



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082894442-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	HAIDER ALFONSO AVENDAÑO YEPES	FECHA VISITA	08/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1082894442	FECHA INFORME	17/02/2025
DIRECCIÓN	CERTIFICADO NOMENCLATURA: C 34E 19 16 MZ 60 CS 13____MANZANA 60 CASA 13 CIUDADELA 29 DE JULIO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	45 años
BARRIO	URB. EL PANDO	REMODELADO	
CIUDAD	Santa Marta	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Magdalena	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ			
NUM. ESCRITURA	3375 Escritura	NOTARIA	Primera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			21/12/2024
CIUDAD ESCRITURA	Santa Marta		DEPTO	Magdalena
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
080-13134	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La ciudad de Santa Marta, en la urbanización el pando sobre la calle 43, entre carreras 25 y 27.

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en el sector 'la lucha' buscando la calle 30, seguimos por esta hasta llegar a la carrera 24, giramos a la izquierda buscando la calle 43 y luego giramos a la derecha y sobre la acera izquierda ubicamos al inmueble con nomenclatura Mz 60 Cs 13.

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

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	0	Estar	0	B. priv
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza
Zropia	1	BServ	0	Jardín
Patio	1	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.

VALOR COMERCIAL \$ COP 109,407,906

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

DOTACIÓN COMUNAL				
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec
Porteria	No	Tanque	No	Cancha
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono
Aire	No	Teatrino	No	Sauna

VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,407,906

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: 2025-02-17 09:30:00


 Luis Fernando Gómez
 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	Mezcla de Usos Residenciales, Comerciales y Servicios
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO GRUPO 1 - INSTITUCIONAL GRUPO 1 - RECREACIONAL GRUPO 1
Uso Condicionado Según Norma	N/A
Uso Prohibido Según Norma	RECREATIVO GRUPO 2

Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Protección	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA

Área Lote	86.59	Frente	6.60
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12.98
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	85.68

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 011 DEL 16 DE OCTUBRE DEL 2020
Antejardín	
Uso principal	Mezcla de Usos Residenciales, Comerciales y Servicios
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78.88	AREA DE TERRENO	M2	N/A
AREA CONSTRUIDA	M2	78.88	AREA CONSTRUIDA	M2	N/A

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	85.68	AREA DE TERRENO	M2	78.88
AREA PISO 1	M2	64.45	AREA PISO 1	M2	64.45

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Andenes	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Sardineles	NO	No hay
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:
SI	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	55
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO NOMENCLATURA: C 34E 19 16 MZ 60 CS 13 MANZANA 60 CASA 13 CIUDADELA 29 DE JULIO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	párate y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1980

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	78.88	M2	\$324,834.00	23.42%	\$25,622,905.92
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	64.45	M2	\$1,300,000.00	76.58%	\$83,785,000.00
TOTALES					100%	\$109,407,906

Valor en letras

Ciento nueve millones cuatrocientos siete mil novecientos seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$109,407,906**
OFERTA Y DEMANDA

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

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble a evaluar no cuenta con garajes ni depósitos.**Entorno:** El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, centros de educación y asistenciales como también zonas comerciales.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Se presenció durante la visita que el inmueble se encuentra en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. EL PANDO (YULI MORENO)	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3208875436	87	65	\$1,300,000	\$84,500,000
2	B. EL PANDO (MALORIS FERRADANEZ)	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3234284969	85	67	\$1,150,000	\$77,050,000
3	B. EL PANDO (CRISTIANO DAVID)	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	3002935588	87	65	\$1,250,000	\$81,250,000
4	B. EL PANDO (SANDRA DE LA CRUZ)	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3103857022	84	65	\$1,200,000	\$78,000,000
Del inmueble					78.88	64.45			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$29,500,000	\$339,080	1.0	1.0	1.00	\$339,080
2	\$27,450,000	\$322,941	1.0	1.0	1.00	\$322,941
3	\$28,000,000	\$321,839	1.0	1.0	1.00	\$321,839
4	\$26,500,000	\$315,476	1.0	1.0	1.00	\$315,476
				PROMEDIO	\$324,834.23	
				DESV. STANDAR	\$10,051.24	
				COEF. VARIACION	3.09%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$324,834.00	AREA	78.88	TOTAL	\$25,622,905.92
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	64.45	TOTAL	\$83,785,000.00
VALOR TOTAL		\$109,407,905.92				

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO NOMENCLATURA: C 34E 19 16 MZ 60 CS
 13 MANZANA 60 CASA 13 CIUDADELA 29 DE JULIO | URB.
 EL PANDO | Santa Marta | Magdalena

COORDENADAS (DD)

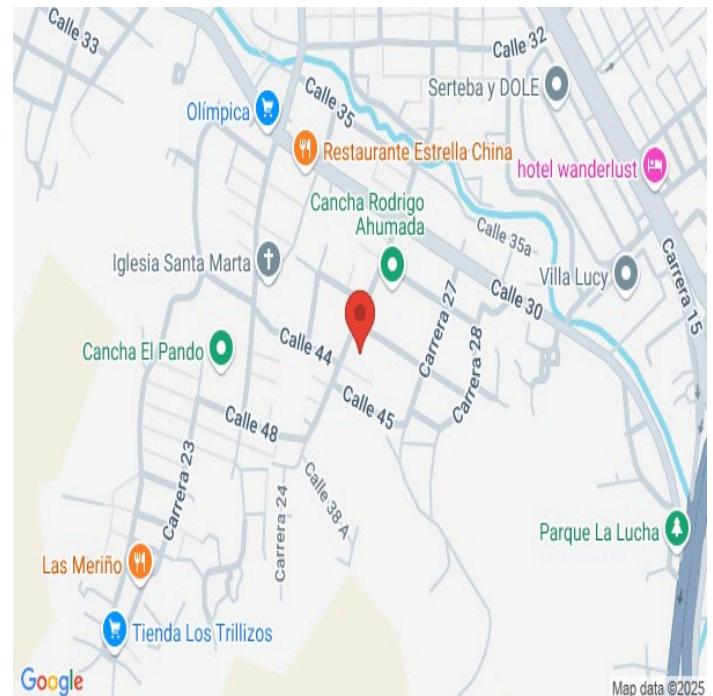
Latitud: 11.2188320

Longitud: -74.1970060

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 13' 7.7952''

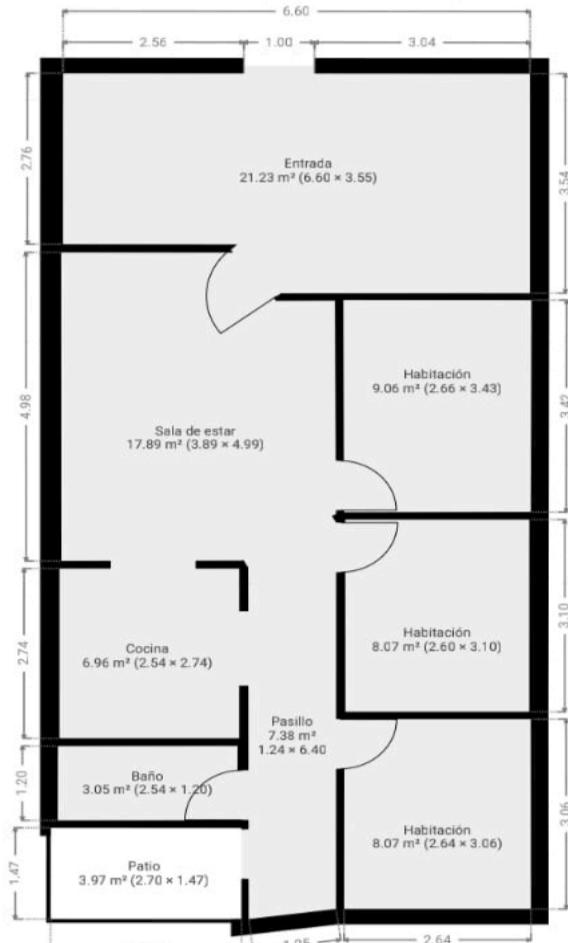
Longitud: 74° 11' 49.2216''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 99.48 m² • SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 96.06 m² • HABITACIONES: 8



ESTE PLANO ESTA PROPORCIONADO SIN NINGUNA GARANTIA. SENSOPA NO OFRECE NINGUNA GARANTIA, INCLUYENDO, SIN LIMITACION, GARANTIAS SOBRE LA SATISFACCION Y LA PRECISION DE LAS DIMENSIONES.

0 1 2 3m 1:70

Page 1/1

FOTOS General



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



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-1082894442-V2



PIN de Validación: b8530ad0



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 avalador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regímen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8530add



<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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Cítricos Valores 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

Regímen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

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

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede

Página 2 de 3



PIN de Validación: b8530ad0



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

b8530ad0

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 Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Nro Matrícula: 080-13134

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 02:37:56 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 080 SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: SANTA MARTA
FECHA APERTURA: 16/05/1980 RADICACION: 843 CON: ESCRITURA DE 16/05/1980

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 47001010602300010000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONSTRUCCION Y LOTE AREA: 78.88 METROS CUADRADOS, LINDEROS: NORTE 6.80 METROS VIA DE POR MEDIO CASA 4 MANZANA 55, SUR 6.80 METROS CASA 4 MANZANA 60. ESTE 11.60 METROS CASA 12 MANZANA 60. OESTE 11.60 METROS CASA 1 MANZANA 60.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 78 METROS CUADRADOS 88 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1.) ESC. 339 ABRIL 25/75 NOT. 2. SANTA MARTA REG JUNIO 4/75 EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO DE ALFONSO LINERO RIASCOS.- 2.) SENTENCIA NOV 28/67 JUZGADO PROMISCOU DEL CTO SANTA MARTA REG MAYO 22/68, ALFONSO LINERO RIASCOS ADQUIRIO POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT 13 MZ 60 CIUDADELA 29 DE JULIO

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 13/05/1980 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 275 DEL: 06/03/1980 NOTARIA 1. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 128.000

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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: FERNANDEZ DE MARTINEZ LILA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 13/05/1980 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 275 DEL: 06/03/1980 NOTARIA 1. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 115.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA

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

DE: FERNANDEZ DE MARTINEZ LILA X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 13/05/1980 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 275 DEL: 06/03/1980 NOTARIA 1. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO

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

Nro Matrícula: 080-13134

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 02:37:56 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 última página

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

DE: FERNANDEZ DE MARTINEZ LILA

A: HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 06/08/2015 Radicación 2015-080-6-7414

DOC: RESOLUCION 0150 DEL: 10/06/2015 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE
BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$ 115.000

Se cancela la anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - HIPOTECA CONSTITUIDA
POR ESCRITURA N° 275 DEL 06/3/1980 DE LA NOTARIA 1 DE SANTA MARTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: FERNANDEZ DE MARTINEZ LILA ROSA CC# 26664707

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 14/01/2025 Radicación 2025-080-6-157

DOC: ESCRITURA 3375 DEL: 21/12/2024 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 3

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

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

DE: MARTINEZ PEDRO PABLO CC# 12525167

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 14/01/2025 Radicación 2025-080-6-157

DOC: ESCRITURA 3375 DEL: 21/12/2024 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$ 50.294,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD
CONYUGAL Y O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO - DEL 100% DEL INMUEBLE

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

DE: FERNANDEZ DE MARTINEZ LILA ROSA CC# 26664707

DE: MARTINEZ PEDRO PABLO CC# 12525167

A: MARTINEZ FERNANDEZ ELIS MERCEDES CC# 36557066 X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-080-3-349 Fecha: 16/07/2011 Usuario: 34

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2025-080-3-80 Fecha: 28/01/2025 Usuario: 67623

SE AGREG DETERMINACION DEL INMUEBLE SEGUN EP 275 DE 1980 NT 1 STA MARTA. ART 59 LEY 1579 DE 2012.

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

Nro Matrícula: 080-13134

Impreso el 28 de Enero de 2025 a las 02:37:56 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 última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 69805 impreso por: 67623
TURNO: 2025-080-3-80 FECHA:24/01/2025
NIS: ittklm2zLmMEwzeZ22bg6dwvTeipH8RgCAg7Q4KHFGA=
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: SANTA MARTA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAURICIO ALVAREZ GOMEZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Guardián de la fe pública

ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA
SANTA MARTA

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

20250017379



CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL
NRO. LIQUIDACIÓN - 2025001533

3 6 5 5 7 0 6 6

CONTRIBUYENTE	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ	FECHA EMISIÓN	12/02/2025 - 08 20 34 AM
IDENTIFICACIÓN	36557066	FECHA VENCIMIENTO	31/12/2025
DIRECCIÓN	C 34E 19 16 MZ 60 CS 13 URBANIZACION EL PANDO	TELÉFONO	
TRIBUTO	CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL	FECHA EXPEDICIÓN	12/02/2025
REFERENCIA CATASTRAL	0106000002300010000000000	CANTIDAD	1
CONCEPTO	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	TARIFA	TOTAL
001	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	1 SMLDV	\$47.000
		TOTAL RECIBO INTERÉS POR MORA DESCUENTO VALOR A PAGAR	
(415)0000000017263(8020)020250017379(3900)00000000470009620251231			

Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE.

BBVA: PAGOS ESTAMPILLAS PRO CULTURA, BIENESTAR DEL ADULTO MATOR Y DELINEACION URBANA

D ARAUJO - 12/02/2025 - 08 20 34 AM



ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA
SANTA MARTA

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
20250017379

3 6 5 5 7 0 6 6

CONTRIBUYENTE	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ	FECHA EMISIÓN	12/02/2025 - 08 20 34 AM
IDENTIFICACIÓN	36557066	FECHA VENCIMIENTO	31/12/2025
DIRECCIÓN	C 34E 19 16 MZ 60 CS 13 URBANIZACION EL PANDO	TELÉFONO	
TRIBUTO	CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL	FECHA EXPEDICIÓN	12/02/2025
REFERENCIA CATASTRAL	0106000002300010000000000	CANTIDAD	1
CONCEPTO	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	TARIFA	TOTAL
001	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	1 SMLDV	\$47.000
		TOTAL RECIBO INTERÉS POR MORA DESCUENTO VALOR A PAGAR	
(415)0000000017263(8020)020250017379(3900)00000000470009620251231			

Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE

BBVA: PAGOS ESTAMPILLAS PRO CULTURA, BIENESTAR DEL ADULTO MATOR Y DELINEACION URBANA

D ARAUJO - 12/02/2025 - 08 20 34 AM



ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA
SANTA MARTA

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
20250017379

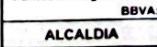
3 6 5 5 7 0 6 6

CONTRIBUYENTE	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ	FECHA EMISIÓN	12/02/2025 - 08 20 34 AM
IDENTIFICACIÓN	36557066	FECHA VENCIMIENTO	31/12/2025
DIRECCIÓN	C 34E 19 16 MZ 60 CS 13 URBANIZACION EL PANDO	TELÉFONO	
TRIBUTO	CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL	FECHA EXPEDICIÓN	12/02/2025
REFERENCIA CATASTRAL	0106000002300010000000000	CANTIDAD	1
CONCEPTO	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	TARIFA	TOTAL
001	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	1 SMLDV	\$47.000
		TOTAL RECIBO INTERÉS POR MORA DESCUENTO VALOR A PAGAR	
(415)0000000017263(8020)020250017379(3900)00000000470009620251231			

Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE

BBVA: PAGOS ESTAMPILLAS PRO CULTURA, BIENESTAR DEL ADULTO MATOR Y DELINEACION URBANA

D ARAUJO - 12/02/2025 - 08 20 34 AM



•Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

Los Rosales

¿Cuánto?

\$ 380.000,00

Fecha

06 de febrero de 2025
a las 11:09 a. m.

Referencia

M8374554



ARCHIVO: LRCAJA-1082894442-V2

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1082894442-V2
	Hash documento:	24bd06eb43
	Fecha creación:	2025-02-17 15:17:28

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 624252	
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 191.95.53.175 2025-02-17 09:30:00	

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>

