



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1128192159

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JEOR WILSON PADILLA OSPINO	FECHA VISITA	13/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1128192159	FECHA INFORME	24/04/2024
DIRECCIÓN	CL 45 A # 21 B 6 - 25	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	27 años
BARRIO	SANTA CRUZ DE CURINCA	REMODELADO	
CIUDAD	Santa Marta	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Magdalena	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	GABRIEL JIMENEZ GARCIA		
IDENTIFICACIÓN	19244723		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OMAR ENRIQUE ALTAMAR MERCADO					
NUM. ESCRITURA	4018 Escritura De #NOTARIA	2	FECHA	29/09/1997		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Magdalena			
CEDULA CATASTRAL	47001011502620007000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
080-54959	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La casa se localiza en una urbanización abierta, sobre una vía peatonal. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 139,153,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 139,153,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota 1: Aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral como complementación para el caso.

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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	INSTITUCIONAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Área Lote	91	Frente	6.5
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14
Topografía	PLANO	Rel. Fte./Fdo.	1:2.1

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO No 011 Fecha: 16 octubre de 2020
Antejardín	N.A.
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	3.00
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	1.50
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	91	AREA DE TERRENO	M2	91
AREA CONSTRUIDA	M2	58	AREA CONSTRUIDA	M2	58
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$41.642.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	94.57 APROX	AREA LOTE	M2	91
AREA CONSTRUIDA	M2	56.70 APROX	AREA CONSTRUIDA	M2	56.7

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	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 45 A # 21 B 6 - 25

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	91	M2	\$850,000.00	55.59%	\$77,350,000.00
Area Construida	Casa	56.7	M2	\$1,090,000.00	44.41%	\$61,803,000.00
TOTALES					100%	\$139,153,000

Valor en letras Ciento treinta y nueve millones ciento cincuenta y tres mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$139,153,000
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):
Perspectivas de valoración:
Comportamiento Oferta y Demanda:
Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.

En el sector se observaron algunas obras de construcción y remodelación

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 garaje, ni depósito.

Entorno: La casa en estudio se localiza sobre una vía peatonal cerca de la vía principal del sector y del parque deportivo.

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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 valuaria 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	san fernando Calle 29J Cra 21D1-10	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	3203509888	90	180	\$1,512,000	\$272,160,000
2	Curinca	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3022890348	90	174	\$1,000,000	\$174,000,000
3	URB. TAMACA	\$275,000,000	0.95	\$261,250,000	573005949348	120	120	\$1,300,000	\$156,000,000
Del inmueble					91	56.7			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$79,340.000	\$881,556	1	1	1.00	\$881,556
2	\$73,000,000	\$811,111	1	1	1.00	\$811,111
3	\$105,250,000	\$877,083	1	1	1.00	\$877,083
				PROMEDIO	\$856,583.33	
				DESV. STANDAR	\$39,443.54	
				COEF. VARIACION	4.60%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	91	TOTAL	\$77,350,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,090,000.00	AREA	56.7	TOTAL	\$61,803,000.00
VALOR TOTAL		\$139,153,000.00				

Observaciones:

Se toman ofertas de casas en el mismo sector y en sectores similares. Presentan características similares de entorno, estrato y edad.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santa-marta-san-fernando-5-habitaciones-3-banos/10151-M3597808>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-curinca/santa-marta/7161431>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/10444874>

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	56.70
Área construida vendible	56.70
Valor M2 construido	\$1,311,158
Valor reposición M2	\$74,342,659
Valor reposición presupuesto M2	\$1,311,158
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,311,158
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fitto y corvin %	17.17 %
Valor reposición depreciado	\$1,086,032
Valor adoptado depreciado	\$1,090,000
Valor total	\$61,803,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

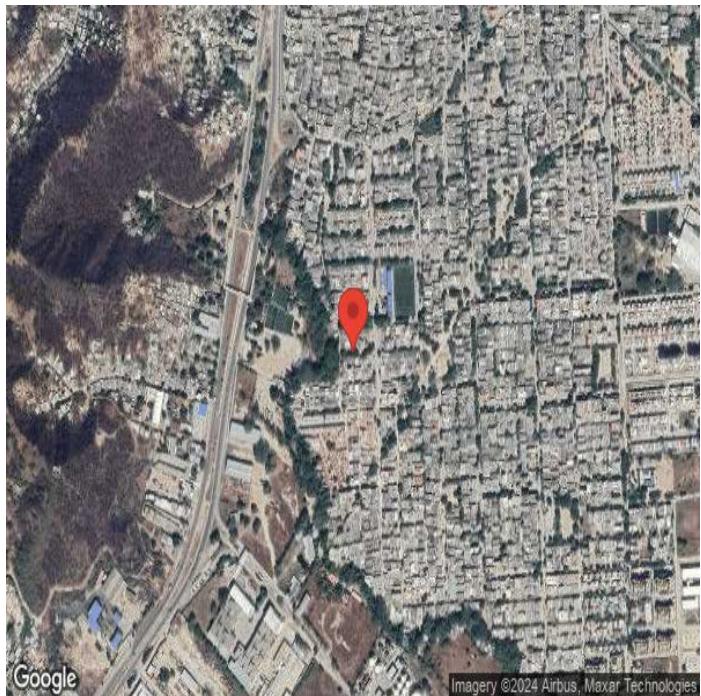
DIRECCIÓN:

CL 45 A # 21 B 6 - 25 | SANTA CRUZ DE CURINCA | Santa Marta
| Magdalena

COORDENADAS (DD)

Latitud: 11.211324

Longitud: -74.189496

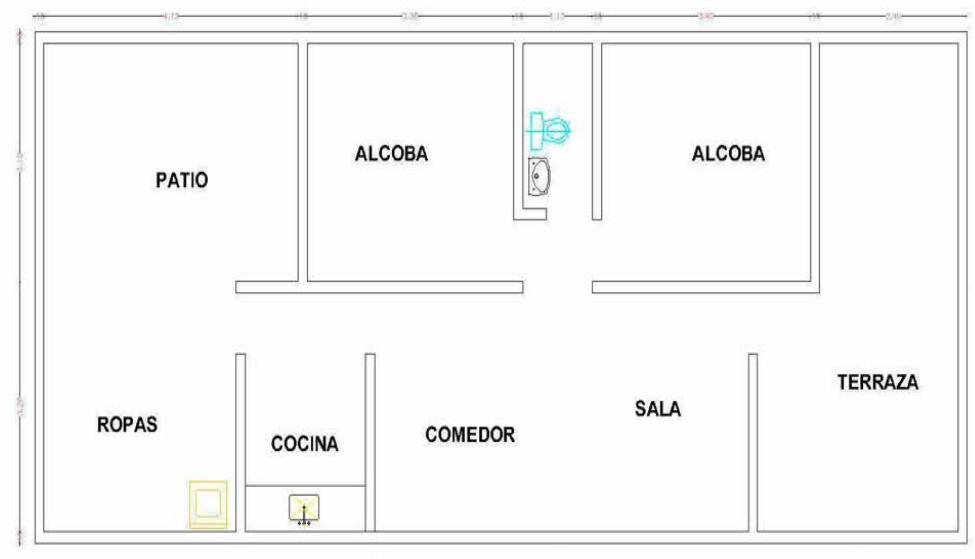


COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 12' 40.7658''

Longitud: 74° 11' 22.1856''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA CASA

1.00 2.00 3.00

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Closet hab. Principal



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



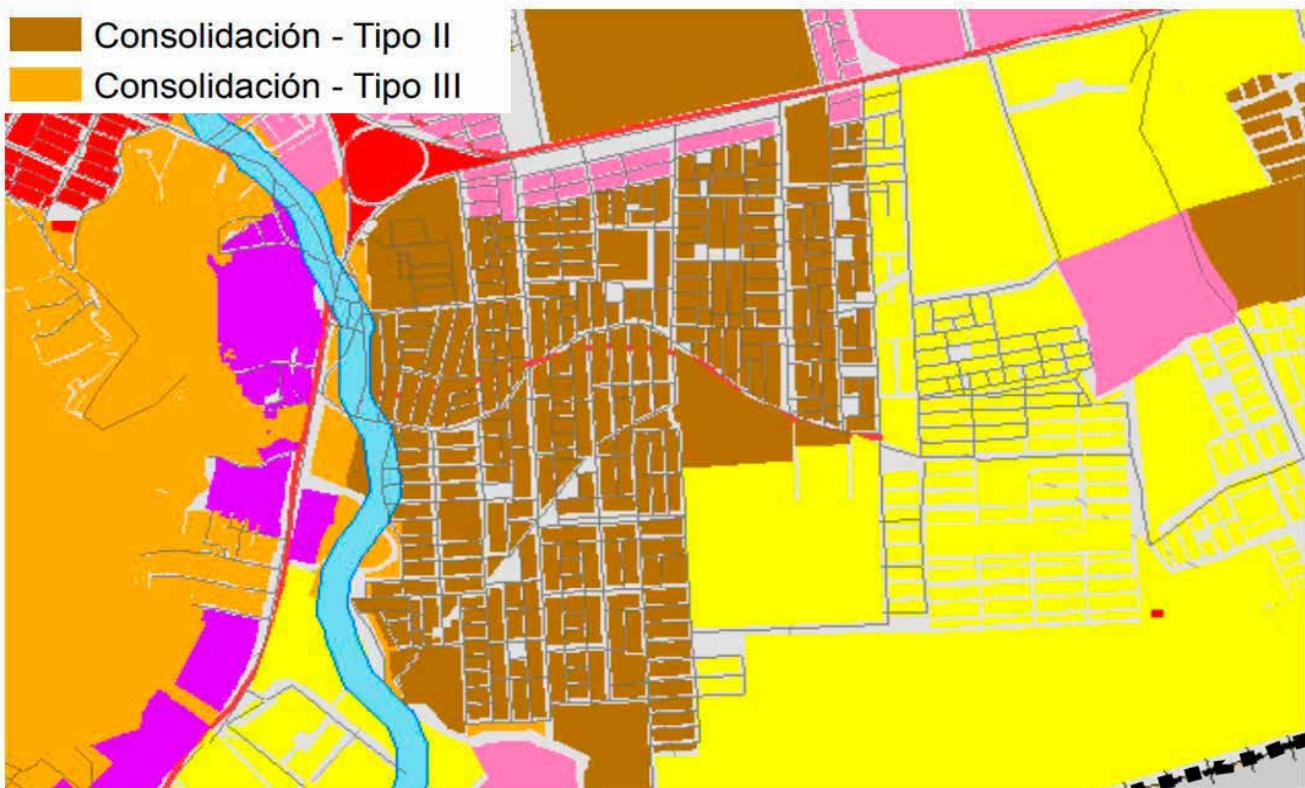
CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad

- Area Residencial Vivienda de Interés Social
- Area Residencial tipo 2 - AR-2
- Area Residencial tipo 3 - AR-3



