



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082879040

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDWARD ZAMIR PERTUZ OCAMPO	FECHA VISITA	11/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	1082879040	FECHA INFORME	14/01/2025
DIRECCIÓN	CL 46 # 64 - 48 LT DOS 2	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	Militar y de Policía
BARRIO	PARQUES DE BOLIVAR	REMODELADO	10 años
CIUDAD	Santa Marta	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Magdalena	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIAS CENTENO DIANA CRISTINA					
NUM. ESCRITURA	1515 Escritura De NOTARIA	Primera	FECHA	05/08/2021		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Magdalena			
CIUDAD ESCRITURA	Santa Marta					
CEDULA CATASTRAL	0115066509019000827					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PARQUE DE BOLIVAR II					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1164			2133.21		

M. INMOB.	N°
080-125680	APARTAMENTO 104 INTERIOR 10 PRIMER PISO

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La ciudad de santa Marta, conjunto residencial, parques de Bolívar 2, torre 10, ap. 104.

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la estación de servicio Sierra Nevada, buscamos la vía a minca o carrera 64, seguimos hasta llegar a la calle 46, giramos a la derecha sobre esta y llegamos al conjunto.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Lujoso.	Bueno.
Comedor	Lujoso.	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Lujoso.	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,892,887

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,892,887

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 7,8 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-11 19:41:00



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	840
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

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	45.20	AREA	M2	45
AREA PRIVADA	M2	42.19	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 29.961.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.19

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 46 # 64 - 48 LT DOS 2 | PARQUES DE BOLIVAR | Santa Marta | Magdalena está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1413, fecha: 10/08/2015, Notaría: Segunda y ciudad: Santa Marta.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demandas / interés	Media	
Nivel de equipamiento		
Comercial	Bueno	100-200
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
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	90
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	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2015

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CONSTRUCCIÓN	42.19	M2	\$2,201,775.00	100.00%	\$92,892,887.25
TOTALES					100%	\$92,892,887
Valor en letras	Noventa y dos millones ochocientos noventa y dos mil ochocientos ochenta y siete Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	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. Limitaciones al dominio: anotación 7,8 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1413, Fecha escritura: 10/08/2015, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Santa Marta, Administración: 90000, Total unidades: 840, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se encontró al inmueble en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados, no se encontraron grietas ni fisuras.

-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	B. PARQUES DE BOLIVAR III		\$100,000,000	0.95	\$95,000,000		\$		\$	\$2,065,217.39	3225890748
2	B. PARQUES DE BOLIVAR		\$100,000,000	0.95	\$95,000,000		\$		\$	\$2,065,217.39	3008634781
3	B. PARQUES DE BOLIVAR		\$115,000,000	0.93	\$106,950,000		\$		\$	\$2,376,666.67	3225831454
4			\$115,000,000	0.90	\$103,500,000		\$		\$	\$2,300,000.00	3147093644
Del inmueble		1	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,065,217.39
2			46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,065,217.39
3			45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,376,666.67
4			45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,300,000.00
10 años										
								PROMEDIO	\$2,201,775.36	
								DESV. STANDAR	\$160,759.87	
								COEF. VARIACION	7.30%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,362,535.23	TOTAL	\$99,675,361.51
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,041,015.49	TOTAL	\$86,110,443.58
VALOR TOTAL	\$92,892,887.25			

Observaciones:

Enlaces:1 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10793757>2 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191841916>3 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191746115>4 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191279591>

DIRECCIÓN:

CL 46 # 64 - 48 LT DOS 2 | PARQUES DE BOLIVAR | Santa
Marta | Magdalena

COORDENADAS (DD)

