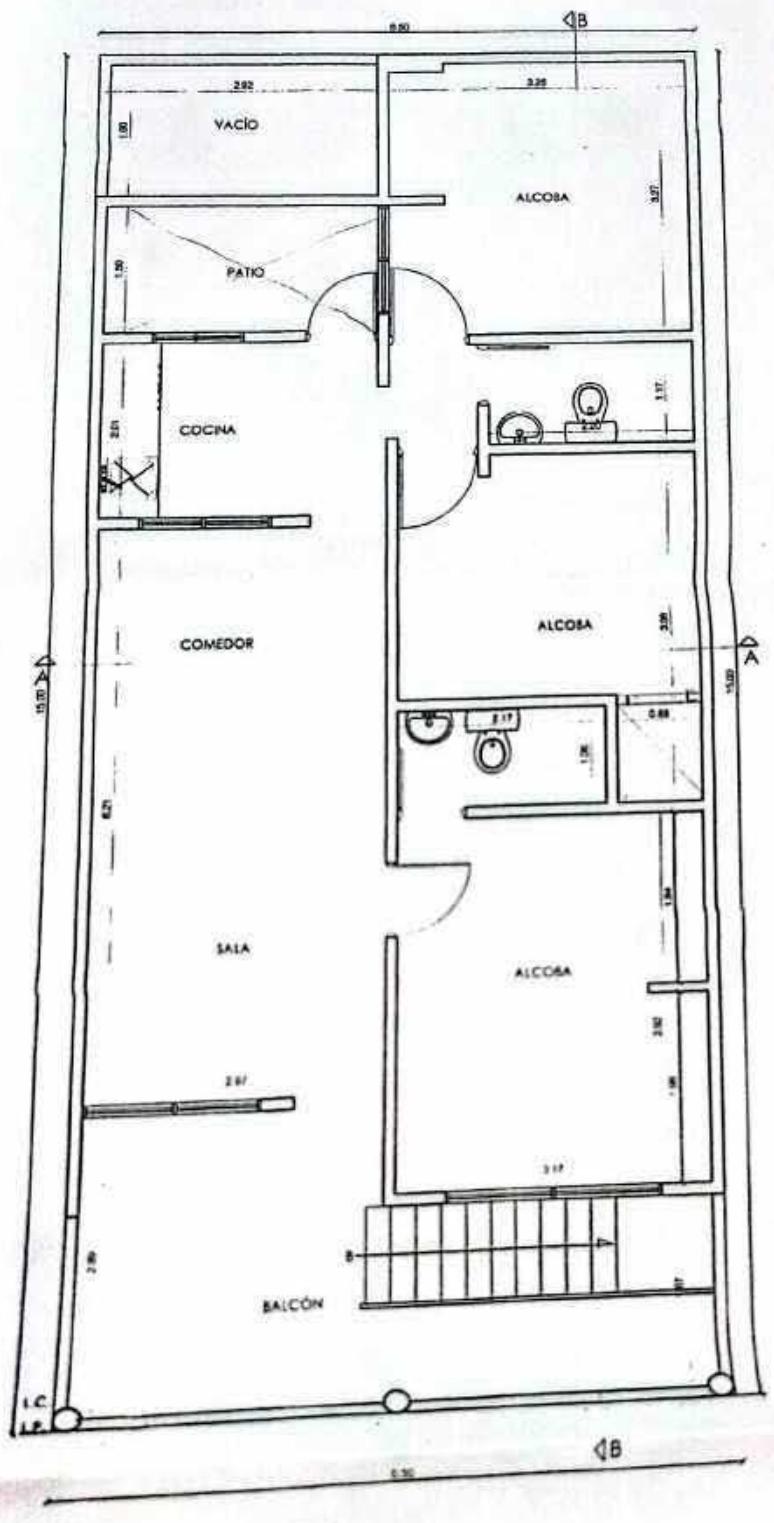
ESTUDIO TECNICO DE PROYECTOS S.A.

MODIFICACIONES

ASUNTO	FECHA	Nº
RECIBIDO		

CONTIENE  
PLANTA ARQUITECTÓNICA 1er PISO ACTUAL  
PLANTA DE CUBIERTA ACTUAL  
CUADRO DE ÁREAS - LOCALIZACIÓN  
ESCALA: 1-50

FECHA: 1/1  
PLANTA: 1/1



CALLE  
PLANTA ARQUITECTÓNICA 2do PISO  
ACTUAL  
Esc. 1:50