



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 Estrato 3	EDAD (AÑOS)	45 años
BARRIO	URB. EL PANDO	REMODELADO	
CIUDAD	Santa Marta	OCUPANTE	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				M. INMOB.	N°
NUM.	3375 EscrituraDe	NOTARIA	Primera	FECHA	21/12/2024	
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Santa Marta	DEPTO	Magdalena			
ESCRITURA						
CEDULA						
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada					
NOMBRE DEL CO						
NUNTO/EDIFICI						
O						
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2		
RACIÓN						

**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	3
Comedor	0	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS					
DETALLE	CALIDAD	ESTADO			
Sala	Normal	Bueno.			
Comedor	Normal	Bueno.			
Cocina	Normal	Bueno.			
Baño	Normal	Bueno.			
Piso	Normal	Bueno.			
Techo	Normal	Bueno.			
Muro	Normal	Bueno.			
Carpinteria	Normal	Bueno.			
DOTACIÓN COMUNAL					
Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 109,407,906

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Mezcla de Usos Residenciales, Comerciales y Servicios	Área Lote	86.59	Frente	6.60
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO GRUPO 1 - INSTITUCIONAL GRUPO 1 - RECREACIONAL GRUPO 1	Forma	RECTANGULAR	Fondo	12.98
Uso Condicionado Según Norma	N/A	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	85.68
Uso Prohibido Según Norma	RECREATIVO GRUPO 2	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA	Decreto / Acuerdo		ACUERDO 011 DEL 16 DE OCTUBRE DEL 2020	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA	Antejardín			
Suelos De Proteccion	NO APLICA	Uso principal		Mezcla de Usos Residenciales, Comerciales y Servicios	
Patrimonio	NO APLICA	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
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	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
Demanda / 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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	55	Año de Construcción	1980
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	NO		
Ubicación	CERTIFICADO NOMENCLATURA: C 34E 19 16 MZ 60 CS 13__MANZANA 60 CASA 13 CIUDELA 29 DE JULIO		

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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble 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 ropas: 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	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 TAMANO	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)

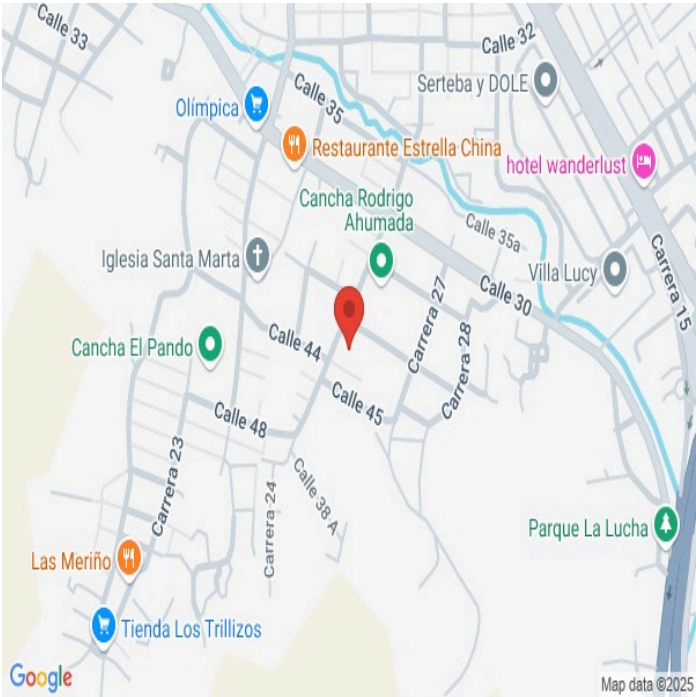
Latitud: 11.2188320

Longitud:-74.1970060

COORDENADAS (DMS)