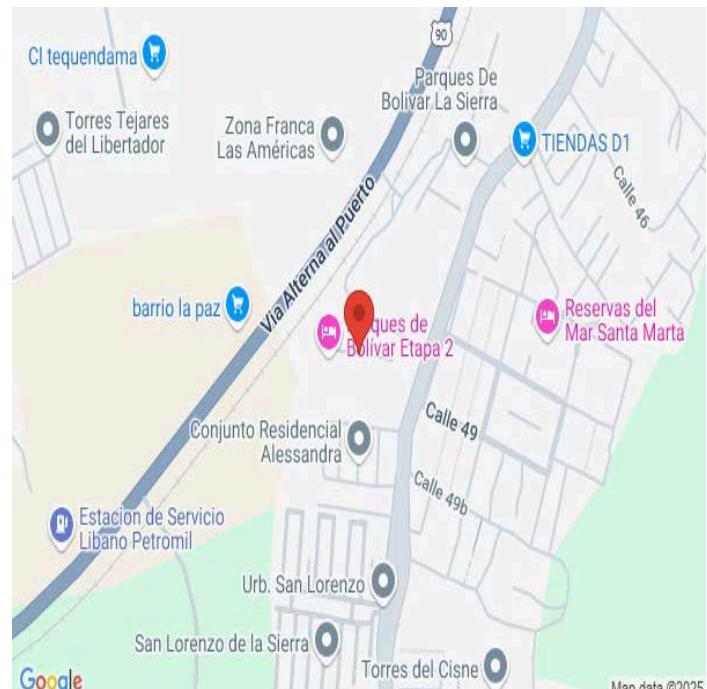
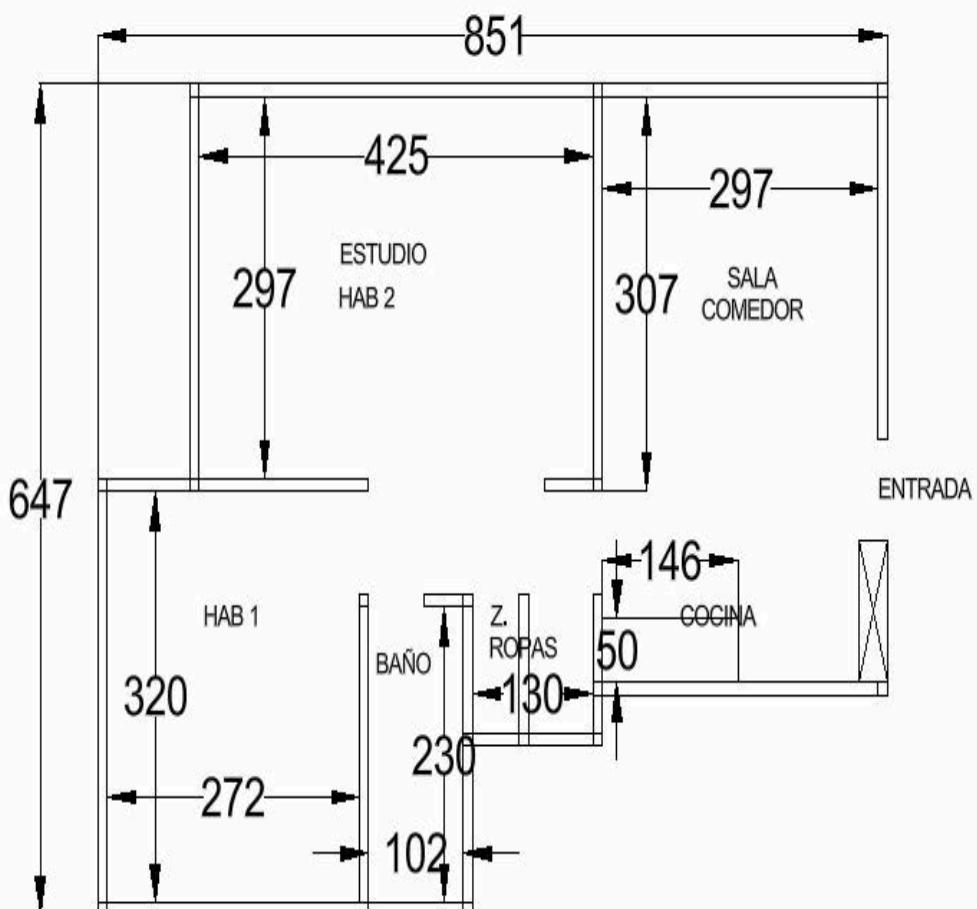
Latitud: 11.2127481

Longitud: -74.1634411

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 12' 45.8922''

Longitud: 74° 9' 48.3876''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

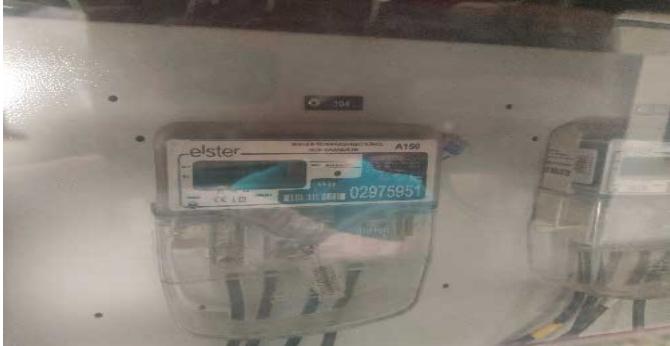
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



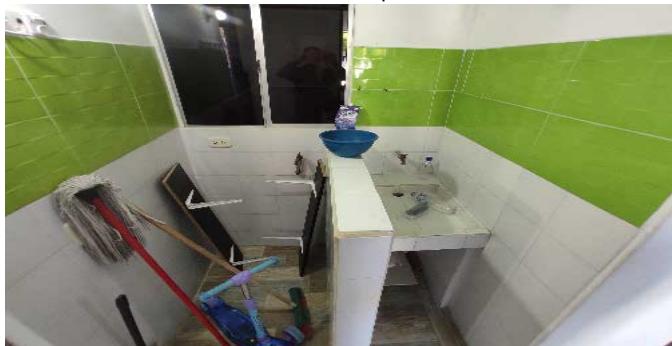
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



FOTOS General

Habitación 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

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 --- **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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1082879040



PIN de Validación: b9b70b37



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 Avaluado 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9b70b37



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: CALLE 47 # 21B - 69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Titulos 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 dia 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9b70b37



