



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082865956

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JADER AGUSTO DIAZ FLOREZ
NIT / C.C CLIENTE	1082865956
DIRECCIÓN	CASA 20 MZ 14 URB 17 DE DICIEMBRE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	17 DE DICIEMBRE
CIUDAD	Santa Marta
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GABRIEL JIMENEZ GARCIA
IDENTIFICACIÓN	19244723

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/02/2024
FECHA INFORME	21/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELVIS ELENA ROMERO MONTALVO				
NUM.	976 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	28/03/1994
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Santa Marta	DEPTO		Magdalena	
ESCRITURA					
CEDULA	47001010304340018000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
080-28858	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Por a Avía al Puerto se toma a mano derecha la por la carrera 36 o entrada a Bastidas hasta encontrar el semáforo en la carrera 9, por esta vía calle 9 se sigue al occidente hasta llegar a la carrera 31 por la cual se cruza al norte hasta la tercera calle peatonal a mano izquierda, llegando al fondo está la casa

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 146,575,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 146,575,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura, se recomienda sea protocolizado en la próxima escrituración. NOTA 2: Se adjunta recibo de acueducto, en el cual manifiesta estar sin medidor, y llega el cobro para la prestación del servicio.

NOMBRES Y FIRMAS

  
GABRIEL JIMENEZ GARCIA  
Perito Actuante  
C.C: 19244723  
RAA: AVAL-19244723

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

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	Residencial, Comercial y Servicios Barriales.
Uso Condicionado Según Norma	N.A.
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	71.50	Frente	6.50
Forma	RECTANGULAR	Fondo	13-17
Topografía	PLANO	Rel. Fte./Fdo.	1:2,02

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO No 011 16/10/2020
Antejardín	SI
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	SI
Índice de ocupación	75%
Índice de construcción:	150%
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.50
AREA CONSTRUIDA	M2	107.25

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	80
AREA CONSTRUIDA	M2	111
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	38587000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	85.60
AREA CONSTRUIDA	M2	149.75

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.50
AREA CONSTRUIDA	M2	107.25

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Regular	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CASA 20 MZ 14 URB 17 DE DICIEMBRE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	SI
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

## Comentarios de estructura

La casa tiene una ampliación a segundo piso y remodelación total del primer piso realizada hace aproximadamente 20 años. Consistente en ampliación y remodelaciones, primer piso y construcción del segundo piso. 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	71.50	M2	\$640,000.00	31.22%	\$45,760,000.00
Area Construida	CASA 2 PISOS	107.25	M2	\$940,000.00	68.78%	\$100,815,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$146,575,000</b>

Valor en letras Ciento cuarenta y seis millones quinientos setenta y cinco mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$146,575,000**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

6

**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

**General:** Por a Avía al Puerto se toma a mano derecha la por la carrera 36 o entrada a Bastidas hasta encontrar el semáforo en la carrera 9, por esta vía calle 9 se sigue al occidente hasta llegar a la carrera 31 por la cual se cruza al norte hasta la tercera calle peatonal a mano izquierda, llegando al fondo está la casa

**Jurídica:** En la escritura de compra 976 de fecha 28-03-1994 de la notaria 1 de Santa Marta se constituyo patrimonio de familia, el cual se encuentra vigente a la fecha del certificado de tradición aportado. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** La casa no tiene garaje.

**Entorno:** La casa en estudio se ubica en un barrio popular en las afueras de la ciudad hacia el costado norte, es un barrio de estrato medio bajo, no obstante se encuentra en buen estado y con vías amplias y mantenidas.

**Estructura:** La casa tiene una ampliación a segundo piso y remodelación total del primer piso realizada hace aproximadamente 20 años. Consistente en ampliación y remodelaciones, primer piso y construcción del segundo piso. 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** No obstante que los acabados de la casa están en buenas condiciones tienen el desgaste propio de la edad.

