



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Rural



AVALUO: LRCAJA-1084730668

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/03/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 7 4-04 LOTE CASA		
Barrio	MONTELIBANO		
Ciudad	Manati		
Departamento	Atlántico		
Propietario	HERNANDEZ NORIEGA RAFAEL		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ALVARO ANDRES CHAPARRO CHARRIS

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 **HERNANDEZ NORIEGA RAFAEL** ubicado en la CARRERA 7 4-04 LOTE CASA MONTELIBANO, de la ciudad de Manati.

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 \$166,996,000.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y seis millones novecientos noventa y seis mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	394	M2	\$184,000.00	43.41%	\$72,496,000.00
Area Construida	Casa	126	M2	\$750,000.00	56.59%	\$94,500,000.00
TOTALES					100%	\$166,996,000.00

Valor en letras
Ciento sesenta y seis millones novecientos noventa y seis mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	423,848	1,325,365	Valor del avalúo en UVR	502,056.98
Proporcional	72,492,964	94,503,036	Valor asegurable	94,503,036
% valor proporcional	43.41	56.59	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CARRERA 7 4-04 en el Barrio MONTELIBANO del municipio de MANATI-ATLANTICO. Área local: 35 M2 Área Vivienda: 91 M2 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.</p> <p>No cuenta con garaje.</p> <p>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 Intermunicipal colectivo.</p> <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1,</p>			

Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Pisos en cemento pulido. Baño en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina sencilla, mesón y salpicadero enchapado en cerámica. Puerta principal, portón en estera metálica y Ventanas en madera.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1084730668	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ALVARO ANDRES CHAPARRO CHARRIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1084730668	Teléfono	3005174647
Email	alvaro.chaparro@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	HERNANDEZ NORIEGA RAFAEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7580231	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 7 4-04 LOTE CASA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Manati	Departamento	Atlantico	Estrato	1
Sector	Rural	Barrio	MONTELIBANO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CARRERA 7 4-04 en el Barrio MONTELIBANO del municipio de MANATI-ATLANTICO. Área local:35 M2 Área Vivienda: 91 M2 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	394	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	394	
AREA CONSTRUIDA			M2	118	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	14.782.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	394	
AREA PISO 1			M2	126	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	11.60		
Fondo	47.68	Relación frente fondo	1:4.1		
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 015 del 2001 - ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANATI
Area Del Lote	394
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	I comercial Grupo A Tipo 1 y Tipo 2 venta de bienes y servicios
Uso Condicionado Norma	No especificado
Uso Prohibido Norma	No especificado
Tratamiento	No especificado
Indice DeOcupacion	No especificado
Indice DeConstruccion	No especificado
Antejardin	No especificado
AislamientoPosterior	No especificado
Aislamiento Lateral	No especificado
Altura Permitida	No especificado
Densidad	No especificado
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Terreno Irregular, Área de terreno tomado de predial aportado.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
43	EscrituraDePropiedad	24/11/2011	UNICA	Manati

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
045-10323	26/02/2023	08436010000200001000	Casa

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

No cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

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

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografía	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Local, vía pavimentada	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: 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 Intermunicipal colectivo.

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	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	1983	Edad Inmueble	40 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	1
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

