


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-72333523**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	ALEXIS JESUS REDONDO ALVARINO
NIT / C.C CLIENTE	72333523
DIRECCIÓN	CALLE 49 #1E-20 AP 402 BQ 152 EDIFICIO BOCACHICA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CIUDADELA 20 DE JULIO
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	01/03/2023
FECHA INFORME	03/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	37 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	REDONDO ALVARINO OSCAR ENRIQUE				
NUM.	0725 Escritura De	NOTARIA	CUARENTA Y SIETE	FECHA	08/06/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	0107000008660901900001240				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA 20 DE JULIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
APTO 402 BLOQUE 152	040-114001

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento usado de una planta, ubicado en la CALLE 49 #1E-20 AP 402 BQ 152 EDIFICIO BOCACHICA en el Barrio CIUDADELA 20 DE JULIO del municipio de BARRANQUILLA-ATLANTICO.

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.

**DEPENDENCIAS**

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

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	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 99,622,321.85**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 99,622,322.00**
**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	8
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 PRIVADA	M2	60.258	AREA	M2	60
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	62.541,000.00
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.258	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.258

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 49 #1E-20 AP 402 BQ 152 EDIFICIO BOCACHICA | CIUADELA 20 DE JULIO | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 323, fecha: 29/04/1982, Notaría: UNICA y ciudad: SANTO TOMAS.

**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	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	300-400
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	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	63
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 49 #1E-20 AP 402 BQ 152 EDIFICIO BOCACHICA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1986

Comentarios de estructura

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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	AP 402 BQ 152	60.258	M2	\$1,653,263.00	100.00%	\$99,622,321.85
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$99,622,321.85</b>
Valor en letras			Noventa y nueve millones seiscientos veintidos mil trescientos veintiun Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$99,622,321.85**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valorización:</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

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento usado de una planta, ubicado en la CALLE 49 #1E-20 AP 402 BQ 152 EDIFICIO BOCACHICA en el Barrio CIUDADELA 20 DE JULIO del municipio de BARRANQUILLA-ATLANTICO. **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.**

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: 323, Fecha escritura: 29/04/1982, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: SANTO TOMAS, Administración: 0, Total unidades: 8, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Nro. Sótanos: 0

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Pisos en baldosas de cemento. Baño 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.

### 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	Ciudadela 20 de julio	3	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000		\$0		\$0	\$1,662,500.00	3006060448
2	Ciudadela 20 de julio		\$95,000,000	0.98	\$93,100,000		\$0		\$0	\$1,551,666.67	3174582896
3	Ciudadela 20 de julio	4	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$0		\$0	\$1,734,439.83	3160232662
4	Ciudadela 20 de julio	5	\$107,000,000	0.98	\$104,860,000		\$0		\$0	\$1,664,444.44	3006060448
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	41	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,662,500.00
2	41	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,551,666.67
3	41	60.25	60.25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,734,439.83
4	50	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,664,444.44
	37 años									
									PROMEDIO	\$1,653,262.74
									DESV. STANDAR	\$75,546.54
									COEF. VARIACION	4.57%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,728,809.27	TOTAL	\$104,174,589.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,577,716.20	TOTAL	\$95,070,022.52
VALOR TOTAL	\$99,622,321.85			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10639\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10639_archivopdflinks.html)

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudadela-veinte-de-julio/barranquilla/6558609>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-cd-20-de-julio-2-habitaciones-1-banos/MC4116360>

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudadela-barranquilla/7509440>

4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudadela-20-de-julio/barranquilla/6168890>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 49 #1E-20 AP 402 BQ 152 EDIFICIO BOCACHICA |  
CIUDELA 20 DE JULIO | Barranquilla | Atlantico

### COORDENADAS (DD)

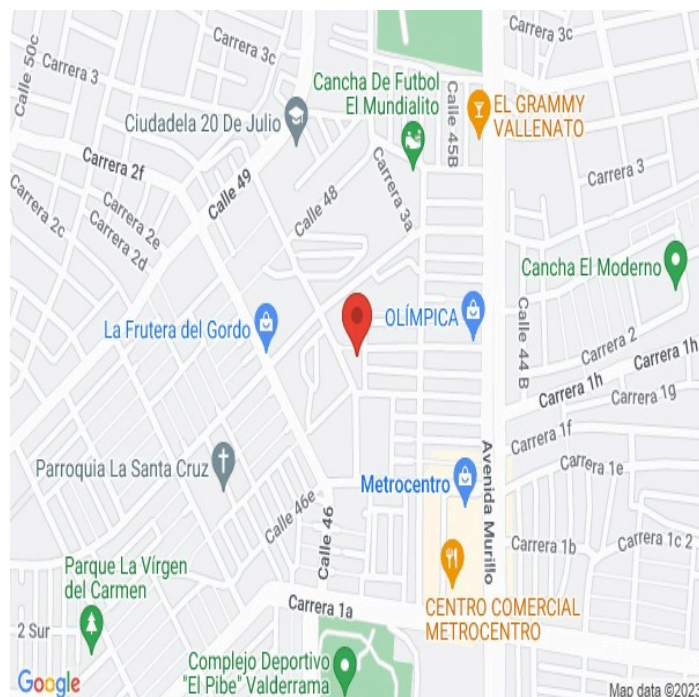
**Latitud:** 10.933365421817546

**Longitud:** -74.80176563086387

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 56' 0.114''

**Longitud:** 74° 48' 6.3576''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



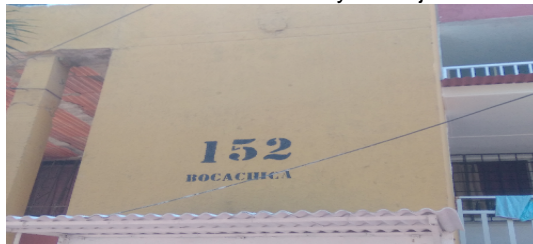
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



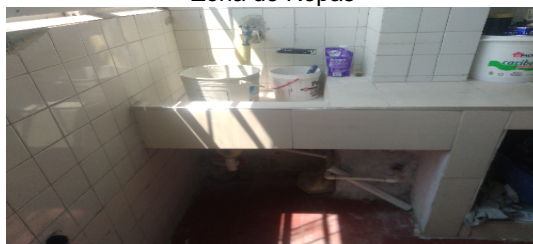
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Social 1





## 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-72333523**



PIN de Validación: b3510a7f



## 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: b3510a7f



**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**

**b3510a7f**

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 un (01) días del mes de Febrero 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: 230227250672856317**

**Nro Matrícula: 040-114001**

Pagina 1 TURNO: 2023-040-1-41232

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 09:21:44 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: 08-11-1982 RADICACIÓN: 82-012649 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 10-09-1982

CODIGO CATASTRAL: 080010107000008660901900001240 COD CATASTRAL ANT: 08001010708661240901

NUPRE: AFT0016SSEE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 402 BLOQUE 152 SITUADO EN EL CUARTO PISO DEL EDIFICIO BOCACHICA AREA PRIVADA 60.258 MT2.- AREA COMUN ESCALERA 3.194 MT2.- CONSTA DE SALON, COMEDOR, 3 ALCOBAS, BAÑO FAMILIAR, COCINA, PATIO PARA ROPA CUBIERTO QUE INCLUYE LAVADERO LINDEROS, NORTE: MIDE 6.215 MTS EN 3 LINEAS ASI, ENTRE LOS PUNTOS (E-M) 2.90 MTS Y ENTRE LOS PUNTOS (N-L) 2.275 MTS, CON VACIO A ZONA VERDE DEL PRIMER PISO Y ENTRE (K-F) 1.04 MTS, CON ZONA COMUN ESCALERA, SUR: ENTRE LOS PUNTOS (C-D) 6.215 MTS, CON VACIO A ZONA VERDE DEL PRIMER PISO, ESTE: MIDE 10.00 TS. EN 3 LINEAS ASI, ENTRE LOS PUNTOS (C-F) 9.20 MTS, CON EL APARTAMENTO 401. DEL BLOQUE 152.- ENTRE LOS PUNTOS (K-L) 0.30 MTS, CON ZONA COMUN ESCALERA, Y ENTRE (M-N) 0.50 MTS, CON VACIO A ZONA VERDE DEL PRIMER PISO, OESTE: ENTRE LOS PUNTOS (D-E) 10.00 MTS CON VACIO A VIA PEATONAL NADIR: CON CUBIERTA DEL APARTAMENTO 302, CENIT: CON CUBIERTA DEL MISMO APARTAMENTO.- ACLARACION MEDIDAS Y LINDEROS.- NORTE: MIDE 6.215 MTS EN 3 LINEAS ASI, ENTRE LOS PUNTOS (E-G) 2.90 MTS Y ENTRE LOS PUNTOS (H-J) 2.275 MTS, CON VACIO A ZONA VERDE DEL PRIMER PISO Y ENTRE (F-I) 1.04 MTS CON ZONA COMUN ESCALERA SUR: ENTRE LOS PUNTOS (C-D) 6.215 MTS CON VACIO A ZONA VERDE DEL PRIMER PISO, ESTE: MIDE 10.00 MTS EN 3 LINEAS ASI, ENTRE LOS PUNTOS (C-F) 9.20 MTS CON APTO 401. DEL BLOQUE 152, T ENTRE LOS PUNTOS (J-I) 0.30 MTS CON ZONA COMUN ESCALERA Y ENTRE LOS PUNTOS (G-H) 0.50 MTS, CON VACIO A ZONA VERDE DEL PRIMER PISO, OESTE: ENTRE LOS PUNTOS (E-D) MTS, CON VACIO A ZONA PEATONAL DEL PRIMER PISO, NADIR: CON CUBIERTA DEL APTO 302, DEL BLOQUE 152, CON CUBIERTA DEL MISMO APARTAMENTO.-

