


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129519516
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OMAR DAVID OSORIO FERNÁNDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1129519516
DIRECCIÓN	CALLE 44 #1 B - 52
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VILLA BLANCA
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/03/2023
FECHA INFORME	27/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	41 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BORJA PAEZ OBELISA DE JESUS				
NUM.	1352 Escritura De	NOTARIA	OCTAVA	FECHA	29/11/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	080010109000001470009000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	040-432341

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CLL 44 #1 B - 52, 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	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	Ala NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 173,298,510.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 83,997,788.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: 1- LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005 Hipoteca. Se recomienda levantar anotación antes de cualquier negociación. 2- Registra casa de habitación en cabida y linderos.

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	USO INSTITUCIONAL, USO COMERCIO DE BIENES, USO COMERCIO DE SERVICIOS, USO INDUSTRIAL. (Revisar listado de usos)
Uso Condicionado Según Norma	Revisar listado de usos
Uso Prohibido Según Norma	Revisar listado de usos
Amenaza Riesgo Inundación	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	105	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	16.50
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.75

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO No. 0212 DE 2014.
Antejardín	Según la calle
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	2,5 Metros.
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	2 pisos
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	95
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 64.529,000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	84

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	84

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	59
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 44 #1 B - 52

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1982

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	105	M2	\$850,462.00	51.53%	\$89,298,510.00
Area Construida	Casa	84	M2	\$1,000,000.00	48.47%	\$84,000,000.00
TOTALES					100%	\$173,298,510.00
Valor en letras			Ciento setenta y tres millones doscientos noventa y ocho mil quinientos diez Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$173,298,510.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	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

Ubicado en CALLE 44 #1 B - 52, 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.**

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 005 Hipoteca.

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.

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

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa del Carmen	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3015765292	72	60	\$1,000,000	\$60,000,000
2	Los balcanes	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	573104098671	90	80	\$1,200,000	\$96,000,000
3	Los Laureles	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3157227537	72	60	\$1,000,000	\$60,000,000
Del inmueble						105	84		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,500,000	\$881,944	1.0	1.0	1.00	\$881,944
2	\$79,750,000	\$886,111	1.0	1.0	1.00	\$886,111
3	\$56,400,000	\$783,333	1.0	1.0	1.00	\$783,333
					PROMEDIO	\$850,462.96
					DESV. STANDAR	\$58,173.28
					COEF. VARIACION	6.84%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$850,462.00	AREA	105	TOTAL	\$89,298,510.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	84	TOTAL	\$84,000,000.00
VALOR TOTAL	\$173,298,510.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-del-carmen/soledad/7916315>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-balcanes/barranquilla/10037761>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-los-laureles-barranquilla-2678095>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 44 #1 B - 52 | VILLA BLANCA | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

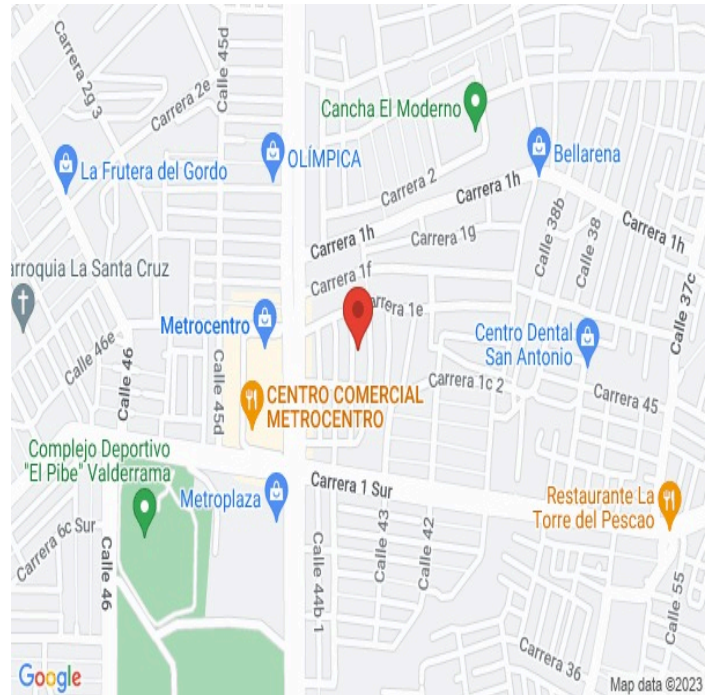
Latitud: 10.931511959923135

Longitud: -74.79803882108965

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55' 53.4426"

Longitud: 74° 47' 52.9404"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1129519516



PIN de Validación: bd850b21



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: 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230317978374033910

Nro Matrícula: 040-432341

Pagina 1 TURNO: 2023-040-1-61672

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 04:08:08 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 03-12-2007 RADICACIÓN: 2007-48963 CON: RESOLUCION DE: 24-09-2007

