



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129576428

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JANIO ALEXANDER RACINES ALMANZA
NIT / C.C CLIENTE	1129576428
DIRECCIÓN	CL 47 A # 31 - 48 VENECIA CO PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTO-502 PISO-5 TOORE-
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	28/09/2024
FECHA INFORME	30/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALEXANDER MAURICIO GUARDIOLA TONCEL				
NUM. ESCRITURA	2482 Escritura De Propiedad	NOTARIA	CUARTA	FECHA	13/12/2019
CIUDAD ESCRITURA	Santa Marta		DEPTO	Magdalena	
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO VENECIA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	230000	VRxM2	3650.79
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2960				

M. INMOB.	N°
080-141406	APARTAMENTO-502 PISO-5 TOORE-2
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	178

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La ciudad de Santa Marta, Magdalena, barrio Santa Cruz, en el conjunto Venecia, con nomenclatura 31-48  
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.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	0	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
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	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 221,533,641

VALOR ASEGURABLE \$ COP 221,533,641


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: 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	448
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1672 del 17 de octubre del 2018, notaría cuarta de Santa Marta  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** acuerdo 011 del 16 de octubre del 2020

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
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 publica 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
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	8
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO-5 02 PISO-5 TOORE-2	63	M2	\$3,516,407.00	100.00%	\$221,533,641.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$221,533,641</b>
Valor en letras			Doscientos veintitún 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 cuenta 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 ropas: 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 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	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 TAMANO	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.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191487247>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11097026>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191427231>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191366519>

## 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)

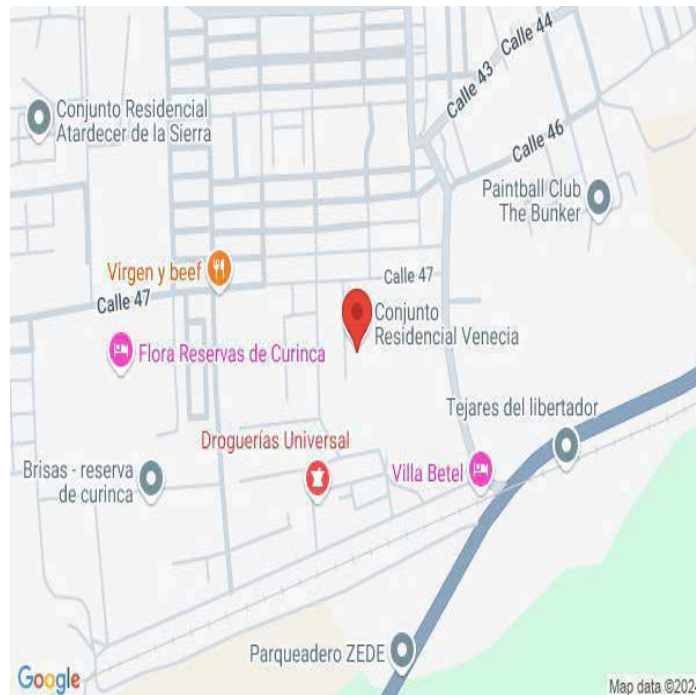
**Latitud:** 11.209108760802712

**Longitud:** -74.1775023361763

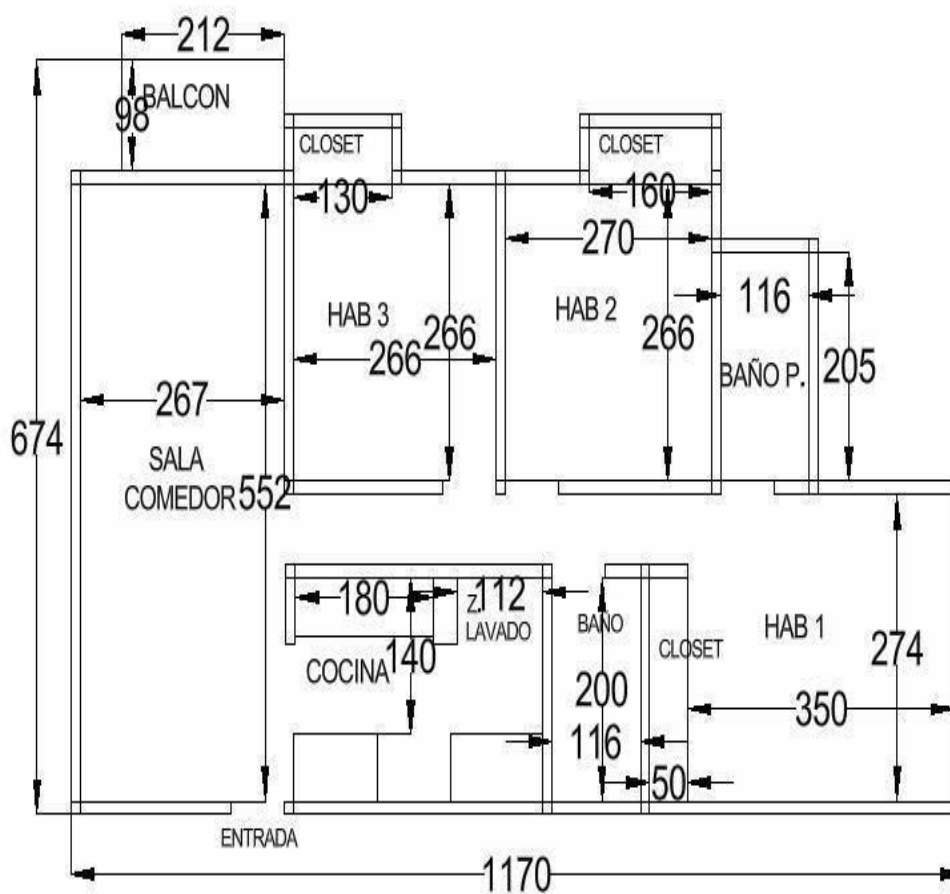
### COORDENADAS (DMS)