### 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	17 DE DICIEMBRE	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	573143391004	71	53.25	\$1,100,000	\$58,575,000
2	CRISTO REY	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	573196132317	90	90	\$1,180,000	\$106,200,000
3	LA ROSALIA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	573013813098	80	80	\$1,100,000	\$88,000,000
4	URB EL CISNE ET 1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	573013813098	90	90	\$1,100,000	\$99,000,000
Del inmueble						71.50	107.25		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$41,175,000	\$579,930	1.0	1.05	1.05	\$608,926
2	\$83,800,000	\$931,111	0.9	0.8	0.72	\$670,400
3	\$54,500,000	\$681,250	1.0	1.0	1.00	\$681,250
4	\$53,000,000	\$588,889	1.0	1.0	1.00	\$588,889
					PROMEDIO	\$637,366.24
					DESV. STANDAR	\$45,372.21
					COEF. VARIACION	7.12%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$640,000.00	AREA	71.50	TOTAL	\$45,760,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$940,000.00	AREA	107.25	TOTAL	\$100,815,000.00
VALOR TOTAL	\$146,575,000.00					

Observaciones:  
Para la liquidacion de las áreas de construccion y de lote se tienen en cuenta las reportadas en los documentos entregados y para la construccion el área permitida por norma.

Enlaces:  
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7716615>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10457843>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10520847>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10520843>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	149.75
Area construida vendible	107.25
Valor M2 construido	\$2,465,000
Valor reposición M2	\$264,371,250
Valor reposición presupuesto M2	\$2,465,000
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	33 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,651,550
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	42.86 %
Fito y corvin %	43.28 %
Valor reposición depreciado	\$936,759
Valor adoptado depreciado	\$940,000
Valor total	\$100,815,000

Observaciones: No obstante que la casa se encuentra en terminos generales en buenas condiciones tiene el desgaste dela vetustesde treinta años de uso



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CASA 20 MZ 14 URB 17 DE DICIEMBRE | 17 DE DICIEMBRE | Santa Marta | Magdalena

COORDENADAS (DD)