CODIGO CATASTRAL: 080010109000001470009000000000 COD CATASTRAL ANT: 08001010901470009000

NUPRE: AFT0017TPWF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en RESOLUCION Nro 45537 de fecha 24-09-2007 en INURBE EN LIQUIDACION de BOGOTA D.C LOTE CON CASA con area de 105 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). MIDE NORTE:16 MT LINDA CON PREDIO 0010 ORIENTE:6.70 MT Y LINDA CON LOS PREDIOS 0025 Y 0024 SUR:16.50 MTS Y LINDA CON PREDIO 0008 OCCIDENTE:6.00 MTS Y LINDA CON LA CALLE 44 CON AREA DE 105 MT2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-0210319---- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A URBANIZACION LTDA (SIC) SEGUN ESCRITURA 53, OTORGADA EL 24 DE ENERO DE 1974 EN LA NOTARIA 3., DEL CTO., REGISTRADA EL 19 DE FEBRERO DE 1974 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0001780...EN RELACION CON LA ESCRITURA 1412 DE DIVISION, OTORGADA EL 17 DE AGOSTO DE 1982 EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 7 DE SEPT DE 1982, BAJO EL FOLIO 040-0114369...EN RELACION CON LA ESCRITURA 1569 DE SEGREGACION, LOTERO Y ACLARACION SOBRE EL RESTO, OTORGADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1982 EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD , REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 1982, BAJO FOLIOS 040-0114369 A 040-0117437 Y 040-0117742. EN RELACION CON LA ESCRITURA 1731 DE ACLARACION SOBRE OMISION DE MEDIDAS Y LINDEROS DESCRITOS EN LA ESC 1569 ARRIBA CITADA OTORGADA EL 21 DE OCTUBRE DE 1982 EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 12 DE NOV DE 1982 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0117742...EN RELACION CON LA ESCRITURA 1277 DE DIVISION OTORGADA EL 24 DE MARZO DE 1983 DE LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE 1983 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0125621...EN RELACION CON LA ESC 1614 DE DIVISION, OTORGADA EL 28 DE ABRIL DE 1983 DE LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REG EL 3 DE JUNIO DE 1983 BAJO FOLIO DE MAT 040-0126554.. EN RELACION CON LA ESCRITURA 1869 DE SEGREGACION, OTORGADA EL 16 DE MAYO DE 1983 EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REG EL 7 DE JUNIO DE 1983 BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0126767...EN RELACION CON LA ESCRITURA DE 2116 DE SEGREGACION OTORGADA EL 17 DE JUNIO DE 1983 EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 26 DE JUNIO DE 1983 BAJO FOLIO DE MAT 040-0128031...EN RELACION CON LA ESCRITURA 2920 DE SEGREGACION OTORGADA EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1983 EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REG EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1983 BAJO FOLIO DE MAT 040-134338..EN RELACION CON LA ESCRITURA 83 DE ENGLOBE OTORGADA EL 24 DE ENERO DE 1984 EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 28 DE FEBRERO DE 1984 BAJO FOLIO DE MAT 040-0142743...EN RELACION CON LA ESCRITURA 375 DE DIVISION, OTORGADA EL 15 DE FEBRERO DE 1984 EN LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REG EL 9 DE ABRIL DE 1984 BAJO FOLIO DE MAT 040-0148600...EN RELACION CON LA ESCRITURA 108 DE 19 DE ENERO DE 1987 EN LA NOT UNICA DE MANATI, DE SEGREGACION DIVISION EN MANZANAS, LOTE, REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1987 BAJO LOS FOLIOS DE MAT 040-0189577 A LA 040-0189579 (SEGREGACION) DE LA 040-019580, 040-0189583, 040-0189597, 040-0189610 (MANZANAS) 040-0189581 Y 040-0189582- (LOTEO) 040-0189584 ALA 040-0189596 (LOTEO) 040-0188611 A 040-0189621 (LOTEO)... EN RELACION CON LA ESC 1351 OTORGADA EL 20 DE AGOSTO DE 1987 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1987 BAJO FOLIO 040-0148600, EN CUANTO ACLARACION AREA LOTEADA EN ESC 108--- ARRIBA CITADA...EN CUANTO AREAS LOTEADAS EN ESCRITURA 581 DE 11 DE ABRIL DE 1987 NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1987 BAJO FOLIO 040-0148600...EN RELACION CON LA ESCRITURA 581 OTORGADA EL 11 DE ABRIL DE 1987 EN LA NOT UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1987 DE LOTE Y SEGREGACION, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULA 040-0189622 A LA 040-0190225 Y 040-0191271...EN RELACION CON LA ESCRITURA 1480 DE LOTE Y SEGREGACION OTORGADA EL 1., DE SEPTIEMBRE DE 1987 EN LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REG EL 1, DE SEPTIEMBRE DE 1987 BAJO LOS FOLIOS DE MAT 040-0190226 A LA 040-191103...EN RELACION CON LA ESCRITURA 2976 DE 10 DE OCTUBRE DE 1989 DE LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1989 BAJO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230317978374033910

