



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129576428

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES												
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN					FECHA VISITA FECHA INFORME DIRIGIDO A												
SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN					28/09/2024 30/09/2024 Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía												
Urbano SANTA CRUZ Santa Marta Magdalena Modelo 8-14 valor comercial RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 1065643593					EDAD (AÑOS) REMODELADO OCCUPANTE TIPO DE INMUEBLE USO ACTUAL												
ASPECTOS JURIDICOS																	
PROPIETARIO NUM. ESCRITURA CIUDAD ESCRITURA CEDULA CATASTRAL LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O VALOR ADMINIST RACIÓN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	ALEXANDER MAURICIO GUARDIOLA TONCEL 2482 Escritura De #NOTARIA Propiedad CUARTA FECHA 13/12/2019 Santa Marta DEPTO Magdalena																
OBSERVACIONES GENERALES																	
<p>Inmueble ubicado en: La ciudad de Santa Marta, Magdalena, barrio Santa Cruz, en el conjunto Venecia, con nomenclatura 31-48</p> <p>Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la calle 53 con carrera 29, seguimos sobre la misma calle 53 hasta llegar a la carrera 30, giramos a la derecha sobre esta hasta llegar a la calle 47, luego giramos a la izquierda sobre esta hasta llegar al conjunto Venecia ubicado en la acera derecha.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>																	
DEPENDENCIAS																	
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3	DETALLE	CALIDAD	ESTADO									
Comedor	0	Estar	0	B. priv	1	Sala	Normal	Bueno.									
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza		Comedor	Normal	Bueno.									
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No	Cocina	Normal	Bueno.									
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1	Baño	Normal	Bueno.									
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI	Piso	Normal	Bueno.									
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO	Techo	Normal	Bueno.									
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.		Muro	Normal	Bueno.									
VALOR COMERCIAL \$ COP 221,533,641																	
VALOR ASEGURABLE \$ COP 221,533,641																	
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA					NOMBRES Y FIRMAS												
<p>FAVORABLE: Si</p> <p>Observación de Favorabilidad</p> <p>El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14</p>																	
MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101					 RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Perito Actuante C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593												
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com					 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma												

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	448
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.7	AREA	M2	63
AREA PRIVADA	M2	63	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	64233000
<hr/>					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 47 A # 31 - 48 VENECIA CO PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTO-502 PISO-5 TOORE- | SANTA CRUZ | Santa Marta | Magdalena está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1672, fecha: 17/10/2018, Notaría: CUARTA y ciudad: SANTA MARTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
 		
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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:

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA..

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	8
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Departamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2018

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 Email: avullos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO-5 63 02 PISO-5 TOORE-2		M2	\$3,516,407.00	100.00%	\$221,533,641.00
TOTALES					100%	\$221,533,641

Valor en letras
 Doscientos veintiún millones quinientos treinta y tres mil seiscientos cuarenta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$221,533,641**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble a evaluar no cuneta con depósitos.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1672, Fecha escritura: 17/10/2018, Notaría escritura: CUARTA, Ciudad escritura: SANTA MARTA, Administración: 230000, Total unidades: 448, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 7

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se encontró al inmueble durante la visita en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	CJ VENECIA		\$239,000,000	0.97	\$231,830,000		\$		\$	\$3,679,841.27	3205734337
2	SANTA CRUZ		\$220,000,000	0.97	\$213,400,000		\$		\$	\$3,387,301.59	3232540699
3	CJ VENECIA		\$230,000,000	0.97	\$223,100,000		\$		\$	\$3,432,307.69	3005949348
4	CJ VENECIA		\$250,000,000	0.97	\$242,500,000		\$		\$	\$3,566,176.47	3022890348
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,679,841.27
2			63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,387,301.59
3			65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,432,307.69
4			68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,566,176.47
6 años										
								PROMEDIO	\$3,516,406.76	
								DESV. STANDAR	\$132,826.53	
								COEF. VARIACION	3.78%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,649,233.29	TOTAL	\$229,901,696.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,383,580.22	TOTAL	\$213,165,554.15
VALOR TOTAL	\$221,533,641.00			

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta/101487247>2. <https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta/11007076>3. <https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta/101427231>4. <https://www.fincaja.com.co/departamento-en-venta/101356510>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 47 A # 31 - 48 VENECIA CO PROPIEDAD HORIZONTAL,
 APARTAMENTO-502 PISO-5 TOORE- | SANTA CRUZ | Santa
 Marta | Magdalena

COORDENADAS (DD)

