



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1043002644-3

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE VICTOR ROA POLO
NIT / C.C CLIENTE	1043002644
DIRECCIÓN	CALLE 29A NO. 16 - 15
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	VILLA JAGUEY
CIUDAD	SabanaLarga
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/03/2025
FECHA INFORME	06/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ABISAMBRA FIERRO SILVIA PATRICIA DIAZ ENAMORADO ANDRES CAMILO				
NUM.	306 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	21/04/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	SabanaLarga	DEPTO		Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporoto				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
045-37177	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El municipio de Sabanalarga, en el barrio villa jagüey, sobre la calle 29a entre carreras 16 y 17.

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la cordialidad (principal) en sentido norte-sur, buscamos la calle 30 y giramos a la izquierda sobre esta, seguimos hasta llegar a la carrera 16, giramos a la izquierda sobre esta, luego seguimos hasta la calle 29a y giramos nuevamente a la izquierda y en la acera izquierda ubicamos al inmueble con nomenclatura 16-15.

El inmueble consta de: una terraza, sala-comedor, cocina, 2 habitaciones, un baño y patio interior.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
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.
Carpinteria	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 71,591,968

VALOR ASEGURABLE \$ COP 71,591,968


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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-03 16:26:00


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

Uso Principal Según Norma	Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar	Área Lote	102.26	Frente	8.90
Uso Compatible Según Norma	Comercial, institucional, industrial grupo 1	Forma	Rectangular	Fondo	11.48
Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2	Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	102.26
Uso Prohibido Según Norma	Industrial	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja	Decreto / Acuerdo	Acuerdo 012, 12 de diciembre del 2017		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja	Antejardín	No aplica		
Suelos De Proteccion	No pertenece	Uso principal	Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar		
Patrimonio	no pertenece	Altura permitida pisos	2 pisos		
		Aislamiento posterior	1.5 m		
		Índice de ocupación	0.7578		
		Índice de construcción:	N/A		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	10 X 10	AREA DE TERRENO	M2	307
AREADETERRENO-CERTIFICADO	M2	-102.172	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	19860000
AREA PISO 1-CERTIFICADO	M2	77.50			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102.26	AREA DE TERRENO	M2	-102.172
AREA PISO 1	M2	77.50	AREA PISO 1	M2	77.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	SI	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
SI	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	73	Año de Construcción	1998
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos			
Ubicación	CALLE 29A NO. 16 - 15		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	102.172	M2	\$173,107.00	24.70%	\$17,686,688.40
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	77.50	M2	\$695,552.00	75.30%	\$53,905,280.00
TOTALES					100%	\$71,591,968
Valor en letras			Setenta y un millones quinientos noventa y un mil novecientos sesenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$71,591,968

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 objeto de avalúo no cuenta con garajes ni depósitos.

Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, centros de educación de primaria y bachillerato, centros de salud y comerciales, estación de bomberos a pocas cuadras.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble objeto de avalúo se encuentra en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados, no se encontraron grietas ni fisuras.

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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	RUTH BURGOS (VILLAS DE JAGUEY)	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	3168529099	120	84	\$625,000	\$52,500,000
2	YARLENIS PIZARRO (VILLAS DE JAGUEY)	\$67,000,000	0.97	\$64,990,000	3248697123	120	80	\$558,333	\$44,666,640
3	YOLIBETH LIRA (VILLAS DE JAGUEY)	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3004635578	115	80	\$695,552	\$55,644,160
4	MARLENE RADA (SANRA ROSA)	\$65,000,000	0.97	\$63,050,000	3201558089	130	80	\$500,000	\$40,000,000
Del inmueble						102.172	77.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,250,000	\$168,750	1.0	1.0	1.00	\$168,750
2	\$20,323,360	\$169,361	1.0	1.0	1.00	\$169,361
3	\$20,355,840	\$177,007	1.0	1.0	1.00	\$177,007
4	\$23,050,000	\$177,308	1.0	1.0	1.00	\$177,308
					PROMEDIO	\$173,106.58
					DESV. STANDAR	\$4,685.85
					COEF. VARIACION	2.71%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$173,107.00	AREA	102.172	TOTAL	\$17,686,688.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$695,552.00	AREA	77.50	TOTAL	\$53,905,280.00
VALOR TOTAL	\$71,591,968.40					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

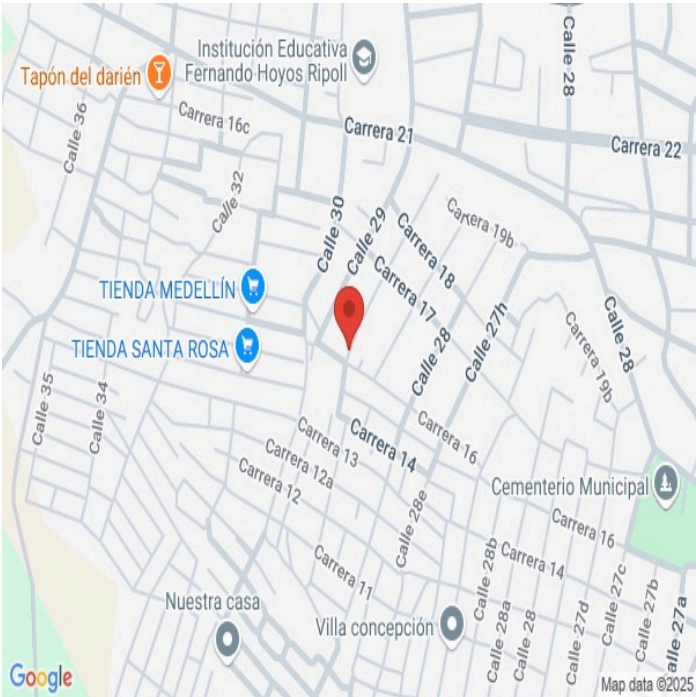
DIRECCIÓN:
CALLE 29A NO. 16 - 15 | VILLA JAGUEY | SabanaLarga | Atlántico

COORDENADAS (DD)

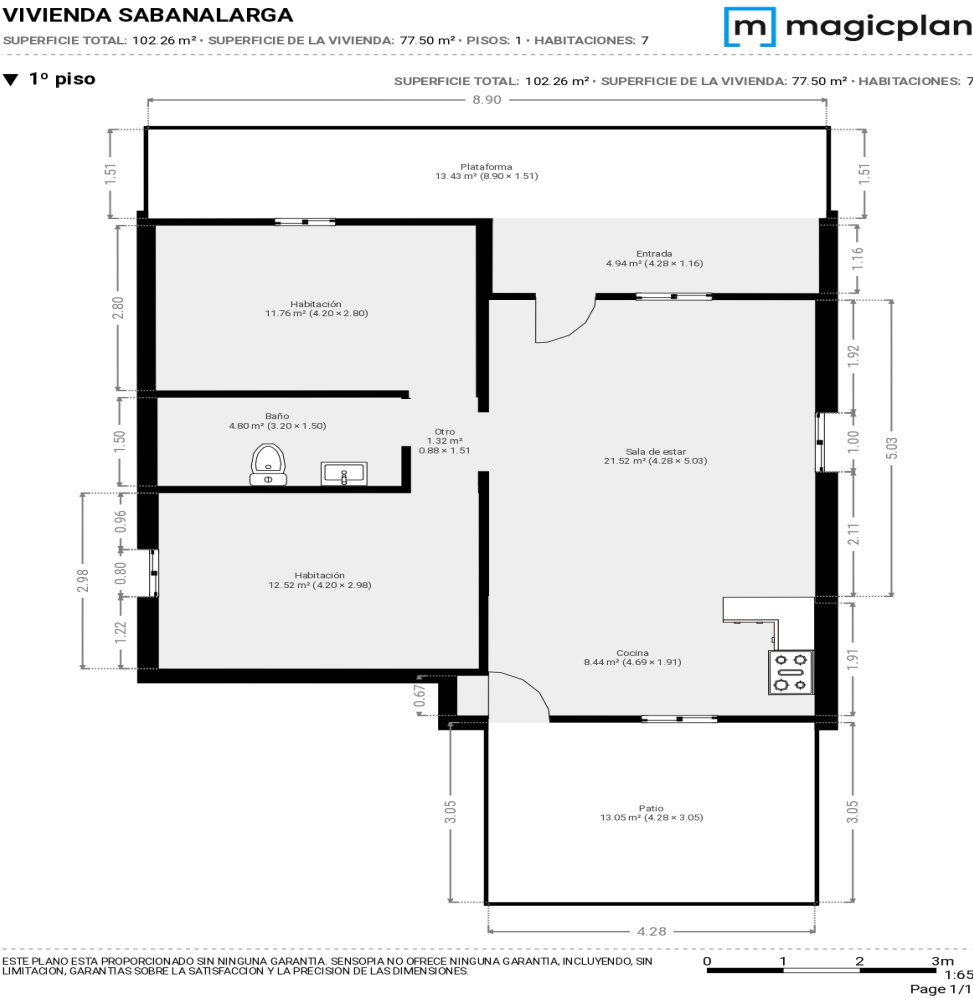
Latitud: 10.6328499
Longitud:-74.9310371

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 37' 58.2594''
Longitud:74° 55' 51.7332''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

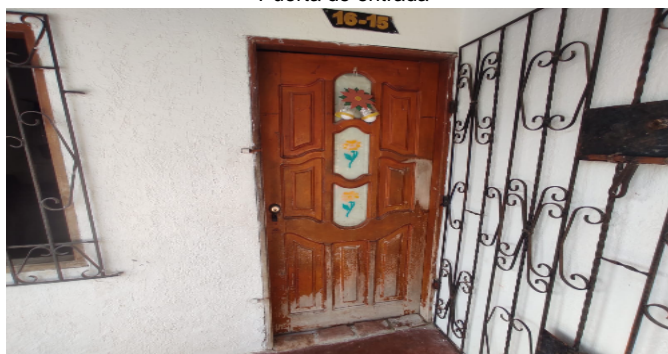


FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



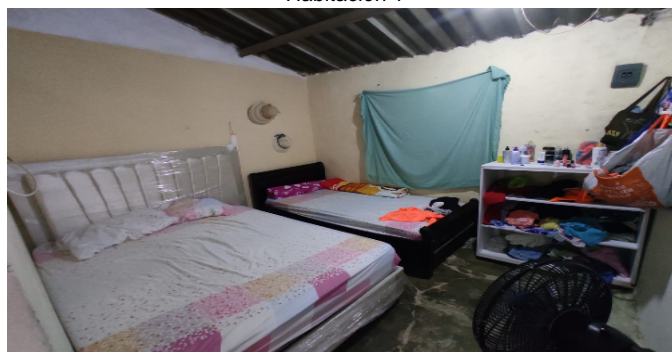
Sala Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1043002644-3



PIN de Validación: a5820a08



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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5820a08



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



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1043002644-3 M.I.: 045-37177

Categoría 11 Activos Corporales 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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

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

Teléfono: 3022 124644

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

Página 2 de 3



PIN de Validación: a5820a08



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.




PIN DE VALIDACIÓN

a5820a08

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SABANALARGA alcaldia@sabanalarga-atlantico.gov.co www.sabanalarga-atlantico.gov.co NTT. 800094844-4 Calle 21 No. 18-46	MEDIDAS Y LINDEROS	
		Versión 2	Página 1 de 1
SECRETARIA DE DESARROLLO INTEGRAL			

S.D.I –N° 45-03-25

EL SUSCRITO SECRETARIO DE DESARROLLO INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA ATLÁNTICO

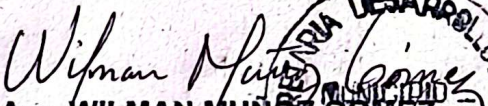
HACE CONSTAR:

Según inspección ocular practicada por los funcionarios de esta dependencia a la vivienda ubicada en la **CALLE 29A ENTRE CARRERAS 16 Y 16A, MANZANA 301**, según la nomenclatura URBANA y el plano de conjunto ZONA URBANA del municipio de Sabanalarga CATASIG, identificada con la Nomenclatura: CALLE 29A N° 16-15 se constató que presenta las siguientes medidas y linderos:

NORTE: Linda con predio de ANA BRITD HERNANDEZ, Lado que mide once metros con cuarenta y ocho centímetros (11.48 m). **SUR:** Linda con predio con predio de EZEQUIEL OLMOS, Lado que mide once metros con cuarenta y ocho centímetros (11.48 m). **ESTE:** Linda con calle 29A en medio haciendo frente con predio del señor NESTOR BLANCO, lado que mide ocho metros con noventa centímetros (8.90m). **OESTE:** Linda con con la escuela Mixta N° 5, Lado que mide ocho metros con noventa centímetros (8.90 m). Esta vivienda cuenta con un área de 77.50 m².