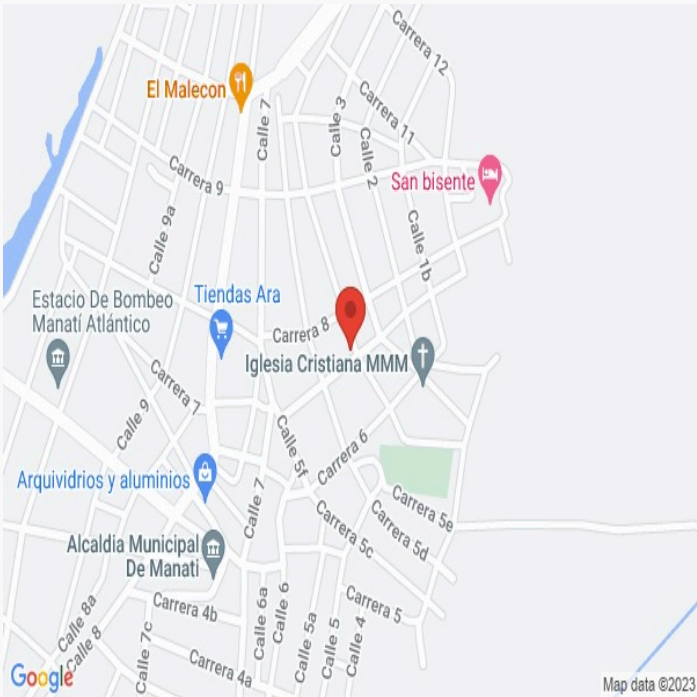
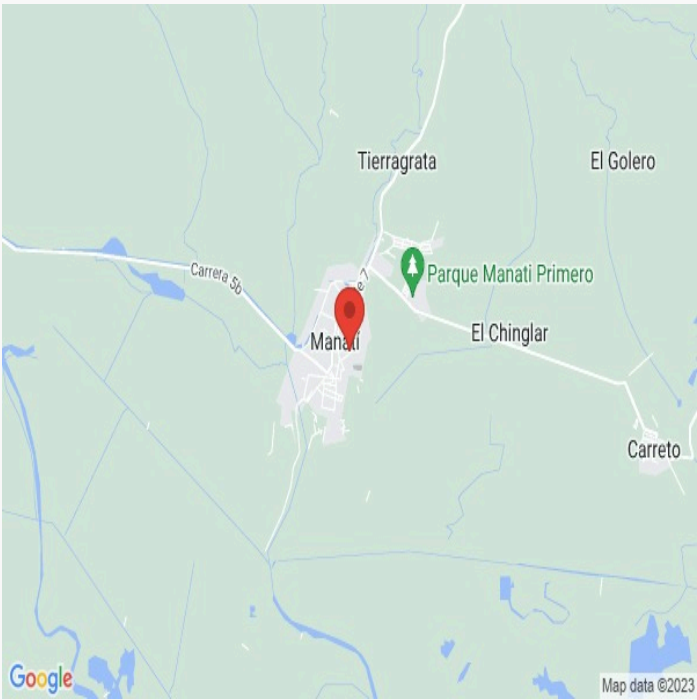
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	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	Pisos en cemento pulido. Baño en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina sencilla, mesón y salpicadero enchapado en cerámica. Puerta principal, portón en estera metálica y Ventanas en madera.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 7 4-04 LOTE CASA | MONTELIBANO | Manati | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.448059166372623
GEOGRAFICAS : 10° 26´ 53.0124´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.95715364586407
GEOGRAFICAS : 74° 57´ 25.7544´´

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Sabanalarga	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3016154753	84	60	\$1,000,000	\$60,000,000
2	Sabanalarga	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3104191840	120	95	\$1,200,000	\$114,000,000
3	Polo nuevo	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3052337546	140	80	\$1,000,000	\$80,000,000
Del inmueble						394	126		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,750,000	\$247,024	0.95	0.80	0.76	\$187,738
2	\$28,500,000	\$237,500	0.95	0.80	0.76	\$180,500
3	\$34,000,000	\$242,857	0.95	0.80	0.76	\$184,571
					PROMEDIO	\$184,269.84
					DESV. STANDAR	\$3,628.46
					COEF. VARIACION	1.97%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$184,000.00	AREA	394	TOTAL	\$72,496,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	126	TOTAL	\$100,800,000.00
VALOR TOTAL	\$173,296,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10653_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-villas-del-porvenir-sabanalarga-atlantico-sabanalarga/7788997>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/evaristo-sourdis-sabanalarga/7822713>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/polo-nuevo/otros-municipios/7550557>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	126
Area construida vendible	126
Valor M2 construido	\$1,280,600
Valor reposición M2	\$161,355,600
Valor reposición presupuesto M2	\$1,280,600
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,280,600
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fito y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$755,170
Valor adoptado depreciado	\$750,000
Valor total	\$94,500,000