**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 040-0102676.- UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA 20 DE JULIO.- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARLOS A. OSORIO UCROS, SEGUN ESCRITURA NR. 168 DE 5 DE JUNIO DE 1.972, DE LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 28 DE JUNIO DE 1.972, EN EL LIBRO 1, TOMO 4 PAR-BIS, FOLIO 294, NR. 586.---- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE SEGREGACION NR. 527 DE 29 DE MARZO DE 1.977, DE LA NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 30 DE MAYO DE 1.977, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NR. 040-0046733.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ACLARACION DEL RESTO NR. 2196 DE 13 DE DICIEMBRE DE 1.980, DE LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 4 DE FEBRERO DE 1.981, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NR. 040-0090800.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION NR. 2875 DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1.981, DE LA NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 7 DE DICIEMBRE DE 1.981, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0102676.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ACLARACION NR. 698 DE 19 DE AGOSTO/82, DE LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1982, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA N.040-0102676. CARLOS ALBERTO OSORIO UCROS, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA A MIGUEL MONTAÑO DE LA HOZ, SEGUN ESCRITURA NR. 1371 DE 20 DE JUNIO/58 DE LA NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 23 DE AGOSTO/58 EN EL LIBRO 1. TOMO 6 IMPR FOLIO 71 N. 2743... PARTE POR COMPRA AL CITADO MIGUEL MONTAÑO DE LA HOZ, SEGUN ESCRITURA NR. 2697 DE 7 DE OCTUBRE/59, DE LA NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 4 DE NOV./59 EN EL LIBRO 1. TOMO 8 IMPAR FOLIO 25 N.3894...PARTE POR COMPRA AL CITADO MIGUEL MONTAÑO DE LA HOZ, SEGUN ESCRITURA NR. 2256 DE 26 DE AGOSTO/59 DE NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 7 DE SEP./59 EN EL LIBRO 1, TOMO 6 IMPAR, FOLIO 368, NR.2819 PARTE POR COMPRA A QUINTO NUCIY EMIGDIO, SEGUNDO NUÑEZ, SEGUN ES. N.166 DE 21 DE ENERO DE 1950 DE LA NOTARIA 2. DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 15 DE FEBRERO DE 1950 EN EL LIBRO 1. TOMO 3. FOLIO 84 N.986.. PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON ALICIA CARBONELL DE OSORIO, SEGUN ESCRITURA NR. 2.170 DE 31 DE DICIEMBRE DE 1.953, DE LA NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 1.954, EN EL LIBRO 1, TOMO 2 PAR, FOLIO 161, NR. 317.--- Y





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

**Certificado generado con el Pin No: 230227250672856317**

**Nro Matrícula: 040-114001**

Pagina 2 TURNO: 2023-040-1-41232

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 09:21:44 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

