



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	08/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CERTIFICADO NOMENCLATURA: C 34E 19 16 MZ 60 CS 13____MANZANA 60 CASA 13 CIUDADELA 29 DE JULIO
Barrio	URB. EL PANDO
Ciudad	Santa Marta
Departamento	Magdalena
Propietario	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: HAIDER ALFONSO AVENDAÑO YEPES

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ** ubicado en la CERTIFICADO NOMENCLATURA: C 34E 19 16 MZ 60 CS 13\_\_\_\_MANZANA 60 CASA 13 CIUDADELA 29 DE JULIO URB. EL PANDO, de la ciudad de Santa Marta.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$109,407,906 pesos m/cte (Ciento nueve millones cuatrocientos siete mil novecientos seis).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$109,407,906</b>

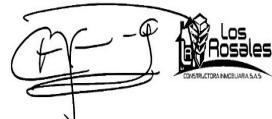
Valor en letras

Ciento nueve millones cuatrocientos siete mil novecientos seis Pesos Colombianos

Perito actuante



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
 RAANro: AVAL-1065643593 C.C: 1065643593  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-17 09:30:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA : AVAL-88229287

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,284,556	1,707,692	Valor del avalúo en UVR	109,407,905.92
Proporcional	25,623,332	109,407,906	Valor asegurable	109,407,906
% valor proporcional	23.42	76.58	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****No Favorable****Observación calificación**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO NOMENCLATURA: C 34E 19 16 MZ 60 CS 13, debe instalar nomenclatura física C 34E 19 16 que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

**Observación**

**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.

<b>Código</b>	LRCAJA-10828 94442-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	HAIDER ALFONSO AVENDAÑO YEPES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1082894442	<b>Teléfono</b>	3218976353
<b>Email</b>	jaideravendano803@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ELIS MERCEDES MARTINEZ FERNANDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	36557066	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CERTIFICADO NOMENCLATURA: C 34E 19 16 MZ 60 CS 13____MANZANA 60 CASA 13 CIUDADELA 29 DE JULIO				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Santa Marta	<b>Departamento</b>	Magdalena	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	URB. EL PANDO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> La ciudad de Santa Marta, en la urbanización el pando sobre la calle 43, entre carreras 25 y 27.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1																						
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO																					
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>78.88</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>78.88</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	78.88	AREA CONSTRUIDA	M2	78.88	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>PESOS</td> <td>N/A</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	N/A	AREA CONSTRUIDA	M2	N/A	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	N/A
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	78.88																							
AREA CONSTRUIDA	M2	78.88																							
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	N/A																							
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A																							
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	N/A																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>85.68</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>64.45</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	85.68	AREA PISO 1	M2	64.45	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>78.88</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>64.45</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	78.88	AREA PISO 1	M2	64.45			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	85.68																							
AREA PISO 1	M2	64.45																							
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	78.88																							
AREA PISO 1	M2	64.45																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS POR NORMA</th> <th></th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																							
Indice ocupación		0																							
Indice construcción		0																							
<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULAR	<b>Frente</b>	6.60																						
<b>Fondo</b>	12.98	<b>Relación frente fondo</b>	85.68																						
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																								
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																								
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.																								

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 011 DEL 16 DE OCTUBRE DEL 2020
<b>Area Del Lote</b>	86.59
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Mezcla de Usos Residenciales, Comerciales y Servicios
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIO GRUPO 1 - INSTITUCIONAL GRUPO 1 - RECREACIONAL GRUPO 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	N/A
<b>Uso Prohibido Norma</b>	RECREATIVO GRUPO 2
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION TIPO I
<b>Densidad</b>	NO APLICA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO APLICA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	BAJA
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO APLICA
<b>Patrimonio</b>	NO APLICA
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble a evaluar cumple con las condiciones del pot

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3375	EscrituraDePropiedad	21/12/2024	Primera	Santa Marta

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
080-13134	28/01/2025		CASA

**Observación**

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

**Observación**

El inmueble a evaluar no cuenta con garajes ni depósitos.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Pavimento rígido	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	SI	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, centros de educación y asistenciales como también zonas comerciales.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1980	Edad Inmueble	45 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