**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

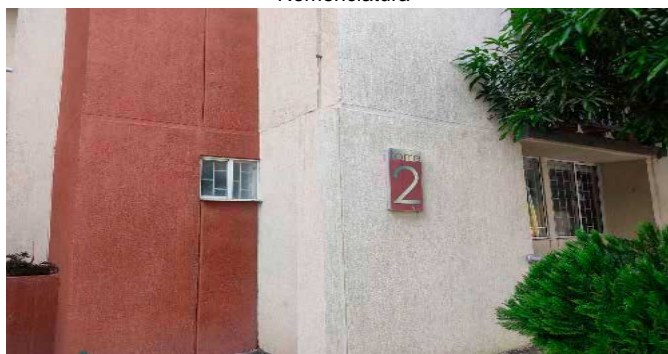


## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



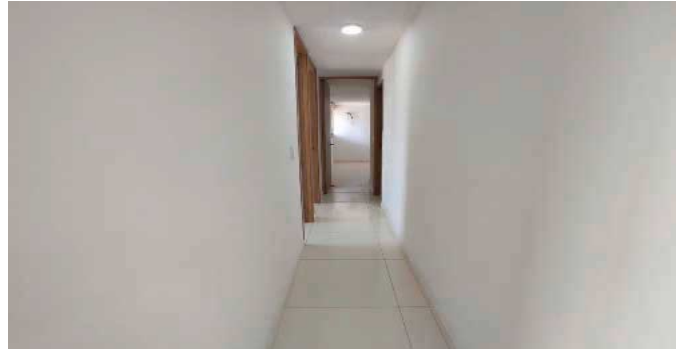


## FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



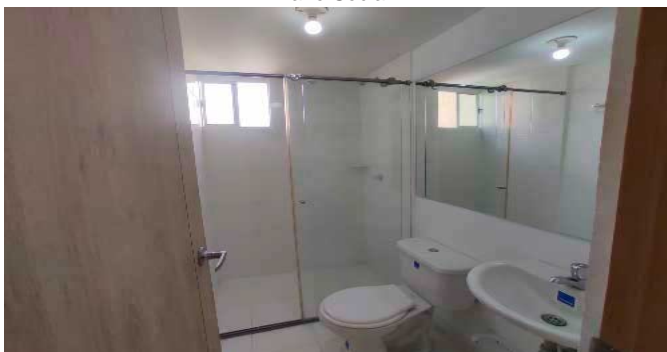
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje





## FOTOS General

Garaje



Shut de Basuras-CJ



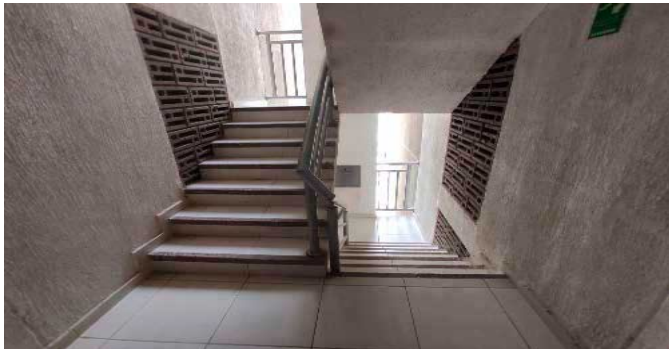
Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ





## FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 avaluador 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-1129576428





PIN de Validación: ae1b0a14



<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: 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



<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 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

Pagina 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 2012SE 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 BARBOSA. 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 PUBLICOS DE SANTA MARTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240829128199792142**

**Nro Matrícula: 080-141406**

Pagina 2 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

**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 CONDICION 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 CONDICION 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 PUBLICOS DE SANTA MARTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240829128199792142**

**Nro Matrícula: 080-141406**

Pagina 3 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

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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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 DE LA FE PÚBLICA Y OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA Y OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (SNR)

MAURICIO ALVAREZ GOMEZ  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA Y OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA Y OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (SNR)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública