



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065598475

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ÁLVARO MURILLO DAZA
NIT / C.C CLIENTE	1065598475
DIRECCIÓN	CALLE 65E # 12-48
SECTOR	Urbano <b>Estrato 2</b>
BARRIO	CIUDAD TRANSMETRO
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/10/2024
FECHA INFORME	04/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RICARDO ALBERTO ZAMBRANO OTERO			
NUM.	4259 Escritura De	#NOTARIA	7	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/12/2006
CIUDAD	Soledad		DEPTO	Atlántico
ESCRITURA				
CEDULA	010500280001000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
041-135653	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** El municipio de Soledad Atlántico, barrio ciudad transmetro, con nomenclatura 12,48

**Al inmueble se llega así:** Nos ubicamos en la avenida Murillo en sentido norte-sur, a la altura del cc nuestro Atlántico. Giramos a la derecha por la carrera 13 hasta llegar a la calle 65E, sobre esta, giramos a la izquierda hasta ubicar el predio en la acera izquierda.

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.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

## VALOR COMERCIAL \$ COP 149,512,210

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,512,210

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
Perito Actuante  
C.C: 1065643593  
RAA: AVAL-1065643593



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	UNIFAMILIAR . BIFAMILIAR - TRIFAMILIAR . MULTIFAMILIAR
Uso Compatible Según Norma	LOCAL INSTITUCIONAL - LOCAL COMERCIAL - LOCAL INDUSTRIAL
Uso Condicionado Según Norma	ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EXISTENTES ANTES DEL POT
Uso Prohibido Según Norma	COMERCIO ZONAL Y DISTRITAL - INSTITUCIONAL ZONAL Y DISTRITAL
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Protección	NO PERTENECE A SUELOS DE PROTECCIÓN
Patrimonio	NO PERTENECE A SUELOS DE PATRIMONIO

Área Lote	57.96	Frente	6.44
Forma	RECTANGULAR	Fondo	9.00
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	57.96

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Estatuto Urbano De Soledad
Antejardín	N/A
Uso principal	UNIFAMILIAR . BIFAMILIAR - TRIFAMILIAR . MULTIFAMILIAR
Altura permitida pisos	ALTURA MAXIMA 3
Aislamiento posterior	1M
Índice de ocupación	0,60
Índice de construcción:	1.4387
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	58.50	AREA DE TERRENO	M2	59
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	90
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	24782000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	57.96	AREA DE TERRENO	M2	58.50
AREA PISO 1	M2	42.64	AREA PISO 1	M2	42.64
AREA PISO 2	M2	40.75	AREA PISO 2	M2	40.75

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
SI	NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
		NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 65E # 12-48

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

## Comentarios de estructura

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 de Terreno	TERRENO	57.96	M2	\$493,387.00	19.13%	\$28,596,710.52
Area Construida	CONSTRUCCION PISO 1	42.64	M2	\$1,450,000.00	41.35%	\$61,828,000.00
Area Construida	CONSTRUCCION PISO 2	40.75	M2	\$1,450,000.00	39.52%	\$59,087,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$149,512,210</b>

Valor en letras Ciento cuarenta y nueve millones quinientos doce mil doscientos diez Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$149,512,210**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**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**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Aunque el certificado de tradición registra rural, el predio está en el casco urbano, como si lo registrara la escritura.

**Garaje:** El inmueble a evaluar no cuenta con garajes ni depósitos.

**Entorno:** El sector cuenta con buenas rutas de acceso, excelente transporte público, centros de salud y escolares como zonas comerciales y el centro comercial Nuestro Atlántico.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

**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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CIUDAD TRANSMETRO (MARIA NIEBLES)	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3008574123	55	42	\$1,450,000	\$60,900,000
2	CIUDAD TRANSMETRO (ALEX PAREJO)	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	3235790022	62	48	\$1,450,000	\$69,600,000
3	CIUDAD TRANSMETRO (ANGIE GALVIS)	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3145982629	55	42	\$1,450,000	\$60,900,000
Del inmueble					57.96	83.39			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,400,000	\$480,000	1.0	1.0	1.00	\$480,000
2	\$32,250,000	\$520,161	1.0	1.0	1.00	\$520,161
3	\$26,400,000	\$480,000	1.0	1.0	1.00	\$480,000
			PROMEDIO	\$493,387.10		
			DESV. STANDAR	\$23,187.13		
			COEF. VARIACION	4.70%		

TERRENO	ADOPTADOM2	\$493,387.00	AREA	57.96	TOTAL	\$28,596,710.52
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,450,000.00	AREA	83.39	TOTAL	\$120,915,500.00
VALOR TOTAL		\$149,512,210.52				

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 65E # 12-48 | CIUDAD TRANSMETRO | Soledad | Atlantico

### COORDENADAS (DD)

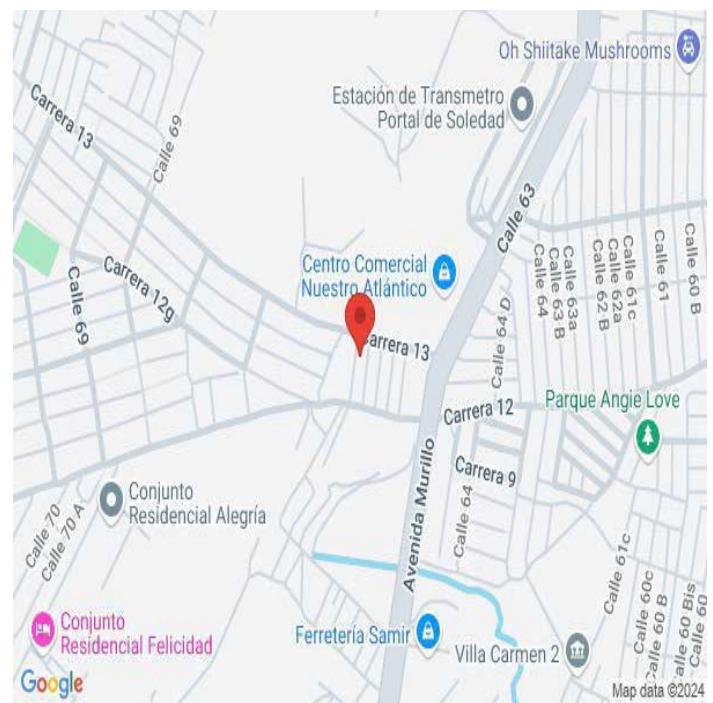
Latitud: 10.904552214227744

Longitud: -74.8033627706931

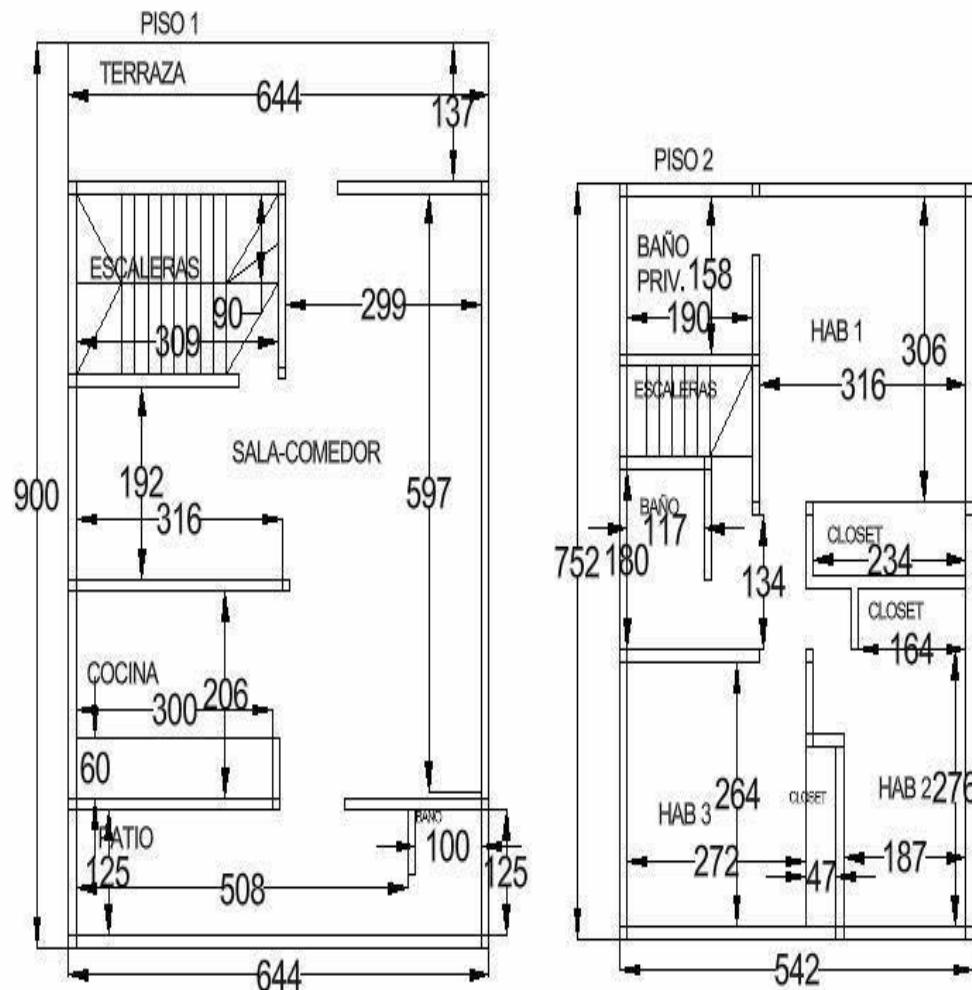
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 16.3872"

Longitud: 74° 48' 12.1068"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

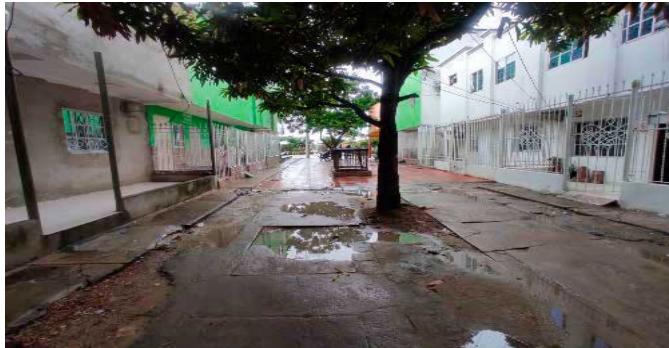
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño de servicio



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 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-1065598475



PIN de Validación: ae1b0a14



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300  
Bogotá D. C. - Colombia  
Oficina de Autorregulación ANA  
En Bogotá: (571) 57 46  
A. Nivel Nacional: (571) 823 846

## 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-1065598475 M.I.: 041-135653

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240730408298255081

Nro Matrícula: 041-135653

Página 2 TURNO: 2024-041-1-56495

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 11:59:45 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

2) CL 65 E # 12 - 48

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 135617

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-09-2006 Radicación: 2006-36409

Doc: ESCRITURA 2776 DEL 07-09-2006 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

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

DE: HERMANOS MISAS Y CIA S. EN C.

NIT# 8020003770 X

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-03-2007 Radicación: 2007-8434

Doc: ESCRITURA 4259 DEL 27-12-2006 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$8,775,000

CV

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: HERMANOS MISAS Y COMPA/IA S EN C.

A: ZAMBRANO OTERO RICARDO ALBERTO

CC# 72333979 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-08-2012 Radicación: 2012-31391

Doc: ESCRITURA 5843 DEL 02-08-2012 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$5,000,000

DC

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: ZAMBRANO OTERO RICARDO ALBERTO

CC# 72333979 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '3'

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

...

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 240730408298255081****Nro Matrícula: 041-135653**

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-56495

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 11:59:45 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 26-09-2006 RADICACION: 2006-36409 CON: ESCRITURA DE: 20-09-2006

CODIGO CATASTRAL: 010500280001000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA****FUNDAMENTOS LEGALES**

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 112 Fecha 15/05/2015

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

Circulo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matricula Origen: 040-411267

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**Contenidos en ESCRITURA Nro 2776 de fecha 07-09-2006 en NOTARIA 7 de BARRANQUILLA LOTE NO.09 MANZANA 03 con area de 58.50M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). **CASA CONSTRUIDA****AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 58 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NUMERO 040-0411227--09-09-1997 ESCRITURA 5351 DEL 28-08-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD COMPROVANTA, POR VALOR DE \$ 350.000.000.00 DE: CASA INGLESA LIMITADA, A : HERMANOS MISAS Y CIA S. EN C--EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION NO.347 DE FECHA 10 DE OCT/00 DE LA NOT UNICA DE GALAPA REG EL 20 DE DIC/00 BAJO EL FOLIO DE MAT NO.040-0345199--EN RELACION CON LA ESC 2689 DE FECHA 28 DE DIC/00 DE LA NOT 6 REG EL 24 DE ABRIL/01 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0345199 EN CUANTO A UNA ACLARACION A LA ESC 5351/97--EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION NO.2776 DE FECHA 7 DE SEPT/06 DE LA NOT 7 DE ESTE CTO, REG EL 20 DE SEPT/06, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0411227--CASA INGLESA LTDA,ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A ALVARO AUGUSTO GARCIA GUETE,SEGUN CONSTA EN ESC.865 DE FEB.18/83 NOT.UNICA DE SOLEDAD,REG. EL 16 DE SEP./83 BAJO EL FOLIO DE MAT.040-107685--EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION NRO 5350 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 1997, OTORGADA EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 2 DE SEPTIEMBRE DEL 1997, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-0305194- ALVARO AUGUSTO GARCIA GUETE,AD QUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A CARLOS AUGUSTO BARCELO CARRILLO,SEGUN CONSTA EN ESC.942 DE AGOSTO 14 DE /81,NOT.UNICA DE SOLEDAD,REG.EL 30 DE ABRIL 82,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-107685- CARLOS AUGUSTO BARCELO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MARIA I.COBIA M. SEGUN ESCRITURA N.54, DE 18 DE ENERO DE 1955, DE LA NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA,REGISTRADA EL 18 DE FEBRERO DE 1955 BAJO EL FOLIO 11, N.383, TOMO 2 PAR, LIBRO 1.- FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 040-411227

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE NO.09 MANZANA 03

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240730408298255081

Nro Matrícula: 041-135653

Página 3 TURNO: 2024-041-1-56495

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 11:59:45 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

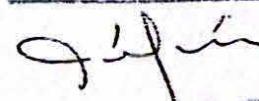
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

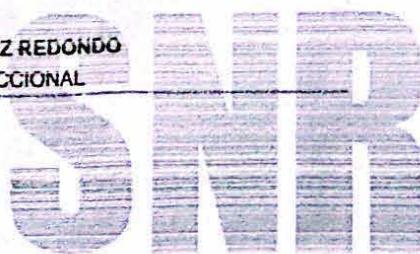
TURNO: 2024-041-1-56495

FECHA: 30-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



IVAN CARLOS PAEZ REDONDO  
REGISTRADOR SECCIONAL



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