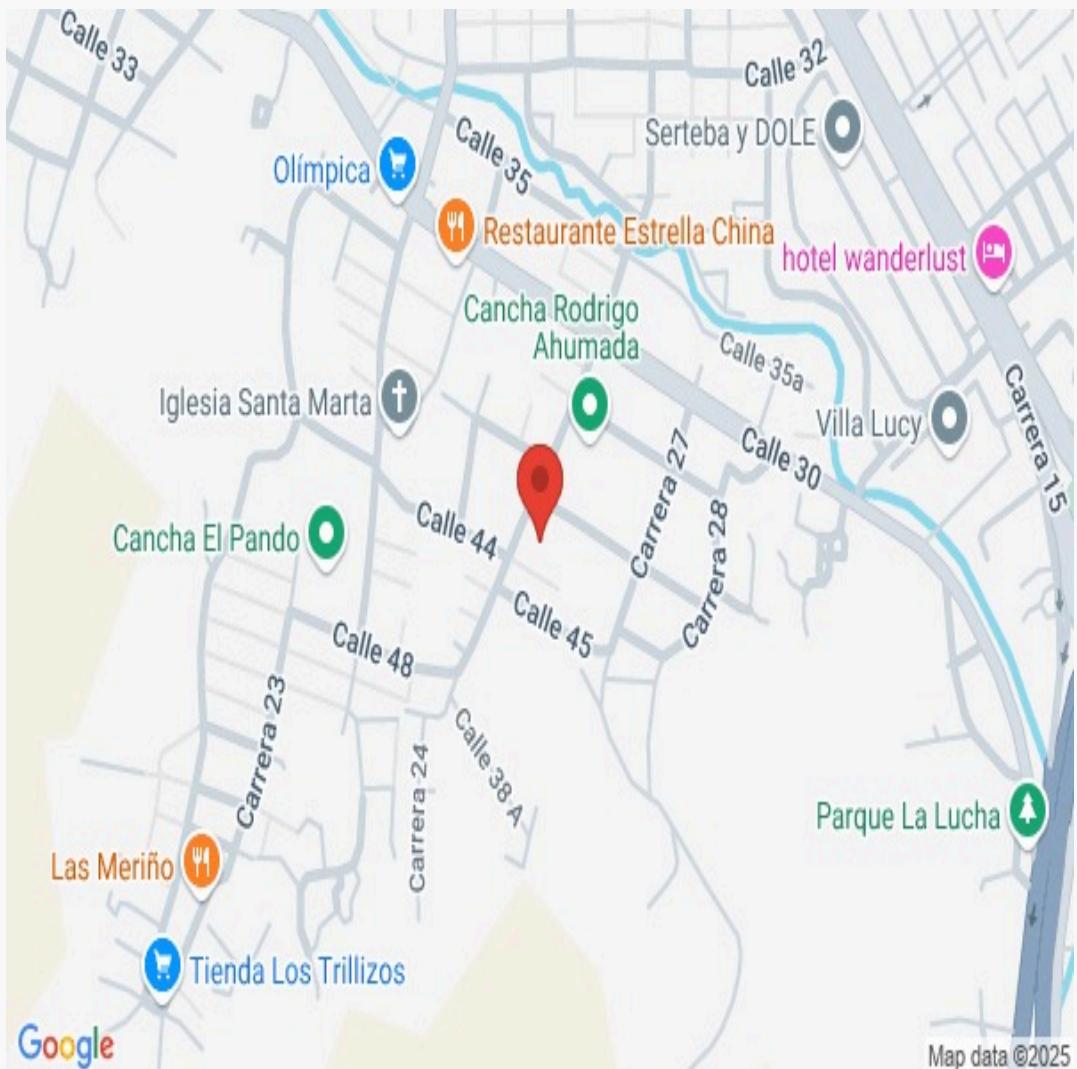
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Se presenció durante la visita que el inmueble se encuentra en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados.
-------------	--