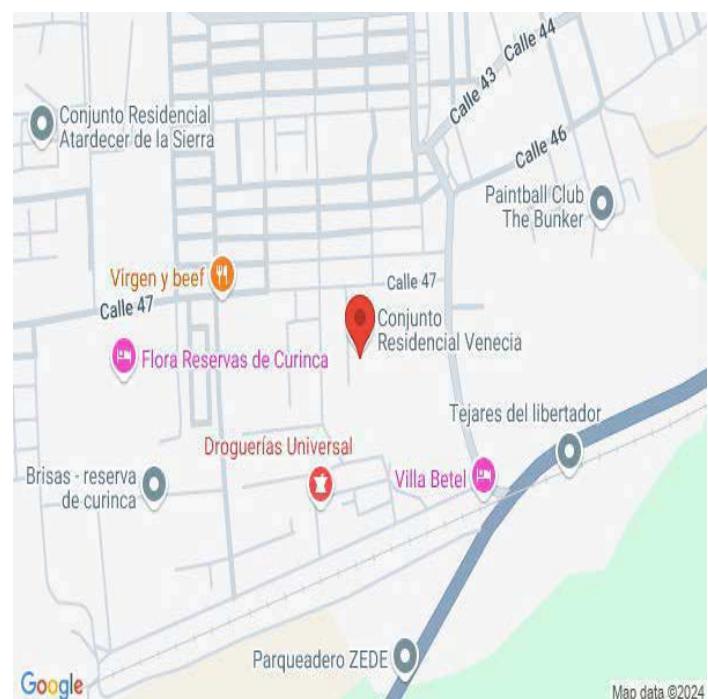
Latitud: 11.209108760802712

Longitud: -74.1775023361763

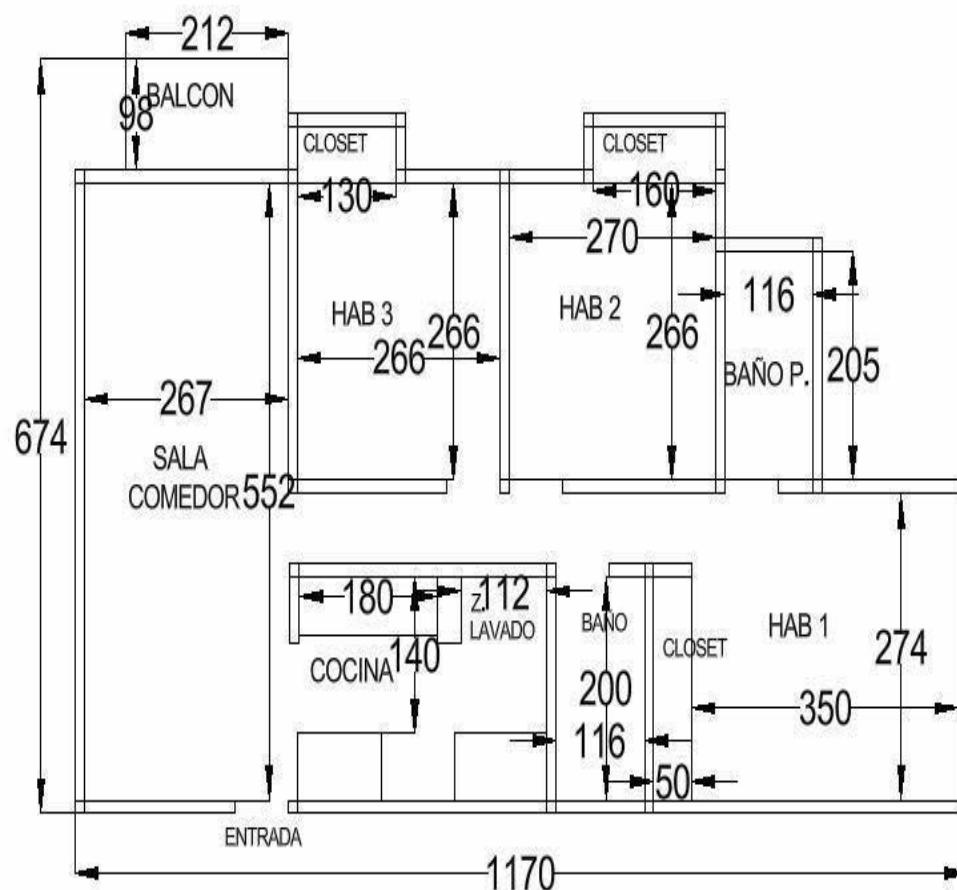
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 12' 32.7918''

Longitud: 74° 10' 39.0072''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



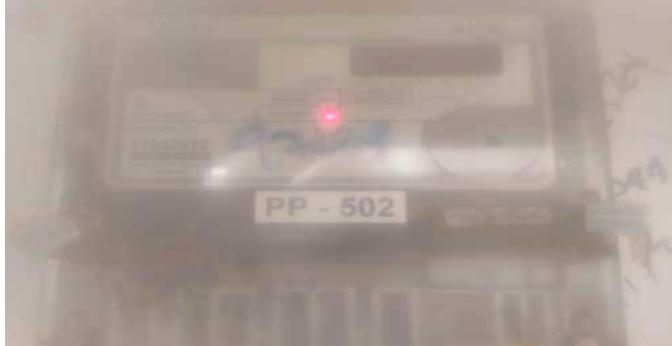
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina

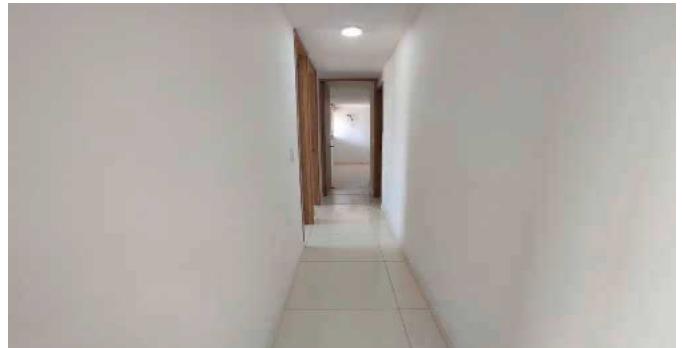


FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



FOTOS General

Garaje



Shut de Basuras-CJ



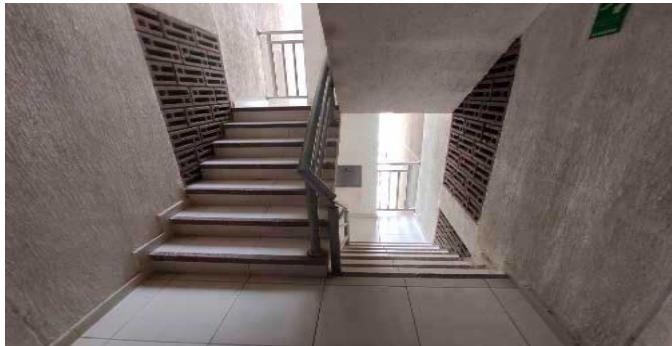
Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General



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-1129576428



PIN de Validación: ae1b0a14

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: ae1b0a14

<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

ae1b0a14



PIN de Validación: ae1b0a14



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre 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-1129576428 M.I.: 080-141406



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829128199792142

Nro Matrícula: 080-141406

Página 1 TURNO: 2024-080-1-67320

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 12:24:20 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MAMATOCO

FECHA APERTURA: 08-11-2018 RADICACIÓN: 2018-080-6-10215 CON: ESCRITURA DE: 17-10-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO-502 PISO-5 TOORE-2 CON AREA DE DE CONSTRUCCION 67.7 MTS2 AREA PRIVADA 63.00 MTS2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.2960% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1672, 2018/10/17, NOTARIA CUARTA SANTA MARTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 SE ESTABLECE COEFICIENTE ESCRITURA 1266 25 SEP-2020 NOTARIA CUARTA ACLARADA POR ESCRITURA 1710 DEL 19 NOV-2020 NOTARIA CUARTA (0.232146%)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1)- POR ESCRITURA 502 DEL 3/4/2018 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 19/4/2018 POR COMPRAVENTA DE CAMPO GRANDE S.A.S. ADQUIRIO CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-137943. 2)-ESCRITURA 2572 FECHA 5/9/2010 NOTARIA 64 DE BOGOTA CAMPO GRANDE LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SANTA CRUZ LOS PREDIOS CON MATRICULA 080-76403,080-110659 Y 080-110660. 3)- INVERSIONES DONADO LTDA CAMBIO RAZON SOCIAL POR "INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SANTA CRUZ LTDA (CONSTRUCTORA STA CRUZ LTDA). 4)- ESC 759 MAYO 19/92 NOT 1.STA MTA, REG. MAYO 22/92, INVERSIONES DONADO LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A ARMANDO DONADO BARBOSA. 5)- ESC 1410 ABRIL 19/91 NOT 2.STA MTA, REG. ABRIL 24/91, ARMANDO DONADO BARBOSA ADQUIRIO EN EL SUCESORIO DE CARMEN GAUTIER DIAZ GRANADOS UN 50%. 6)- ESC 917 MARZO 14/91 NOT 2.STA MTA, REG. MARZO 26/91, ARMANDO DONADO BARBOSA ADQUIRIO UN 50% POR COMPRA DE DERECHOS HERENCIALES A TIRSO Y JAIRO DONADO GAUTIER. 7)- ESC 867 MAYO 2/88 NOT 2. STA MTA, REG.MAYO 3/88, ARMANDO DONADO BARBOSA ADQUIRIO 50% POR COMPRA A JAIRO DONADO BERBOSA. 8)- ESC 1526 AGOSTO 31/84 NOT 2. STA MTA, REG. OCT 5/84, JAIRO DONADO BARBOSA ADQUIRIO 50% POR COMPRA A ISABEL GAUTIER DE RADA. 9)- SENTENCIA NOV. 19/41 REG.NOV.24/41 JUZGADO UNICO CIVIL CTO STA MTA, CARMEN GAUTIER DIAZ GRANADOS E ISABEL GAUTIER DE DONADO ADQUIRIERON EN EL SUCESORIO DE ISABEL DIAZ GDOS DE GAUTIER Y CHARLES GAUTIER.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 47A # 31-48 VENECIA CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1 APARTAMENTO-502 PISO-5 TOORE-2
- 2) CL 47 A # 31 - 48 VENECIA CO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

080 - 137943



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829128199792142

Nro Matrícula: 080-141406

Página 2 TURNO: 2024-080-1-67320

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 12:24:20 PM

"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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-04-2018 Radicación: 2018-080-6-3844

Doc: ESCRITURA 502 DEL 03-04-2018 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A

NIT# 8917028778 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-10-2018 Radicación: 2018-080-6-10215

Doc: ESCRITURA 1672 DEL 17-10-2018 NOTARIA CUARTA 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: CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A

NIT# 8917028778 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-11-2018 Radicación: 2018-080-6-11391

Doc: ESCRITURA 1917 DEL 21-11-2018 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N°1672 DEL 17/10/2018 NOTARIA 4 DE SANTA MARTA, SE MODIFICA EL NOMBRE DEL PROYECTO Y SE ACLARA COEFICIENTE DE PARQUEADEROS.

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

A: CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A

NIT# 8917028778 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-03-2019 Radicación: 2019-080-6-7133

Doc: ESCRITURA 472 DEL 20-03-2019 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N°-1672 OC-17-2018 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA EN EL SENTIDO DE MODIFICAR LA UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS LINDEROS DE LOS PARQUEADEROS NO VIS.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ACTUANDO EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VENECIA VIS ETAPA 2

NIT:8300537006

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-09-2019 Radicación: 2019-080-6-12860

Doc: ESCRITURA 1561 DEL 21-08-2019 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN ESTE Y OTROS INMUEBLES

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ACTUANDO EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VENECIA VIS ETAPA 2

NIT:8300537006

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-06-2020 Radicación: 2020-080-6-3756



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829128199792142

Nro Matrícula: 080-141406

Página 3 TURNO: 2024-080-1-67320

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 12:24:20 PM

"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

Doc: ESCRITURA 2482 DEL 13-12-2019 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$5,418,750

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA CON RESPECTO A ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S. A.

NIT# 8600343137

A: CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A

NIT# 8917028778 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-06-2020 Radicación: 2020-080-6-3756

Doc: ESCRITURA 2482 DEL 13-12-2019 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$124,680,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE.

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

DE: CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A

NIT# 8917028778

A: GUARDIOLA TONCEL ALEXANDER MAURICIO

CC# 7603020 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-11-2020 Radicación: 2020-080-6-7916

Doc: ESCRITURA 1266 DEL 25-09-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ACTUANDO EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VENECIA VIS ETAPA 2

NIT:8300537006

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-11-2020 Radicación: 2020-080-6-7917

Doc: ESCRITURA 1710 DEL 19-11-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1266 DEL 25-SEP 2020 NOTARIA CUARTA SANTA MARTA - EN EL SENTIDO DE ACLARAR LOS COEFICIENTES

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ACTUANDO EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VENECIA VIS ETAPA 2

NIT:8300537006

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829128199792142

Nro Matrícula: 080-141406

Página 4 TURNO: 2024-080-1-67320

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 12:24:20 PM

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

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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-080-1-67320

FECHA: 29-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP


MAURICIO ALVAREZ GOMEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

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