PARTE POR COMPRA A ALBERTO R. OSORIO UCROS, SEGUN ESCRITURA NR. 356 DE 4 DE FEBRERO DE 1.949, DE LA NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DE 1.949, EN EL LIBRO 1, TOMO 2, FOLIO 125, NR. 863.- EL INMUEBLE SE LA PRESENTE COMPLEMENTACION SE TRATA DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA 20 DE JULIO, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BARRANQUILLA COMPRENDIDO DENTRO LOS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: ZONA N.2 ESTA ZONA TIENE UNA FORMA IRREGAULAR CON UNA AREA DE 186.254.05 MTS, CUADRADO APROXIMADAMENTE, Y QUE LINDA Y MIDE ASI. NORTE, MIDE 5 LINEAS ASI: UNA DE 19.80 MTS, UNA DE 45.00 MTS, Y OTRA DE 17.50 MTS, QUE LINDA CON LA ZONA N. 1, DE LA MISMA URBANIZACION, UNA LINEA DE 61.50 MTS, Y OTRA DE 80.00 MTS, QUE LINDA CON TERRENOS DE PROPIEDAD DE I.C.T.; SUR, MIDE EN 2 LINEAS ASI: UNA DE 409.00 MTS, Y OTRA DE 194.00 MTS, QUE LINDA CON TERRENOS DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL: ESTE, MIDE EN 2 LINEAS ASI: UNA DE 362.00 MTS, Y OTRA DE 170.00 MTS, QUE LINDAN CON VIA VEICULAR Y TERRENOS DEL I.C.T.; OESTE, MIDE LINEA CURVA, 255.00 MTS, Y LINDA CON VIA VEICULAR Y TERRENOS DEL INSTITUTO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 45 KRAS. 2. Y 4. UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA 20 DE JULIO APTO. 402. EDIFICIO BOCACHICA
- 2) CALLE 49 #1E-20 AP 402 BQ 152 EDIFICIO BOCACHICA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 102676

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-09-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 323 DEL 29-04-1982 NOT.UNICA DE SANTO TOMAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-01-1987 Radicación: 1987-040-6-870

Doc: ESCRITURA 1442 DEL 24-10-1986 NOT.UNICA DE SANTO TOMAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION MEDIDAS Y LINDEROS

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-01-1987 Radicación: 1987-040-6-870

Doc: ESCRITURA 1442 DEL 24-10-1986 NOT.UNICA DE SANTO TOMAS

VALOR ACTO: \$995,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230227250672856317**

**Nro Matrícula: 040-114001**

Pagina 3 TURNO: 2023-040-1-41232

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 09:21:44 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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**A: ARTETA PADILLA LUIS ALFONSO**

**CC# 7451359 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-01-1987 Radicación: 1987-040-6-870

Doc: ESCRITURA 1442 DEL 24-10-1986 NOT.UNICA DE SANTO TOMAS

VALOR ACTO: \$1,014,900

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ARTETA PADILLA LUIS ALFONSO

**X**

**A: FONDO NACIONAL DE AHORRO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-12-1995 Radicación: 1995-040-6-43907

Doc: OFICIO 1571 DEL 06-12-1995 JDO. 6 C. CTO. DE B/QUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: TEXTILIES ABSOLUT LTDA

**A: ARTETA PADILLA LUIS**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-09-2001 Radicación: 2001-040-6-28481

Doc: OFICIO 963 DEL 14-08-2001 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: TECTILES ABSOLUT LTDA

**A: ARTETA PADILLA LUIS**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-02-2003 Radicación: 2003-040-6-5338

Doc: OFICIO 1990 DEL 10-12-2002 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

**A: ARTETA PADILLA LUIS ALFONSO**

**CC# 7451359 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 02-08-2005 Radicación: 2005-040-6-26455

Doc: OFICIO 0765 DEL 26-07-2005 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230227250672856317**

**Nro Matrícula: 040-114001**

Pagina 4 TURNO: 2023-040-1-41232

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 09:21:44 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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

**A: ARTETA PADILLA LUIS ALFONSO**

**CC# 7451359 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-01-2006 Radicación: 2006-040-6-915

Doc: ESCRITURA 1576 DEL 17-11-2005 NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS

VALOR ACTO: \$1,014,900

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

**A: ARTETA PADILLA LUIS ALFONSO**

**CC# 7451359 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 16-06-2008 Radicación: 2008-040-6-25541

Doc: ESCRITURA 4459 DEL 18-12-2007 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$12,000,000

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: ARTETA PADILLA LUIS ALFONSO

CC# 7451359

**A: ALVARINO QUIROZ GLADIS**

**CC# 22499843 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-040-6-19153

Doc: ESCRITURA 0725 DEL 08-06-2021 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$80,000,000

Se cancela anotación No: 10

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: ALVARINO QUIROZ GLADIS

CC# 22499843

**A: REDONDO ALVARINO OSCAR ENRIQUE**

**CC# 72334446 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-040-6-19153

Doc: ESCRITURA 0725 DEL 08-06-2021 NOTARIA CUARENTA Y SIETE DE BOGOTA D.C.

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: ALVARINO QUIROZ GLADIS**

**CC# 22499843 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: 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

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