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Fachada del Inmueble



FOTOS

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



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 SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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-1084730668



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 SABANALARGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230226174672839991

Nro Matrícula: 045-10323

Pagina 1 TURNO: 2023-4219

Impreso el 26 de Febrero de 2023 a las 04:00:17 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 045 - SABANALARGA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: MANATI VEREDA: MANATI

FECHA APERTURA: 12-09-1983 RADICACIÓN: 83-01321 CON: ESCRITURA DE: 09-08-1983

CODIGO CATASTRAL: 084360100000000200001000000000 COD CATASTRAL ANT: 08436010000200001000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"UNA CASA DE MAMPOSTERIA, TECHOS DE TEJAS, SUS ANEXIDADES Y DEMAS DEPENDENCIAS MARCADA EN SU PUERTA PRINCIPAL DE ENTRADA CON EL N. 4-04 CON SU RESPECTIVO SOLAR, UBICADO EN LA CARRERA 4, HACIENDO ESQUINA CON LA CALLE 4 DEL MUNICIPIO DE MANATI, ALINDERADO ASI: NORTE: SOLAR DE ORFELIA BARRAZA, MIDE 8,20 METROS; POR EL SUR: CARRERA 7 EN MEDIO, FRENTE A CASA Y SOLAR DE JOSE PE/A SOLANO, MIDE 11,60 METROS; POR EL ESTE: CALLE 4 EN MEDIO FRENTE A PREDIO DE FELIX DOMINGUEZ, MIDE 25,60 METROS; POR EL OESTE: SOLAR DE JULIO NAVARRO, MIDE 47,68 METROS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-1936 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 19 del 21-07-1936 NOTARIA de MANATI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION

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

A: MUNICIPIO DE MANATI

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-09-1983 Radicación: 8301321

Doc: ESCRITURA 199 del 09-08-1983 NOTARIA de MANATI

VALOR ACTO: \$1,076

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE MANATI

A: MORALES DE VIZCAINO HILDA I

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230226174672839991

Nro Matrícula: 045-10323

Pagina 2 TURNO: 2023-4219

Impreso el 26 de Febrero de 2023 a las 04:00:17 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 ultima página

A: VIZCAINO MORALES NAYIBE ISABEL

X

A: VIZCAINO PEREZ DANIEL ISRAEL

CC# 861116

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-09-1983 Radicación: 8301321

Doc: ESCRITURA 199 del 09-08-1983 NOTARIA de MANATI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARATORIA DE CONSTRUCCION

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

DE: MORALES DE VIZCAINO HILDA I

A: VIZCAINO MORALES NAYIBE ISABEL

X

A: VIZCAINO PEREZ DANIEL ISRAEL

CC# 861116

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-02-2023 Radicación: 2023-280

Doc: ESCRITURA 43 del 24-11-2011 NOTARIA UNICA de MANATI

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MORALES DE VIZCAINO HILDA ISABEL

CC# 22640133

DE: VIZCAINO MORALES NAYIBE ISABEL

CC# 32851174

DE: VIZCAINO PEREZ DANIEL ISRAEL

CC# 862554

A: HERNANDEZ NORIEGA RAFAEL

CC# 7580231

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2011-167

Fecha: 19-06-2011

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

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-35

Fecha: 19-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230226174672839991

Nro Matrícula: 045-10323

Pagina 3 TURNO: 2023-4219

Impreso el 26 de Febrero de 2023 a las 04:00:17 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 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: 2023-4219

FECHA: 26-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: YERLIS MARGARITA MOLINA TEJERA

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