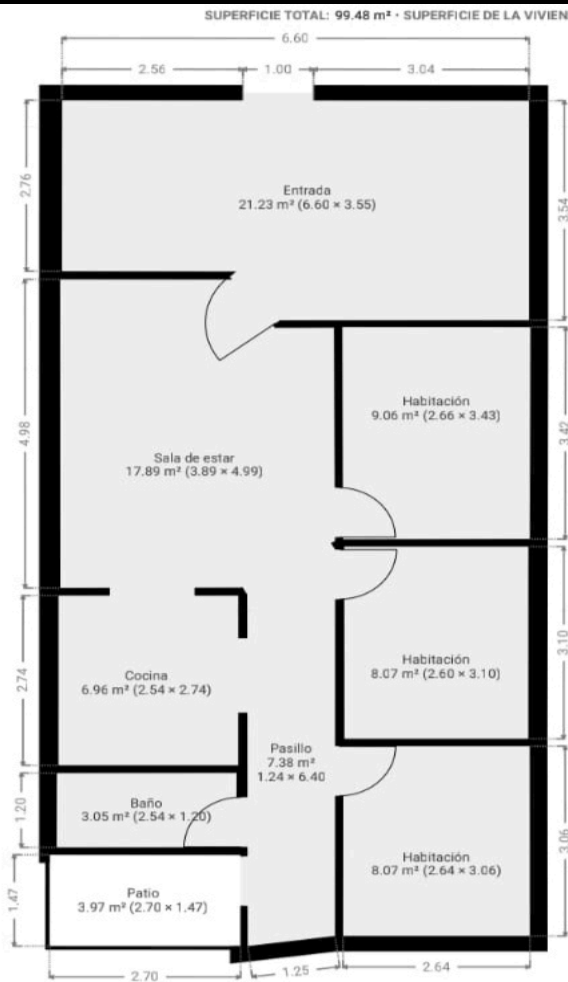
Latitud: 11° 13´ 7.7952´´

Longitud:74° 11´ 49.2216´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

▼ 1º piso



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

0 1 2 3m  
1:70  
Page 1/1



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## 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 --- **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-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 evaluador AVAL-1065643593.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

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  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b8530ad0



<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

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Corporales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

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

Teléfono: 3022 124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

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

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

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

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

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

Página 2 de 3



PIN de Validación: 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



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

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

Página: 1 - Turno 2025-080-3-80

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 PROMISCOUO 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 CIUADELA 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

Página: 2 - Turno 2025-080-3-80

**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 X

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 X

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

la guarda de la fe pública



ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA  
SANTA MARTA

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.  
20250017379

CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL  
NRO. LIQUIDACIÓN - 20250001533



CONTRIBUYENTE	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ		FECHA EMISION	12/02/2025 - 08:20:34 AM
IDENTIFICACION	36557066		FECHA VENCIMIENTO	31/12/2025
DIRECCION	C 34E 19 16 MZ 60 CS 13 URBANIZACION EL PANDO		TELEFONO	
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	\$47.000	
		INTERÉS POR MORA	\$0	
		DESCUENTO	\$0	
		VALOR A PAGAR	\$47.000	
Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE BBVA: PAGOS ESTAMPILLAS PRO CULTURA, BIENESTAR DEL ADULTO MATOR Y DELINEACION URBANA				
CONTRIBUYENTE	D ARAUJO - 12/02/2025 - 08:20:34 AM			



ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA  
SANTA MARTA

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.  
20250017379

CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL  
NRO. LIQUIDACIÓN - 20250001533



CONTRIBUYENTE	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ		FECHA EMISION	12/02/2025 - 08:20:34 AM
IDENTIFICACION	36557066		FECHA VENCIMIENTO	31/12/2025
DIRECCION	C 34E 19 16 MZ 60 CS 13 URBANIZACION EL PANDO		TELEFONO	
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	\$47.000	
		INTERÉS POR MORA	\$0	
		DESCUENTO	\$0	
		VALOR A PAGAR	\$47.000	
Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE BBVA: PAGOS ESTAMPILLAS PRO CULTURA, BIENESTAR DEL ADULTO MATOR Y DELINEACION URBANA				
BANCO	D ARAUJO - 12/02/2025 - 08:20:34 AM			



ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA  
SANTA MARTA

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.  
20250017379

CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL  
NRO. LIQUIDACIÓN - 20250001533



CONTRIBUYENTE	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ		FECHA EMISION	12/02/2025 - 08:20:34 AM
IDENTIFICACION	36557066		FECHA VENCIMIENTO	31/12/2025
DIRECCION	C 34E 19 16 MZ 60 CS 13 URBANIZACION EL PANDO		TELEFONO	
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	\$47.000	
		INTERÉS POR MORA	\$0	
		DESCUENTO	\$0	
		VALOR A PAGAR	\$47.000	
Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE BBVA: PAGOS ESTAMPILLAS PRO CULTURA, BIENESTAR DEL ADULTO MATOR Y DELINEACION URBANA				
ALCALDIA	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  
¿Cuánto?

Los Rosales

\$ 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 | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO</b> Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 624252	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> 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>