**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



**LATITUD**

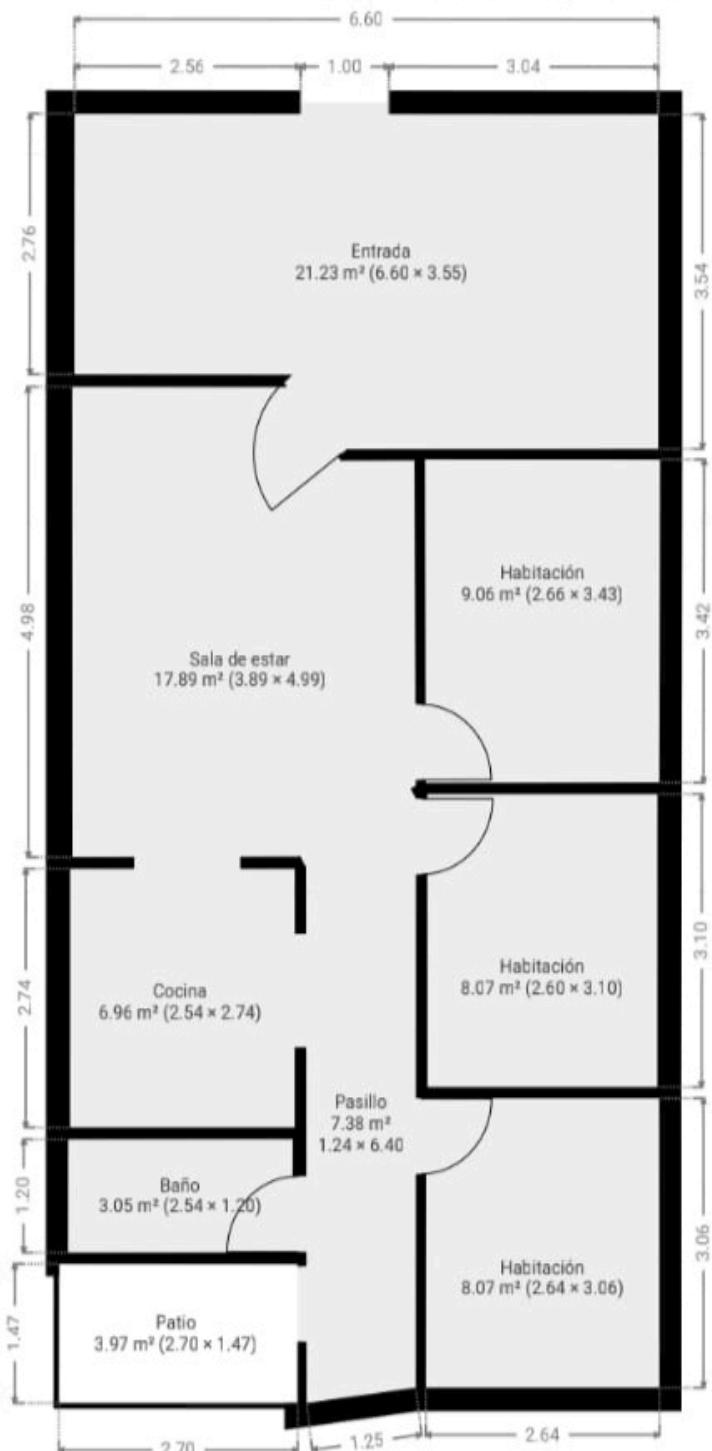
MAGNA SIRGAS: 11.2188320  
GEOGRAFICAS : 11° 13' 7.7952''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.1970060  
GEOGRAFICAS : 74° 11' 49.2216''

## Plano

▼ 1º piso

SUPERFICIE TOTAL: 99.48 m<sup>2</sup> · SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: 96.06 m<sup>2</sup> · HABITACIONES: 8

ESTE PLANO ESTA PROPORCIONADO SIN NINGUNA GARANTIA. SENSOPIA 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

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



**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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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.

**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.

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 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: b8530ed0



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra Acreditado 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



RIN de Validación: 1053-0001



<https://www.rsa.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 Régime

## Regimen Académico

Categoría 11 Activos Corrientes 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

Dirección: CALLE 47 #  
Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: BAMBOKJIMENEZ1992@GMAIL.COM

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

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de 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



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



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

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  
Guardia 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
(415)0000000017263(8020)020250017379(3900)00000000470009620251231		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

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

CONTRIBUYENTE

ALCALDIA DE SANTA MARTA  
ESTADO DE SANTANDER COLOMBIAALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA  
SANTA MARTARECIBO OFICIAL DE PAGO No.  
20250017379

  
3 6 5 5 7 0 6 6
CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL  
NRO. LIQUIDACIÓN - 2025001533

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
(415)0000000017263(8020)020250017379(3900)00000000470009620251231		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

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

ALCALDIA DE SANTA MARTA  
ESTADO DE SANTANDER COLOMBIAALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA  
SANTA MARTARECIBO OFICIAL DE PAGO No.  
20250017379

  
3 6 5 5 7 0 6 6
CERTIFICADOS DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN DISTRITAL  
NRO. LIQUIDACIÓN - 2025001533

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
(415)0000000017263(8020)020250017379(3900)00000000470009620251231		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

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



ALCALDIA

# ← Comprobante de pago

## 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