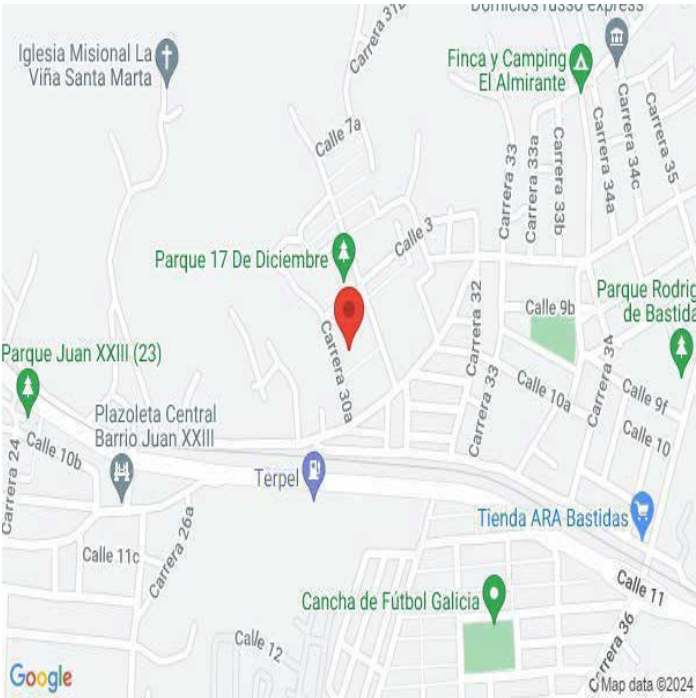
Latitud: 11.245505

Longitud: -74.180593

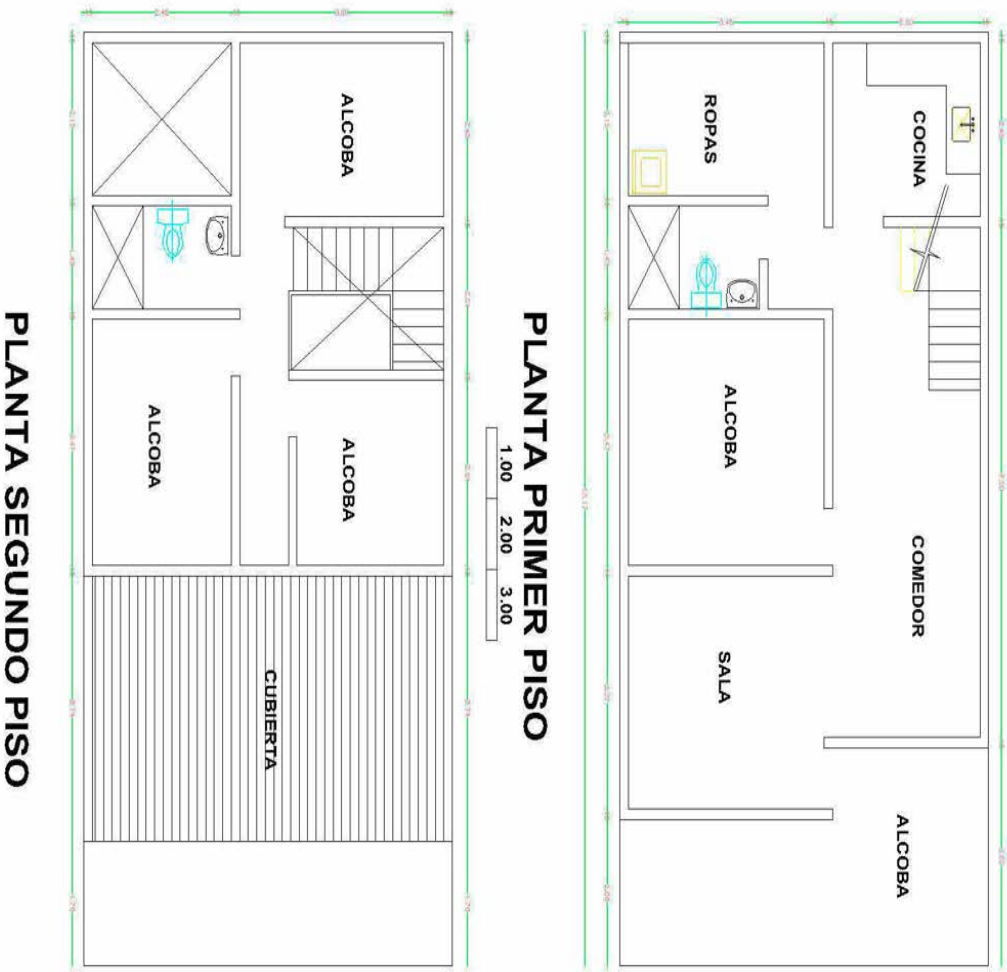
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 14' 43.8174''

Longitud: 74° 10' 50.1348''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## OTROS ANEXOS

certi nomenc

ALCALDÍA DE SANTA MARTA  
Oficina de Planeación Urbana y Territorial

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No. 274

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION

CERTIFICA QUE :

Mediante Resolución No.202 de fecha octubre 5 de 1995, LA CUAL ACTUALIZO el Sistema de Nomenclatura Urbana del Distrito de Santa Marta, modificada por la Resolución No. 123 de julio 10 de 1997, el predio identificado así :

Referencia catastral: 010304340018000

Dirección catastral y/o Declarada: MZ 14 CASA 20

Le corresponde, después de haber llevado a cabo las variaciones en el Sistema de Nomenclatura Urbana, la siguiente Dirección:

CALLE 8G 30A 28

Se expide la presente a nombre de: ELIS ELENA ROMERO MONTALVO

Quien canceló la suma de \$ 43.300 recibo de Hacienda No. 20240001229 Fecha: 15/02/2024

Dado en Santa Marta a los : 27/02/2024

OBSERVACIONES : 01030000043400180000000000

*Patricia Caicedo*  
PATRICIA CAICEDO LAFAURIE  
Secretaria de Planeación

Revisó: DC *Daniel*

Proyectó: KC *Yen*

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



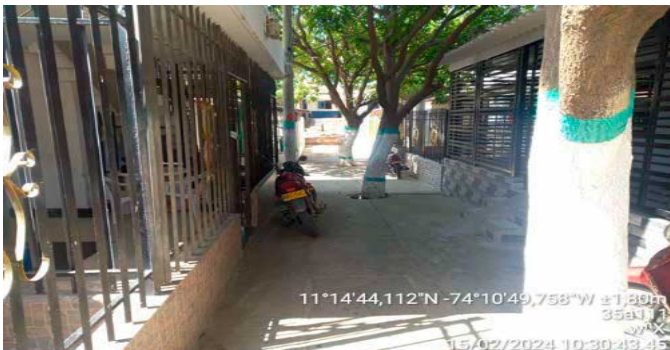
Entorno



Entorno



Entorno





FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal





FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Cubierta-Techos



## 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-1082865956



PIN de Validación: b5740ac2



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19244723.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA 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  
**06 Jul 2017**

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  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5740ac2



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



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5740ac2



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



## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.





PIN de Validación: b5740ac2



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



Fecha de inscripción  
20 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA

Dirección: CARRERA 3A 130 - 25

Teléfono: 57 3144113248

Correo Electrónico: gabjimg@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - La Corporación Universidad Piloto de Colombia.

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) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19244723

El(la) señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA 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: b5740ac2



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5740ac2**

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 Marzo 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-1082865956 M.I.: 080-28858



EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS  
DEL DISTRITO DE SANTA MARTA

NIT: 800.181.106-1 - Calle 22 No. 22-111

Código de  
Suscriptor

3704

No. de Factura

1006957691

Valor a Pagar Factura Corriente: \$ 46,960

Valor a Pagar Facturación Total: \$ 1,696,400

Fecha pago oportuno: 2024/02/06

Periodos vencidos 46

Última fecha de pago 2020/12/03

Último valor pagado \$ 24,080

Suspensión desde: 2024/02/07

Periodo Facturado: Enero 2024

Desde 2023/12/16 Hasta 2024/01/17

Fecha emisión 2024/01/29 Días de consumo 32

### Datos del suscriptor

Suscriptor

ELIS ROMERO MONTALVO

Dirección

Cil. 8G 30A 28

Dirección Catastral

Barrio

17 DE DICIEMBRE

Sector o ciclo

406

Estrato

2

Uso

RESIDENCIAL

Ruta

47001060848200

### Consumos

Lectura actual

0

Lectura anterior

0

Consumo facturado

11

Fecha de lectura actual

2024/01/17

Fecha de lectura anterior

2023/12/16

Promedio

11

### Datos del medidor

Medidor

SIN MEDIDOR

serial

Diámetro

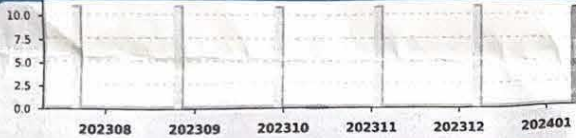
SIN CALIBRE

Fecha de instalación

Observación de lectura

SC-SIN CONTADOR

### Historico de consumo



### Otros conceptos

Conceptos	Valor
AJUSTE DE FACTURA	\$ -3.97
DEUDA	\$ 1,508,320.00
RECARGO ANTERIOR	\$ 141,120.00
RECARGO DE PERIODO	\$ 7,032.57

### Tarifas aplicadas

Conceptos	Metros cúbicos	Acueducto	Alcantarillado
Cargo fijo	1	\$ 4,783.53	\$ 3,674.56
0 - 16 Básico	11	\$ 1,597.02	\$ 1,264.19
16 - 32 Complementario	0	\$ 2,661.69	\$ 2,106.99
Mayor a 32 Santuario	0	\$ 2,661.69	\$ 2,106.99

### Servicio acueducto

	Acueducto	Subsidio o aporte	Valor a cobrar
Cargo fijo	\$ 7,972.55	\$ -3,189.02	\$ 4,783.53
Consumo	\$ 29,278.59	\$ -11,711.37	\$ 17,567.22
Total	\$ 37,251.14	\$ -14,900.39	\$ 22,350.75

### Servicio alcantarillado

	Alcantarillado	Subsidio o aporte	Valor a cobrar
Cargo fijo	\$ 6,124.26	\$ -2,449.70	\$ 3,674.56
Consumo	\$ 23,176.89	\$ -9,270.80	\$ 13,906.09
Total	\$ 29,301.15	\$ -11,720.50	\$ 17,580.65