El presente certificado no implica pronunciamiento alguno sobre la titularidad de dominio
 Ni características de posesión. (Ley 388 de 1.997).
 No es válido si presenta enmendaduras, borrones tachones etc.

Se expide la presente en Sabanalarga, Atlántico a los Veintiun (21) días del mes de **Marzo del 2025**, a solicitud de **JOSE VICTOR ROA POLO**, identificado(a) con Cedula de ciudadanía N° 1.043.002.644 de SABANALARGA -ATLANTICO.


Arq. WILMAN MUÑOZ GÓMEZ
 Secretario de Desarrollo Integral

ELABORÓ: BELLE CARRILLO
 PROYECTÓ: MIGUEL PEÑA

Secretaria de Desarrollo Integral, calle 21N° 18-46 piso 1 palacio municipal
 Correo : secdesarrollointegral@sabanalarga-atlantico.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2502255515109428814

Nro Matrícula: 045-37177

Pagina 1 TURNO: 2025-045-1-4818

Impreso el 25 de Febrero de 2025 a las 02:22:26 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: 045 - SABANALARGA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SABANALARGA VEREDA: SABANALARGA

FECHA APERTURA: 22-05-1998 RADICACIÓN: 1219 CON: ESCRITURA DE: 19-05-1998

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"UNA CASA DE MANPOTERIA EN EL CONSTRUIDA QUE CONSTA DE TECHO DE ETERNIT. PISO DE CEMENTO, SOLAR COMEDOR, 2 ALCOBAS, BAÑO Y COCINA, SUS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS UBICADO EN EL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, SITUADO EN EL SECTOR OCCIDENTAL DE SABANALARGA EN EL PUNTO CONOCIDO JAQUEY DE VILLA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS, NORTE, 10 MTS SUR, 07 MTS. ESTE, 10 MTS Y POR EL OESTE, 10 MTS - LINDEROS, VER COPIA DE LAS ESCRITURAS 490 DE 19-05-98 NOTARIA DE SABANALARGA- DECRETO 1711/84 ARTICULO 11.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 29A # 16-15

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

045 - 26476

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-05-1998 Radicación: 1998-045-6-1219

Doc: ESCRITURA 490 DEL 19-05-1998 NOTARIA DE SABANALARGA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BRITO HERNANDEZ ANA MARIA

A: DE AVILA DE CASTRO NORIS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-05-2015 Radicación: 2015-045-6-1687

Doc: ESCRITURA 202 DEL 18-03-2015 NOTARIA UNICA DE SABANALARGA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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 SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502255515109428814

Nro Matrícula: 045-37177

Pagina 2 TURNO: 2025-045-1-4818

Impreso el 25 de Febrero de 2025 a las 02:22:26 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

DE: AVILA DE CASTRO NORIS

CC# 33155917

A: CASTELLANOS OLIVEROS EDUARDO YESITH

CC# 8732369 X

A: IGLESIAS DE LA HOZ MARLENE ELVIRA

CC# 32622313 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-11-2022 Radicación: 2022-045-6-5495

Doc: ESCRITURA 306 DEL 21-04-2022 NOTARIA UNICA DE SABANALARGA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTELLANOS OLIVEROS EDUARDO YESITH

CC# 8732369

DE: IGLESIAS DE LA HOZ MARLENE ELVIRA

CC# 32622313

A: ABISAMBRA FIERRO SILVIA PATRICIA

CC# 1124018278 X

A: DIAZ ENAMORADO ANDRES CAMILO

CC# 1052974964 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radificación: 2015-045-3-152

Fecha: 26-05-2015

DIRECCION INSERTADA ALE ART 59 LEY 1579/12

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-045-1-4818

FECHA: 25-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

YERLIS MARGARITA MOLINA TEJERA

REGISTRADOR SECCIONAL



Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 390.000,00

Fecha

28 de febrero de 2025
a las 10:10 a. m.

Referencia

M3008177

¿De dónde salió la plata?

Disponible


Listo



ARCHIVO: LRCAJA-1043002644
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1043002644
	Hash documento:	c5b8c5ad85
	Fecha creación:	2025-03-06 09:59:28

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 283461	
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 190.165.33.68 2025-03-03 16:26:00	



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>

