



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1043841129

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EZEQUIEL ENRIQUE TORRES CANTILLO	FECHA VISITA	06/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1043841129	FECHA INFORME	08/03/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 19 N #50-40 VIVIENDA 2 BIFAMILIAR CARRERA 19 P.H.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	EL CARMEN	REMODELADO	
CIUDAD	Barranquilla	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Atlantico	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO		
IDENTIFICACIÓN	1143151012		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RODRIGUEZ MARTINEZ MANRIQUE MIGUEL			
NUM. ESCRITURA	313 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	DOCE	FECHA 31/01/2020
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	08001010500006690001901020001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR CARRERA 19 PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	56.25%			

M. INMOB.	N°
VIVIENDA 2	040-602705

### OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado CRA 19 N 50-40 VIVIENDA 2 BIFAMILIAR. No tiene garaje y 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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 159,132,384.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,132,384.00**

### 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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

### 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	72	AREA	M2	72
AREA PRIVADA	M2	72	AVALO	PESOS	70.264.000
MEDIDA			CATASTRAL 2023		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	72	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72
MEDIDA					

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 19 N #50-40 VIVIENDA 2 BIFAMILIAR CARRERA 19 P.H. | EL CARMEN | Barranquilla | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 313, fecha: 31/01/2020, Notaría: DOCE y ciudad: DE BARRANQUILLA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Sector	Predio
NO	Si	SI	SI	SI
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 19 N #50-40 VIVIENDA 2 BIFAMILIAR CARRERA 19 P.H.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1993

### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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	VIVIENDA 2	72	M2	\$2,210,172.00	100.00%	\$159,132,384.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$159,132,384.00</b>

Valor en letras Ciento cincuenta y nueve millones ciento treinta y dos mil trescientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$159,132,384.00</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valorización:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Ubicado CRA 19 N 50-40 VIVIENDA 2 BIFAMILIAR. No tiene garaje y 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: 313, Fecha escritura: 31/01/2020, Notaría escritura: DOCE, Ciudad escritura: DE BARRANQUILLA, Administración: N/A, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Ascensores: No

Estructura en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 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 metálica 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	El Carmen	1	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$0		\$0	\$2,347,058.82	3218103286
2	El Carmen	2	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000		\$0		\$0	\$2,216,666.67	3218103286
3	Ios Andes	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$0		\$0	\$2,235,294.12	3125693840
4	San Isidro	2	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000		\$0		\$0	\$2,041,666.67	3176673300
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,347,058.82
2	10	105	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,216,666.67
3	30	68	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,235,294.12
4	20	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,041,666.67
<b>30 años</b>										
								PROMEDIO	\$2,210,171.57	
								DESV. STANDAR	\$126,234.37	
								COEF. VARIACION	5.71%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,336,405.94	<b>TOTAL</b>	\$168,221,227.76
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,083,937.20	<b>TOTAL</b>	\$150,043,478.32
VALOR TOTAL	\$159,132,384.00			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10677\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10677_archivopdflinks.html)

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-el-carmen-2-habitaciones-1-banos/14220-M3985338>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-el-carmen-3-habitaciones-2-banos/671-81254>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-andes/barranquilla/7556722>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-isidro/barranquilla/7624086>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 19 N #50-40 VIVIENDA 2 BIFAMILIAR CARRERA 19  
P.H. | EL CARMEN | Barranquilla | Atlántico

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 10.963512759419297

**Longitud:** -74.8004485450147

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 57' 48.6468''

