



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1045682689

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE NORVERTO MONTES ZARATE
NIT / C.C CLIENTE	1045682689
DIRECCIÓN	CARRERA 53 22-100
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	COSTA HERMOSA
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/03/2023
FECHA INFORME	14/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	51 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ZARATE MARTINEZ ALISON FERNANDO					
NUM. ESCRITURA	538 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA 05/03/2001		
CIUDAD ESCRITURA	Soledad	DEPTO	Atlántico			
CEDULA CATASTRAL	01-03-00-00-0162-0038-0-00-00-0000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
Casa	041-191959

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CARRERA 53 22-100 en el Barrio COSTA HERMOSA del municipio de SOLEDAD-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.

#### 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	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 117,824,150.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 53,185,821.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe solicitar aclaración de nomenclatura ante curaduría urbana, y registrarla en el certificado de tradición, a su vez debe instalar placa metálica física de nomenclatura, la cual esté en concordancia con el certificado emitido por curaduría. No se aceptan nomenclaturas físicas en papel o cartón.

**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)

#### 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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.
Uso Condicionado Según Norma	No especificado
Uso Prohibido Según Norma	No especificado

Área Lote	114	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	19
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:3.16

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002
Antejardín	No especificado
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	Uno con cincuenta (1.50) metros
Índice de ocupación	0.88
Índice de construcción:	3 pisos
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	114	AREA DE TERRENO	M2	114
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	71

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	114	AREA DE TERRENO	M2	114
AREA PISO 1	M2	71	AREA PISO 1	M2	71

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	No hay	0-100	
Áreas verdes	Bueno	400-500	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	49
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 53 22-100

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1972

Comentarios de estructura

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 de Terreno	Lote	114	M2	\$566,983.00	54.86%	\$64,636,062.00
Area Construida	Casa	71	M2	\$749,128.00	45.14%	\$53,188,088.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$117,824,150.00</b>

Valor en letras Ciento decisiéte millones ochocientos veinticuatro mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$117,824,150.00

## OFERTA Y DEMANDA

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

12

## **Perspectivas de valorización:**

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

## **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.

## **Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CARRERA 53 22-100 en el Barrio COSTA HERMOSA del municipio de SOLEDAD-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.**

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.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Pisos en baldosas de cemento en sala-comedor, alcobas 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 enchapada en baldosa de cerámica en paredes, mesón sencillo enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada y pisos en enchape de cerámica.

## **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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vista hermosa	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	573102106420	103	82	\$1,150,000	\$94,300,000
2	Costa hermosa	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3160232662	109	85	\$1,150,000	\$97,750,000
3	Costa hermosa	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	573218193523	98	80	\$1,150,000	\$92,000,000
4	Costa hermosa	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3136102235	112	90	\$1,150,000	\$103,500,000
<b>Del inmueble</b>					<b>114</b>	<b>71</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,700,000	\$560,194	1.0	1.0	1.00	\$560,194
2	\$59,000,000	\$541,284	1.0	1.0	1.00	\$541,284
3	\$55,250,000	\$563,776	1.0	1.0	1.00	\$563,776
4	\$67,500,000	\$602,679	1.0	1.0	1.00	\$602,679
				PROMEDIO	\$566,983.17	
				DESV. STANDAR	\$25,761.52	
				COEF. VARIACION	4.54%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$566,983.00	AREA	114	TOTAL	\$64,636,062.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$749,128.00	AREA	71	TOTAL	\$53,188,088.00
VALOR TOTAL		\$117,824,150.00				

## Observaciones:

### Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/casa-barranquilla-centro-3-habitaciones-1-banos/12287-M3043172>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/costa-hermosa/soledad/7454480>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/costa-hermosa/soledad/10024190>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/simon-bolivar/barranquilla/7653763>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	71
Área construida vendible	71
Valor M2 construido	\$1,472,690
Valor reposición M2	\$104,560,990
Valor reposición presupuesto M2	\$1,472,690
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,325,421
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	51
Edad en % de vida útil	51 %
Fitto y corvin %	43.48 %
Valor reposición depreciado	\$749,128
Valor adoptado depreciado	\$749,128
<b>Valor total</b>	<b>\$53,188,088</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 53 22-100 | COSTA HERMOSA | Soledad | Atlantico

### COORDENADAS (DD)

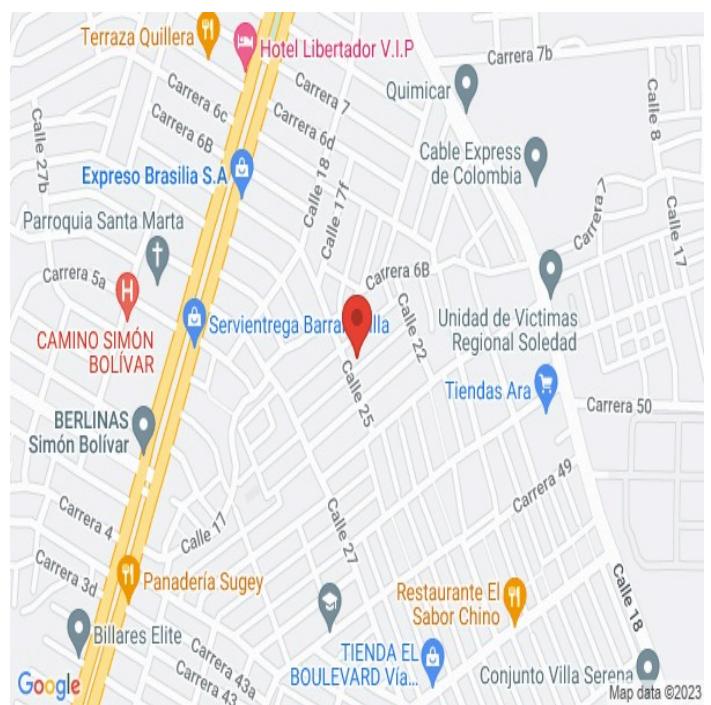
**Latitud:** 10.943114931072657

**Longitud:** -74.7740825828654

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 56' 35.214``

**Longitud:** 74° 46' 26.6988``



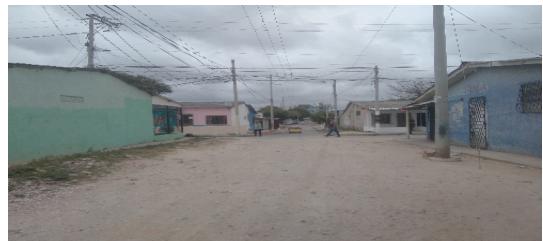
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**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

Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Terraza Inmueble



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1045682689**



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



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



Página: 1 - Turno 2023-041-1-17195

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SOLEDAD  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 041-191959

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 01:13:23 pm  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 041 SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD  
FECHA APERTURA: 16/02/2021 RADICACION: . CON: OFICIO DE 31/12/1900  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL:  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

UNA CASA JUNTO CON EL SOLAR QUE LA CONTIENE O SEA EL MARCADO CON EL N. 17 DE LA MANZANA P. DE LA URBANIZACIÓN SIMON BOLÍVAR DE ESTA CIUDAD CON UNA CABIDA DE 114.00 M2 CUYAS MEDIDAS SON NORTE Y SUR 6.00 MTS ESTE Y OESTE 19.00 LOS LINDEROS ESTÁN CONSIGNADOS EN LA ESC. 2979 DE DIC 29/72 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA (ART 11 DEC LEY 1711 DEL JULIO 6/84)

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 00 HECTAREAS 114 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 00 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN CON MAT. 040-0000835 QUE EL INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA A AEROVIAS NACIONALES DE COLOMBIA S.A. AVIANCA POR ESCRITURA 4236 OTORGADA EL 9 DE DICIEMBRE DE 1953 NOTARIA 1 DEL CTO DE BOGOTA D.E. DEBIDAMENTE REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 12 DE DICIEMBRE DE 1953 BAJO EL N 2347 FOLIO 491 TOMO 8 PAR LIBRO 1.FOLIO TRASLADADO DEL CIRCULO REGISTRAL DE BARRANQUILLA AL DE SOLEDAD MEDIANTE RESOLUCION NUMERO 00007 DEL 08/FEB/2021 MATRICULA ANTERIOR 040-211246

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 20/02/1973 Radicación .  
DOC: ESCRITURA 1840 DEL: 03/11/1972 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 911 LOTE

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 09/05/1973 Radicación .  
DOC: ESCRITURA 2979 DEL: 29/12/1972 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 20.200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 09/05/1973 Radicación .  
DOC: ESCRITURA 2979 DEL: 29/12/1972 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0



Página: 2 - Turno 2023-041-1-17195

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SOLEDAD  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 041-191959

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 01:13:23 pm

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 341 PACTO COMISORIO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL  
A: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 14/05/1973 Radicación .  
DOC: ESCRITURA 2979 DEL: 29/12/1972 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785 X  
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 14/05/1973 Radicación .  
DOC: ESCRITURA 2979 DEL: 29/12/1972 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785 X  
A: FAVOR SUYO DE SU ESPOSO Y DE SUS HIJOS FANNY ALIXON Y ROSMIRA

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 12/04/1993 Radicación 11266  
DOC: ESCRITURA 1269 DEL: 10/03/1993 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD ATLANTICO DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 4  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO NACIONAL DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE (ANTES I.C.T.)  
A: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 12/04/1993 Radicación 11266  
DOC: ESCRITURA 1269 DEL: 10/03/1993 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD ATLANTICO DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 3  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PACTO COMISORIO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE  
A: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 31/07/1997 Radicación 1997-30764  
DOC: ESCRITURA 2174 DEL: 28/07/1997 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 5  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 23/09/1997 Radicación 1997-39463  
DOC: ESCRITURA 4161 DEL: 05/09/1997 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 13.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPROVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785  
A: MONTES GUTIERREZ JOSE NORBERTO CC# 19434568 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SOLEDAD  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2023-041-1-17195

Nro Matrícula: 041-191959

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 01:13:23 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 23/09/1997 Radicación 1997-39463  
DOC: ESCRITURA 4161 DEL: 05/09/1997 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 381 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MONTES GUTIERREZ JOSE NORBERTO CC# 19434568 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 27/11/1998 Radicación 1998-44678  
DOC: ESCRITURA 3532 DEL: 30/10/1998 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - AFECTACIÓN A VIVIENDA  
FAMILIAR LEY 258/96  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MONTES GUTIERREZ JOSE NORBERTO CC# 19434568 X

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 27/11/1998 Radicación 1998-44678  
DOC: ESCRITURA 3532 DEL: 30/10/1998 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 111 RESOLUCION CONTRATO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MONTES GUTIERREZ JOSE NORBERTO CC# 19434568  
A: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785 X

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 23/03/2001 Radicación 2001-8630  
DOC: ESCRITURA 538 DEL: 05/03/2001 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 5.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPROVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CC# 22773785  
A: ZARATE MARTINEZ ALINSON FERNANDO CC# 72134288 X

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 23/03/2001 Radicación 2001-8630  
DOC: ESCRITURA 538 DEL: 05/03/2001 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 381 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ZARATE MARTINEZ ALINSON FERNANDO CC# 72134288 X

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 14/02/2020 Radicación 2020-4206  
DOC: ESCRITURA 130 DEL: 07/02/2020 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ZARATE MARTINEZ ALINSON FERNANDO CC# 72134288 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: . Fecha: 16/02/2021

ANOTACION 12 CASILLA PERSONAS MARTINEZ MARTINEZ FANNY MARIA CON CC 22773785 CONFORME ESC 3532/98



Página: 4 - Turno 2023-041-1-17195

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SOLEDAD  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 041-191959

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 01:13:23 pm  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 90563 impreso por: 90563

TURNO: 2023-041-1-17195 FECHA:03/03/2023

NIS: XsACJxUnPrSzvTlVqeSTtTTyh+iMVLpYHMW4rGOGTqj5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CARTAGENA

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL JUAN MANUEL UCRÓS UCROS

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
de REGISTRO  
la guarda de la fe pública