Nro Matrícula: 040-432341

Pagina 2 TURNO: 2023-040-1-61672

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 04:08:08 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

FOLIO DE MAT 040-0210318/19, EN CUANTO A LOTE... URBANIZACIONES LIMITADA, ADQUIRIO POR REMATE DENTRO DEL PROCESO QUE SE LE SIGUIO A CELIO VILLALBA RODRIGUEZ, SEGUN AUTO APROBATORIO DE FECHA 4 DE MAYO DE 1973 ORIGINARIO DEL JUZGADO 8., CIVIL DEL CTO., REGISTRADA EL 4 DE JUNIO DE 1973, BAJO EL #1077, FOLIO 42 TOMO 5, IMPAR LIBRO 1/73... CELIO VILLALBA RODRIGUEZ ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACIONES LIMITADA, SEGUN ESC 1479 OTORGADA EL 25 DE AGOSTO DE 1961 EN LA NOTARIA 1, DEL CIRCUITO, REGISTRADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1961 BAJO EL N. 2881 FOLIO 85 TOMO 10 IMPAR LIBRO 1, DE 1.961....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 44 #1 B - 52

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 143451

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-11-2007 Radicación: 2007-040-6-48963

Doc: RESOLUCION 45537 DEL 24-09-2007 INURBE EN LIQUIDACION DE BOGOTA D.C VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE EN LIQUIDACION

A: MORENO DE SALAS JANIT ZULIT

CC# 22423992 X

A: TEJADA PEREZ MANUEL RAMON

CC# 7442096 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-2008 Radicación: 2008-040-6-48963

Doc: RESOLUCION 45537 DEL 24-09-2007 INURBE DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA CON PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS 5 AQOS SIGUIENTES

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

A: MORENO DE SALAS JANIT ZULIT

CC# 22423992 X

A: TEJADA PEREZ MANUEL RAMON

CC# 7442096 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-2008 Radicación: 2008-040-6-48963

Doc: RESOLUCION 45537 DEL 24-09-2007 INURBE DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MORENO DE SALAS JANIT ZULIT

CC# 22423992 X

A: TEJADA PEREZ MANUEL RAMON

CC# 7442096 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230317978374033910

Nro Matrícula: 040-432341

Pagina 3 TURNO: 2023-040-1-61672

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 04:08:08 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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-08-2008 Radicación: 2008-040-6-35074

Doc: ESCRITURA 5415 DEL 19-08-2008 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE MEDIDAS Y LINDEROS CERTIFICADO IGAC 025258/2008

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

DE: MORENO DE SALAS JANIT ZULIT

CC# 22423992 X

DE: TEJADA PEREZ MANUEL RAMON

CC# 7442096 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-08-2008 Radicación: 2008-040-6-35074

Doc: ESCRITURA 5415 DEL 19-08-2008 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: MORENO DE SALAS JANIT ZULIT

CC# 22423992 X

DE: TEJADA PEREZ MANUEL RAMON

CC# 7442096 X

A: GARAY TORRES NANCY BEATRIZ

CC# 64546866

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-12-2009 Radicación: 2009-040-6-50122

Doc: ESCRITURA 8629 DEL 07-12-2009 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

A: MORENO DE SALAS JANIT ZULIT

CC# 22423992 X

A: TEJADA PEREZ MANUEL RAMON

CC# 7442096 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-01-2010 Radicación: 2010-040-6-1144

Doc: ESCRITURA 9029 DEL 23-12-2009 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON PERMISO PARA VENDER

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

DE: MORENO DE SALAS JANIT ZULIT

CC# 22423992

DE: TEJADA PEREZ MANUEL RAMON

CC# 7442096

A: GUARDO PEREZ PASTOR

CC# 7435020 X

A: YEPES DE GUARDO MARIA DEL CARMEN

CC# 22405881 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-12-2021 Radicación: 2021-040-6-37562

Doc: ESCRITURA 1352 DEL 29-11-2021 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230317978374033910

Nro Matrícula: 040-432341

Pagina 4 TURNO: 2023-040-1-61672

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 04:08:08 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

DE: GUARDO PEREZ PASTOR

CC# 7435020

DE: YEPES DE GUARDO MARIA DEL CARMEN

CC# 22405881

A: BORJA PAEZ OBELISA DE JESUS

CC# 26238256 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-48963	Fecha: 30-04-2008
INSERCIÓN ANOTACIÓN 2 POR OMISIÓN-ART.35 DEC-LEY 1250/70			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: ICARE-2022	Fecha: 09-06-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. GGCD-021-2022 DEL 23/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2014-705	Fecha: 18-02-2014
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)			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-040-1-61672

FECHA: 17-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO