


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047214125**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	HERNANDO ENRIQUE HERRERA TAFUR
NIT / C.C CLIENTE	1047214125
DIRECCIÓN	CALLE 94 #4-17 APARTAMENTO 2, BIFAMILIAR YANIRA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	SAN LUIS
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	03/02/2023
FECHA INFORME	07/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	BENAVIDES GUERRERO SHIRLY ARLETH				
NUM.	28 EscrituraDePropiedad	NOTARIA	9	FECHA	11/01/2012
ESCRITURA					
CIUDAD	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	080010107000007250901900000022				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR YANIRA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	35.13%				

M. INMOB.	N°
APTO 2	040-477085

**OBSERVACIONES GENERALES**

CALLE 94 #4-17 APARTAMENTO 2, BIFAMILIAR YANIRA, EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS.  
Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.???????

**ACABADOS**

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

**DEPENDENCIAS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 97,539,137.60**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,539,138.00**
**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**

LINEY PAOLA POLO DE ORO  
Perito Actuante  
C.C: 1143151012  
RAA: AVAL-1143151012

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66.40	AREA	M2	46
AREA PRIVADA	M2	46.40	AVALUO	PESOS	41.135,000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	20	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.40
AREA LIBRE PRIVADA	M2	20.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	20.00

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 94 #4-17 APARTAMENTO 2, BIFAMILIAR YANIRA | SAN LUIS | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1919, fecha: 01/11/2011, Notaría: 9 y ciudad: De Barranquilla.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 94 #4-17 APARTAMENTO 2, BIFAMILIAR YANIRA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 2	46.40	M2	\$1,757,309.00	83.60%	\$81,539,137.60
Area Privada Libre	ZONA DE ACCESO Y PATIO DE LABORES	20.00	M2	\$800,000.00	16.40%	\$16,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$97,539,137.60</b>
Valor en letras			Noventa y siete millones quinientos treinta y nueve mil ciento treinta y siete Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$97,539,137.60**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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>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>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

CALLE 94 #4-17 APARTAMENTO 2, BIFAMILIAR YANIRA, EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

El inmueble no tiene garaje.

Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.

Escritura: 1919, Fecha escritura: 01/11/2011, Notaría escritura: 9, Ciudad escritura: De Barranquilla, Administración: N/A, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1, Ascensores: No

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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

Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada.

### 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	San Pedro	1	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000		\$0		\$0	\$1,690,677.97	3006060448
2	El Pueblo	1	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000		\$0		\$0	\$1,858,695.65	3133704820
3	Los Continentes	1	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$0		\$0	\$1,762,096.77	3160232662
4	Barranquilla	1	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$0		\$0	\$1,717,767.30	3154134498
Del inmueble		APT O 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	59	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,690,677.97
2	5	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,858,695.65
3	15	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,762,096.77
4	10	63.6	63.6	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,717,767.30
	11 años									
									PROMEDIO	\$1,757,309.42
									DESV. STANDAR	\$73,723.39
									COEF. VARIACION	4.20%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,831,032.81	TOTAL	\$84,959,922.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,683,586.03	TOTAL	\$78,118,391.80
VALOR TOTAL	\$81,539,137.60			

Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pedro/barranquilla/6326171>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-el-pueblo-3-habitaciones-1-baños-1-garaje/13300-M3850520>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-los-continentes-3-habitaciones-1-baños/671-76569>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zona-sur-occidente/barranquilla/7905152>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CALLE 94 #4-17 APARTAMENTO 2, BIFAMILIAR YANIRA | SAN LUIS | Barranquilla | Atlantico

**COORDENADAS (DD)**

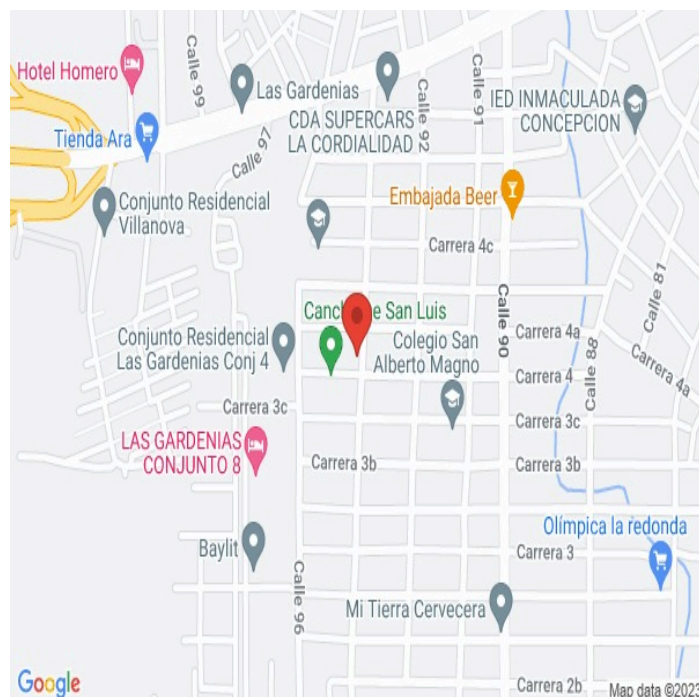
**Latitud:** 10.940822968347328

**Longitud:** -74.82684539729244

### COORDENADAS (DMS)

**Latitude:** 10° 56' 26.9622''

**Longitud:**74° 49' 36.642''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



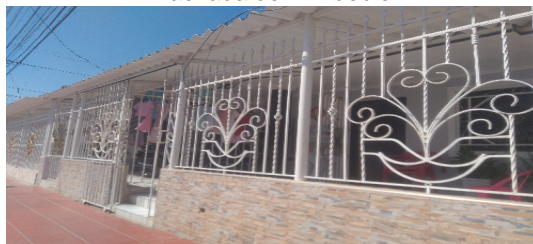
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones

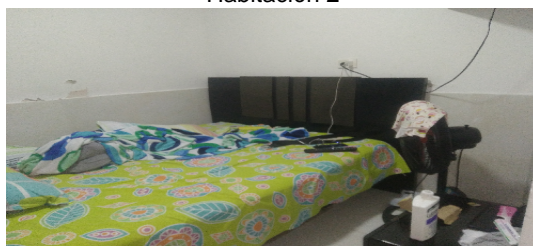


**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



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**

----- **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 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 recibido del 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-1047214125**



PIN de Validación: b4ce0a98



## 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) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO 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  
**05 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**05 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

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

Arquitecta - Universidad del Atlántico.



PIN de Validación: b4ce0a98



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012.**

**El(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b4ce0a98**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2023 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 PUBLICOS DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230201202771340800**

**Nro Matrícula: 040-477085**

Pagina 1 TURNO: 2023-040-1-19476

Impreso el 1 de Febrero de 2023 a las 10:21:27 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 19-11-2011 RADICACIÓN: 2011-43689 CON: ESCRITURA DE: 01-11-2011