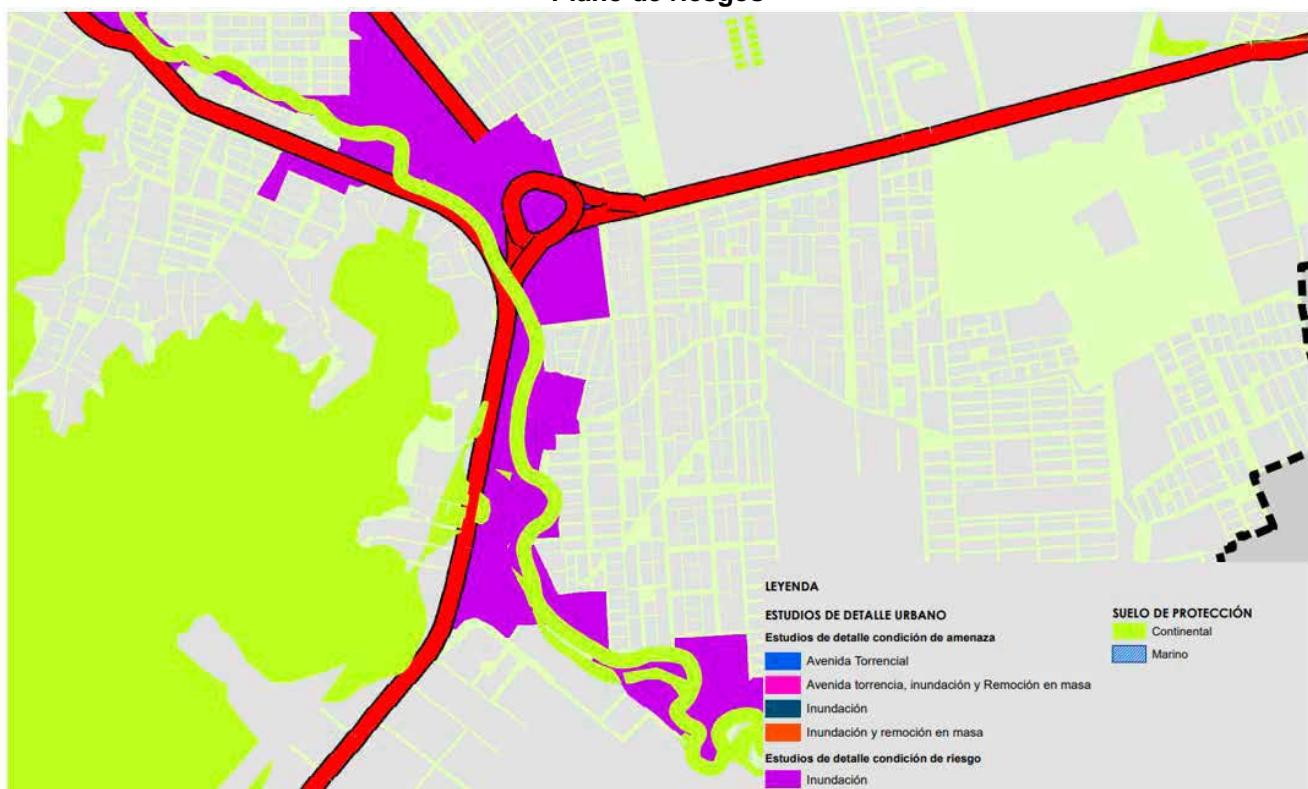
Plano Tratamiento urbanístico



Indices Norma

	Tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles	Pisos sin estímulo (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Pisos con norma de adaptación al cambio climático (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Ocupación/área útil	Edificabilidad
Línea de playa						
Densidad media	Multifamiliar – uso mixto	250	6	15	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad media	Unifamiliar o bifamiliar	180	4	No aplica	0,75	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad baja	unifamiliar	100	2	No aplica	0,75	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.

Plano de riesgos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1128192159



PIN de Validación: b2cc0a88



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Nivel Nacional: (571) 823 848

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 evaluador 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: b2cc0a88

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: b2cc0a88



<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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: b2cc0a88

<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: b2cc0a88



PIN DE VALIDACIÓN

b2cc0a88

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 Abril 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-1128192159 M.I.: 080-54959



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

Certificado generado con el Pin No: 240410717592158532

Nro Matrícula: 080-54959

Pagina 1 TURNO: 2024-080-1-30195

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 12:26:22 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: MAMATOCO

FECHA APERTURA: 25-10-1995 RADICACIÓN: 7230 CON: DOCUMENTO DE: 23-10-1995

CODIGO CATASTRAL: 47001011502620007000 COD CATASTRAL ANT: 01-15-0262-0007-000

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA 3720 OCT 23/95 NOT 2 STA MTA. CONSTRUCCIÓN Y LOTE CON CABIDA 91.00 METROS CUADRADOS. (DEC. 1711/84, ART. 11)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 91 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION:

1) ESC 580 FEB 24/94 NOT 1 STA MTA, REG MARZO 1/94 INSTITUTO DISTRITAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INVISAN" ADQUIRIO POR CESION DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, MATRICULA 080-0038884.ESC 1504 ABRIL 27/91 NOT 2 STA MTA, REG MAYO 15/91, EL DISTRITO DE SANTA MARTA ADQUIRIO POR COMPRA A ARMANDO LUIS DONADO BARBOSA.2) ESC 2318 OCT 30/93 NOT 1 STA MTA, REG NOV 5/93, INVISAN ADQUIRIO POR COMPRA AL DISTRITO DE SANTA MARTA MATRICULA 080-0041814. ACLARADA POR ESC 2825 DIC 22/93 NOT 1 STA MTA EN CUANTO A LINDEROS.ESC 3231 SEPT. 14/92 NOT 2, STA MTA, REG SEPT 16/92, EL DISTRITO DE SANTA MARTA ADQUIRIO POR COMPRA A ARMANDO LUIS DONADO BARBOSA.ESC 1410 ABRIL 19/91 NOT 2 STA MTA, REG ABRIL 24/91, ARMANDO DONADO BARBOSA ADQUIRIO 50% EN EL SUCESORIO DE CARMEN GAUTHIER DIAZ GDOS.ESC 917 MARZO 14/91 NOT 2 STA MTA, REG MARZO 26/91, ARMANDO DONADO BARBOSA ADQUIRIO UN 50% DE DERECHOS HERENCIALES POR COMPRA A TIRSO Y JAIRO DONADO GAUTHIER.ESC 867 MAYO 2/88 NOT 2 STA MTA, REG MAYO 3/88, ARMANDO DONADO BARBOSA ADQUIRIO 50% POR COMPRA A JAIRO DONADO BARBOSA.ESC 1526 AGOSTO 31/84 NOT 2 STA MTA, REG OCT 5/84 JAIRO DONADO BARBOSA ADQUIRIO UN 50% POR COMPRA A ISABEL GAUTHIER DE RADA.SENT NOV 19/41 JUZG UNICO CIV CTO STA MTA, REG NOV 24/41, ISABEL GAUTHIER DE DONADO Y CARMEN GAUTHIER DIAZ GDOS ADQUIRIERON EN EL SUCESORIO DE CARLES GAUTHIER E ISABEL DIAZ GDOS DE GAUTHIER.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE 7 ---URB. STA CRUZ DE CURINCA MZ. D-2
2) CL 45 A # 21 B7 - 27
3) CL 45 A # 21 B6 - 25