### Convenio de pago

Valor financiado:  
Cuotas:

Valor cuota:  
Saldo

### Información Diferidos

Valor Diferidos:  
Cuotas:

Valor cuota:  
Saldo

HERNÁN ANDRÉS RAMÍREZ RÍOS  
Agente Especial

VALOR A PAGAR FACTURACIÓN TOTAL



(415)7709698545496(8020)5003348933(3900)0001696400(96)20240206

VALOR A PAGAR FACTURA CORRIENTE

FAVOR NO SELLAR NI FIRMAR

FAVOR NO SELLAR NI FIRMAR

Esta factura presta mérito ejecutivo conforme a las reglas del Derecho Civil y Comercial (artículo 30 ley 142/92) y alas condiciones del Contrato de Condiciones Uniforme

SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS ENTIDAD VIGILADA - NUIR 1-8001000-2  
0-435711 106 :LIN - \$ V \$ 95 PRINTING VAWCY FOR: IMPRESO COTESTI



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-080-1-5162

Nro Matricula: 080-28858

Impreso el 25 de Enero de 2024 a las 09:33:52 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: SANTA MARTA  
FECHA APERTURA: 06/04/1994 RADICACION: 2393 CON: ESCRITURA DE 28/03/1994

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 47001010304340018000

COD CATASTRAL ANT: 01030434001800

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

ESCRITURA 976 MARZO 28/94 NOTARIA 1. STA MTA. AREA: 71.50 METROS CUADRADOS.

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA: 0 HECTAREAS 71 METROS CUADRADOS 5000 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

**COEFICIENTE:**

**COMPLEMENTACIÓN:**

1) ESC 1866 OCT. 28/85 NOT 1. STA MTA, REG NOV.5/85; INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO POR COMPRA A RAMON PALACIO BETTER. 2) ESC 1148 AGOSTO 18/83 NOT 2. STA MTA, REG AGOSTO 22/83, RAMON PALACIO BETTER ADQUIRIO POR COMPRA A CARMEN ARREGOCES DE IBARRA. 3) ESC 1699 AGOSTO 4/83 NOT 32.BOGOTÁ, REG AGOSTO 8/83, CARMEN ARREGOCES DE IBARRA ADQUIRIO POR COMPRA A INVESTIGACIONES GENERALES MODERNAS APLICADAS SIGMA LTDA. 4) ESC 5622 DIC.31/64 NOT 10.BOGOTÁ, REG MARZO 18/65, SOCIEDAD DE INVESTIGACIONES GENERALES MODERNAS APLICADAS SIGMA LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A VILLAVECES & ORTIZ & CIA. LTDA.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CASA 20 ..... MZ 14.URB.17 DE DICIEMBRE

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)** (En caso de Integración y otros)  
080-18270

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 02/04/1987 Radicación 1129**

DOC: ESCRITURA 138 DEL: 30/01/1987 NOTARIA 1. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 999 DESENGLOBE

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 04/04/1994 Radicación 2393**

DOC: ESCRITURA 976 DEL: 28/03/1994 NOTARIA 1. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 387.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INURBE

A: ROMERO MONTALVO ELIS ELENA X

**ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 04/04/1994 Radicación 2393**

DOC: ESCRITURA 976 DEL: 28/03/1994 NOTARIA 1. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2024-080-1-5162

Nro Matrícula: 080-28858

Impreso el 25 de Enero de 2024 a las 09:33:52 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 última página

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 CONST. PATRIMONIO

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

DE: ROMERO MONTALVO ELIS ELENA X

A: HIJOS HABIDOS Y POR HABER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-080-3-349 Fecha: 16/07/2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 6589 DE 27-11-2008 PROFERIDA  
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 77941 impreso por: 77941

TURNO: 2024-080-1-5162 FECHA: 25/01/2024

NIS: xthXpjaQfd7DgFsxAH5+uMbYV6Y2kH3eFgA8+yGFK04=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SANTA MARTA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