PIN de Validación: b9b70b37



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1082879040 M.I.: 080-125680



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501075798106238311

Nro Matrícula: 080-125680

Página 2 TURNO: 2025-080-1-374

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 10:47:54 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-08-2015 Radicación: 2015-080-6-77715

Doc: ESCRITURA 1413 DEL 10-08-2015 NOTARIA SEGUNDA 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR SANTA MARTA) NIT.8300537006

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-11-2015 Radicación: 2015-080-6-11117

Doc: ESCRITURA 2092 DEL 11-11-2015 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SE ACLARA LA ESCRITURA N° 1413 DE 10/08/2015 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA, EN EL SENTIDO DE SEÑALAR LA NOMENCLATURA CORRECTA.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR SANTA MARTA) NIT.8300537006

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-05-2016 Radicación: 2016-080-6-4862

Doc: ESCRITURA 877 DEL 20-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA PUBLICA N° 1413 DEL 10/08/2015, NOTARIA 2 DE SANTA MARTA, EN EL SENTIDO DE CORREGIR EL ART. (15) EN CUANTO CITAR LA ALTURA LIBRE UTILIZABLE CORRECTA EN CADA UNIDAD DE VIVIENDA QUE CORRESPONDE A 2.30 MTS APROXIMADAMENTE

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR SANTA MARTA) NIT.8300537006

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-07-2016 Radicación: 2016-080-6-6845

Doc: ESCRITURA 1683 DEL 08-07-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1413 FECHA 10/8/2015 NOTARIA 2 SANTA MARTA (ARTICULO 15) Y ESCRITURA 877 FECHA 20/5/2016 NOTARIA 2 SANTA MARTA (CLAUSULA 3) EN CUANTO A SEÑALAR CORRECTAMENTE: QUE EL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO 103 DEL INTERIOR 3 ES 45.34 M2 Y EL ÁREA DE MUROS ESTRUCTURALES,FACHADAS Y DUCTOS COMUNALES ES 3.39 M2-EL APARTAMENTO 101 DEL INTERIOR 11 Y DEL APARTAMENTO 101 DEL INTERIOR 19 ES 45.20 M2 Y EL ÁREA DE MUROS ESTRUCTURALES,FACHADAS Y DUCTOS COMUNALES ES 3.25 M2

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR SANTA MARTA

X NIT 8300537006

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-080-6-9015



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501075798106238311

Nro Matrícula: 080-125680

Página 3 TURNO: 2025-080-1-374

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 10:47:54 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

Doc: ESCRITURA 938 DEL 27-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$46,528,853

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIPA) CON SUBSIDIO OTORGADO POR FONDO NACIONAL DE VIVIENDA-FONVIVIENDA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR SANTA MARTA NIT.8300537006

A: ARIAS PINTO GUILLERMO

CC# 5565403 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-080-6-9015

Doc: ESCRITURA 938 DEL 27-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" POR EL TERMINO DE 10 AÑOS

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA-FONVIVIENDA

A: ARIAS PINTO GUILLERMO

CC# 5565403 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-080-6-9015

Doc: ESCRITURA 938 DEL 27-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

A: ARIAS PINTO GUILLERMO

CC# 5565403 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-080-6-9015

Doc: ESCRITURA 938 DEL 27-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARIAS PINTO GUILLERMO

CC# 5565403 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-080-6-9015

Doc: ESCRITURA 938 DEL 27-05-2016 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$1,973,438

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA N°656 DEL 22/4/2015
NOTARIA 2 DE SANTA MARTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501075798106238311

Nro Matrícula: 080-125680

Pagina 4 TURNO: 2025-080-1-374

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 10:47:54 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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT.8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR SANTA MARTA NIT.83005370066

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-03-2021 Radicación: 2021-080-6-2429

Doc: ESCRITURA 0432 DEL 02-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARIAS PINTO GUILLERMO

CC# 5565403 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-08-2021 Radicación: 2021-080-6-7234

Doc: ESCRITURA 1515 DEL 05-08-2021 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$60.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ARIAS PINTO GUILLERMO

CC# 5565403

A: ARIAS CENTENO DIANA CRISTINA

CC# 1098665322 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-080-3-931

Fecha: 29-10-2016

SE CORRIGE TIPO DE PREDIO. VALE. ARTICULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501075798106238311

Nro Matrícula: 080-125680

Página 5 TURNO: 2025-080-1-374

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 10:47:54 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: 2025-080-1-374

FECHA: 07-01-2025

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
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9 90 230901 EMVCO



ENE 09 2025 12:56:01 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

MULTIPAGAS CC GRAN PLA
CRA 32 30-15 CC GRAN PL
C. UNICO: 3007028375 TER: 9WZZZ154

RECAUDO RECIBO: 178474 RRN: 235946
CONVENIO: 84409 APRO: 965757

LOS ROSALES CONSTRUC
REF: 00000000000001082879040

VALOR \$ 380.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniques al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** COMERCIO ***



ARCHIVO: LRCAJA-1082879040

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1082879040
	Hash documento:	f77eef93d5
	Fecha creación:	2025-01-14 07:51:39

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 290490	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 200.116.35.120 2025-01-11 19:41:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