CODIGO CATASTRAL: 080010107000007250901900000022 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0007AHBA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1919 de fecha 01-11-2011 en NOTARIA 9 de BARRANQUILLA APARTAMENTO 2 con area de 46.40 M2 con coeficiente de 35.13% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-0233192---BIFAMILIAR YANIRA---31-07-1998 ESCRITURA 2457 DEL 16-07-1998 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,500,000.00 DE: OSPINO DE MONTALVAN HORTENSIA, A: TAFUR RAMIREZ YANIRA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 233192.--26-07-1992 ESCRITURA 2761 DEL 28-11-1989 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 142,000.00 DE: LARA DE ELGUEDO MARLENE DEL CARMEN, A: OSPINO DE MONTALVAN HORTENSIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 233192.--MARLENE DEL CARMEN LARA DE ELGUEDO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FRANCISCO GODOY SALCEDO Y NICOLASA CABARCAS DE GODOY, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.2634 DE NOVIEMBRE 15 DE 1989, OTORGADA EN LA NOTARIA 4, DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 26 DE JUNIO DE 1992, BAJO EL FOLIO 040-0002878---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION NO.2760 DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE/1989 DE LA NOTARIA 4 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 26 DE JUNIO/1992, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NO.040-233192--NICOLASA CABARCAS DE GODOY Y FRANCISCO GODOY SALCEDO, ADQUIRIERON POR COMPRA A AMELIA CONEO DE LOPEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.877 DE MAYO DE 1976, OTORGADA EN LA NOTARIA 4, DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1976 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0002878.- AMELIA CONEO DE LOPEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS EDUARDO CUERVO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.111 DE ENERO 29 DE 1973 OTORGADA EN LA NOTARIA 2 DE ESTE CIRCUITO., REGISTRADA EL 8 DE FEBRERO DE 1973, BAJO EL FOLIO 040-2878- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION NO.2760 DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE/1989 DE LA NOTARIA 4 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 26 DE JUNIO/1992, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NO.040-0233192--- LUIS EDUARDO CUERVO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL REMATE VERIFICADO EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1964, ANTE EL JUZGADO 4. CIVIL DEL CTO., DENTRO DEL JUICIO HIPOTECARIO SEGUIDO POR ALBERTO BALLESTAS, CONTRA SALOMON BOLIVAR, REGISTRADO EL 12 DE MAYO DE 1966, BAJO EL N.721 FOLIO 200 TOMO 3. IMPAR BIS LIBRO 1.- REMATE APROBADO POR SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 4. CIVIL DEL CTO., EL 21 DE ABRIL DE 1966, EL ANTERIOR REMATE FUE ACLARADO POR LA ESCRITURA N.1073 DE MAYO 30 DE 1966, NOTARIA 3, DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DE 1966, BAJO EL N.876 FOLIO 369 TOMO 3. IMPAR LIBRO 1.- EN CUANTO A LAS MEDIDAS Y LINDEROS DEL INMUEBLE.-EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DE LA UNIDAD BIFAMILIAR YANIRA--UBICADO EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA EN LA ACERA OCIDENTAL DE LA CALLE 94 (ANTES 45F2) CON LA BANDA SUR DE LA CARRERA 4 (ANTES 7BS) MARCADO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NUMERO 4-17 CON UN AREA DE 200.00 METROS2

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 94 #4-17

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230201202771340800**

**Nro Matrícula: 040-477085**

Pagina 2 TURNO: 2023-040-1-19476

Impreso el 1 de Febrero de 2023 a las 10:21:27 AM

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

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

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

040 - 233192

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-11-2011 Radicación: 2011-040-6-43689

Doc: ESCRITURA 1919 DEL 01-11-2011 NOTARIA 9 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: TAFUR RAMIREZ YANIRA**

**CC# 32696850 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-02-2012 Radicación: 2012-040-6-5075

Doc: ESCRITURA 28 DEL 11-01-2012 NOTARIA 9 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TAFUR RAMIREZ YANIRA

**CC# 32696850**

**A: BENAVIDES GUERRERO SHIRLY ARLETH**

**CC# 55230776 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-02-2012 Radicación: 2012-040-6-5075

Doc: ESCRITURA 28 DEL 11-01-2012 NOTARIA 9 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: BENAVIDES GUERRERO SHIRLY ARLETH**

**CC# 55230776 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 12-03-2015 Radicación: 2015-040-6-10319

Doc: ESCRITURA 0307 DEL 21-02-2015 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: BENAVIDES GUERRERO SHIRLY ARLETH**

**CC# 55230776 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 09-06-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. GGCD-021-2022 DEL 23/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230201202771340800**

**Nro Matrícula: 040-477085**

Pagina 3 TURNO: 2023-040-1-19476

Impreso el 1 de Febrero de 2023 a las 10:21:27 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

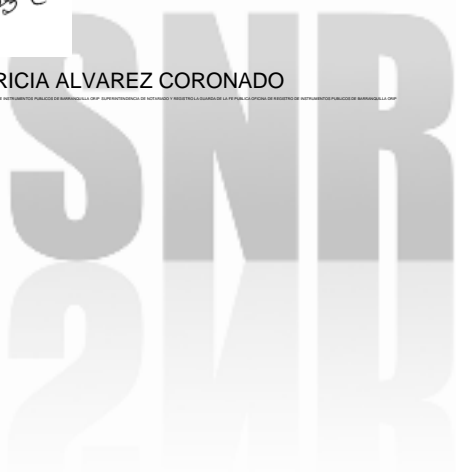
**TURNO: 2023-040-1-19476**

**FECHA: 01-02-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Patricia Alvarez C.*

El Registrador: PATRICIA ALVAREZ CORONADO



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