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA LOTE

DESTINACION ECONOMICA

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

080 - 41814

080 - 38884

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-10-1995 Radicación: 7230

Doc: ESCRITURA 3720 DEL 23-10-1995 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ENGI OBE Y DEENGI OBE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240410717592158532

Nro Matrícula: 080-54959

Página 2 TURNO: 2024-080-1-30195

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 12:26:22 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

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

A: INVISAN X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-12-1996 Radicación: 1996-9347

Doc: ESCRITURA 4571 DEL 28-11-1996 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$565,902,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 105 APORTE ESTE Y OTROS INMUEBLES

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

DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL-INVISAN-

A: CONSTRUCCIONES SOCIALES S.A.-CONSOCIAL S.A. X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA DNP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-03-1997 Radicación: 1997-1944

Doc: ESCRITURA 955 DEL 13-03-1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCCIONES SOCIALES "CONSOCIAL S.A." NIT# 819005525 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION NIT# 8600029637

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-09-1997 Radicación: 1997-8049

Doc: ESCRITURA 4018 DEL 29-09-1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$20,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCCIONES SOCIALES S.A. NIT# 8190005525

A: ALTAMAR MERCADO OMAR ENRIQUE CC# 12589875 X

A: CASTRO CASTRO LURLINES MARIA CC# 26838782 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-1997 Radicación: 1997-8049

Doc: ESCRITURA 4018 DEL 29-09-1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ALTAMAR MERCADO OMAR ENRIQUE CC# 12589875

DE: CASTRO CASTRO LURLINES MARIA CC# 26838782 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION NIT# 8600029637

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-09-1997 Radicación: 1997-8049

Doc: ESCRITURA 4018 DEL 29-09-1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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: 240410717592158532

Nro Matrícula: 080-54959

Página 3 TURNO: 2024-080-1-30195

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 12:26:22 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: ALTAMAR MERCADO OMAR ENRIQUE CC# 12589875 X

DE: CASTRO CASTRO LURLINES MARIA CC# 26838782 X

A: HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-09-1997 Radicación: 1997-8049

Doc: ESCRITURA 4018 DEL 29-09-1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ALTAMAR MERCADO OMAR ENRIQUE CC# 12589875 X

DE: CASTRO CASTRO LURLINES MARIA CC# 26838782 X

A: ALTAMAR MERCADO OMAR ENRIQUE CC# 12589875 X

A: CASTRO CASTRO LURLINES MARIA CC# 26838782 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-10-1997 Radicación: 1997-8563

Doc: ESCRITURA 4269 DEL 15-10-1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO NIT# 8600029637

A: CONSTRUCCIONES SOCIALES S.A. NIT# 8190005525

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-11-1997 Radicación: 1997-9945

Doc: ESCRITURA 4990 DEL 24-11-1997 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA 4269 DE OCTUBRE 15/97 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA (CANCELACION TOTAL DE HIPOTECA)

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION NIT# 8600029637

A: CONSTRUCCIONES SOCIALES S.A. NIT# 8190005525

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-01-1998 Radicación: 1998-848

Doc: ESCRITURA 349 DEL 28-01-1998 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESC. 3720 23-10-95 NOT. 2 DE STA MTA EN CUANTO AL LINDEROS NORTE Y SUR DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION

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

A: INSTITUTO DISTRITAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE SANTA MARTA "INVISAN"

NIT# 8001824211



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240410717592158532

Nro Matrícula: 080-54959

Página 5 TURNO: 2024-080-1-30195

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 12:26:22 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-080-1-30195

FECHA: 10-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


MAURICIO ALVAREZ GOMEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

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