**Longitud:** 74° 48' 1.6164''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

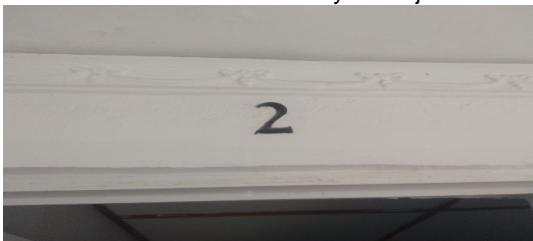


Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



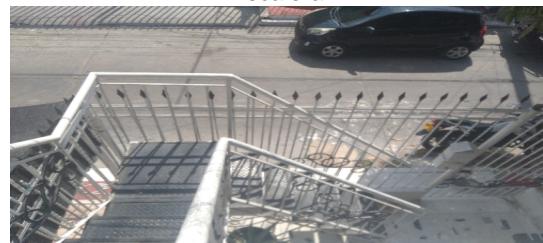
Zona de Ropas



Escalera



Escalera



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 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-1043841129**



PIN de Validación: bd850b21



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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 evaluador 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: bd850b21



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



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

**bd850b21**

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 Marzo 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: 230301543773003502**

**Nro Matrícula: 040-602705**

Pagina 1 TURNO: 2023-040-1-44285

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 08:35:17 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: 02-03-2020 RADICACIÓN: 2020-5097 CON: ESCRITURA DE: 31-01-2020

CODIGO CATASTRAL: 080010105000006690001901020001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-AFT0040HNYF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

VIVIENDA 2 CON AREA DE 72.00 M<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 56.25% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.313 DE FECHA 31-01-2020 EN NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE · %

#### **COMPLEMENTACION**

COMPLEMENTACION. COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 040-227793 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADA BIFAMILIAR "CARRERA 19" P.H--- 28-04-2011 ESCRITURA 2976 DEL 27-04-2011 NOTARIA 1 DE SOLEDAD COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 48,100,000.00 DE: CASTRO SIERRA DORA ISMELDA, A: RODRIGUEZ MARTINEZ MANRIQUE MIGUEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 227793--- 07-02-2006 ESCRITURA 337 DEL 03-02-2006 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 15,000,000.00 DE: AFANADOR SANCHEZ JHON FREDY, A: CASTRO SIERRA DORA ISMELDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 227793--- 15-07-2005 ESCRITURA 3518 DEL 13-07-2005 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 15,000,000.00 DE: CASTRO SIERRA DORA ISMELDA, A: AFANADOR SANCHEZ JHON FREDY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 227793--- 13-08-1998 ESCRITURA 2315 DEL 06-07-1998 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 4,000,000.00 DE: TORRES MORENO LUIS ELPIDIO, A: CASTRO SIERRA DORA ISMELDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 227793--- 30-03-1992 ESCRITURA 598 DEL 26-02-1991 NOT.UNICA DE SOLEDAD COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 700,000.00 DE: HENAO GUILLERMO, A: TORRES MORENO LUIS ELPIDIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 227793.--COMPLEMENTACION. GUILLERMO HENAO QUINTERO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A AGRIPINA RIVERA DE CORONELL Y ANGEL MARIA CORONELL MANOTAS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 89, DE FECHA 17 DE ENERO DE 1.964, OTORGADA EN LA NOTARIA 4. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DE 1.964, BAJO EL N. 131 FOLIO 249 TOMO 1 IMPAR LIBRO 1 DE 1.964...EN RELACION CON LA ESCRITURA DE SEGRAGACION # 1504 DE FECHA 18 DE ABRIL DE 1.990, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 29 DE MAYO DE 1.990, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA N. 040-0215301.....

## DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 19 N #50-40 VIVIENDA 2 BIFAMILIAR "CARRERA 19" P H

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(o) SIGUIENTE(o) (En caso de integración y otros)**

040-333303

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-02-2020 Radicación: 2020-040-6-5097

Doc: ESCRITURA 313 DEL 31-01-2020 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 230301543773003502**

**Nro Matrícula: 040-602705**

Pagina 2 TURNO: 2023-040-1-44285

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 08:35:17 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

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: RODRIGUEZ MARTINEZ MANRIQUE MIGUEL

CC# 72143108 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 30-12-2022  
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. RESOLUCIÓN NO GGCD-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-040-1-44285 FECHA: 01-03-2023

EXPEDIDO FN: BOGOTA

| Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO