



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1041894621-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALVARO JAVIER GAMERO VIZCINO	FECHA VISITA	04/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	1041894621	FECHA INFORME	10/04/2023
DIRECCIÓN	CATASTRAL: CALLE 24 17A-51 LOTE 1 MZ 4 URB SAN FRANCISCO_ CERTIFICADO: SIN DIRECCION.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	SAN FRANCISCO	REMODELADO	
CIUDAD	Ponedera	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Atlantico	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO		
IDENTIFICACIÓN	1143151012		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BARCELO AVILA NICOLE JUDITH						
NUM. ESCRITURA	095 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	06/12/2005		
CIUDAD ESCRITURA	Ponedera		DEPTO	Atlantico			
CEDULA CATASTRAL	010001890015000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			

M. INMOB.	N°
Casa	045-39230

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CALLE 24 17A-51 LOTE 1 MZ 4, en el Barrio SAN FRANCISCO del municipio de PONEDERA-ATLANTICO

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	0	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.	
IntegralAlta	NO				
Vivienda					

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	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 79,180,188.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 65,616,622.00**

### 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: Se debe registrar la dirección en el certificado de tradición, en la próxima compraventa.

### 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Comercio
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	No especificado
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	No especificado

Área Lote	96	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	16
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.6

<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	Resolución 014-04 de Sep 28 de 2004
<b>Antejardín</b>	Según la calle
<b>Uso principal</b>	Residencial
<b>Altura permitida pisos</b>	4 pisos
<b>Aislamiento posterior</b>	2.4
<b>índice de ocupación</b>	0.80
<b>índice de construcción:</b>	3.20
<b>No. De Unidades:</b>	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96	AREA DE TERRENO	M2	97
AREA CONSTRUIDA	M2	32.5	AREA CONSTRUIDA	M2	33
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	3.881.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97	AREA DE TERRENO	M2	97
AREA PISO 1	M2	60	AREA PISO 1	M2	60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
<b>Comercial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Escolar</b>	Bueno	mas de 500
<b>Asistencial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	No hay	0-100
<b>Areas verdes</b>	Bueno	300-400
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno

<b>Sarmentales</b>	SI	Bueno
<b>Vías Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	
<b> </b>		
<b>Acueducto</b>	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** Si

## Impacto Ambiental

**Impacto Ambiental:**  
**Aire:**  NO      **Basura:**  NO      **Ruido:**  NO

### Cond. seguridad:

### **Aguas servidas:**

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	Mampostería Confinada
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	1
<b>Nº de Sótanos</b>	
<b>Vida Util</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	82
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	CATASTRAL: CALLE 24 17A-51 OTE 1 MZ 4 URB SAN FRANCISCO_ CERTIFICADO: SIN DIRECCION.

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	3-6 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	2005

## 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	96	M2	\$141,248.00	17.13%	\$13,559,808.00
Area Construida	Casa	60	M2	\$1,093,673.00	82.87%	\$65,620,380.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$79,180,188.00</b>
Valor en letras	Setenta y nueve millones ciento ochenta mil ciento ochenta y ocho Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$79,180,188.00  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

15

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

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CALLE 24 17A-51 LOTE 1 MZ 4, en el Barrio SAN FRANCISCO del municipio de PONEDERA-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: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Pisos en baldosas de cerámica en sala-comedor, cocina y alcobas en plantilla de cemento. Baño sencillo, sin acabados, aparato sanitario en buen estado de conservación. Mampostería en bloque y pañete, cocina sencilla, mesón sencillo enchapado en cerámica. Puerta principal en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

**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	Sabanalarga	\$85,000,000	0.98	\$83,300,000	573016154753	84	60	\$1,200,000	\$72,000,000
2	Sabanalarga	\$167,700,000	0.98	\$164,346,000	573153057199	206.45	149	\$900,000	\$134,100,000
3	Baranoa	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	304 5791823	217	130	\$900,000	\$117,000,000
4	Polonuevo	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	573002451607	140	72	\$1,300,000	\$93,600,000
<b>Del inmueble</b>						<b>96</b>	<b>60</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$11,300,000	\$134,524	1.0	1.0	1.00	\$134,524
2	\$30,246,000	\$146,505	1.0	1.0	1.00	\$146,505
3	\$30,000,000	\$138,249	1.0	1.0	1.00	\$138,249
4	\$20,400,000	\$145,714	1.0	1.0	1.00	\$145,714
					PROMEDIO	\$141,248.04
					DESV. STANDAR	\$5,825.11
					COEF. VARIACION	4.12%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$141,248.00	AREA	96	TOTAL	\$13,559,808.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,093,673.00	AREA	60	TOTAL	\$65,620,380.00
VALOR TOTAL		\$79,180,188.00				

## Observaciones:

### Enlaces:

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

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-juan-bosco/sabanalarga/5972924>

3.-<https://www.goplacet.com/co/inmueble/venta/casa/baranoa/8694287-casa-en-venta-en-baranoa-santana-ygqw1380-217-m2?source=mapa-list>

4.-<https://www.goplacet.com/co/inmueble/venta/casa/10326334-venta-de-casa-en-polonuevo?source=mapa-list>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	60
Área construida vendible	60
Valor M2 construido	\$1,664,140
Valor reposición M2	\$99,848,400
Valor reposición presupuesto M2	\$1,664,140
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,331,312
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fitto y corvin %	17.85 %
Valor reposición depreciado	\$1,093,673
Valor adoptado depreciado	\$1,093,673
<b>Valor total</b>	<b>\$65,620,380</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CATASTRAL: CALLE 24 17A-51 LOTE 1 MZ 4 URB SAN FRANCISCO \_ CERTIFICADO: SIN DIRECCION. | SAN FRANCISCO | Ponedera | Atlántico

### COORDENADAS (DD)

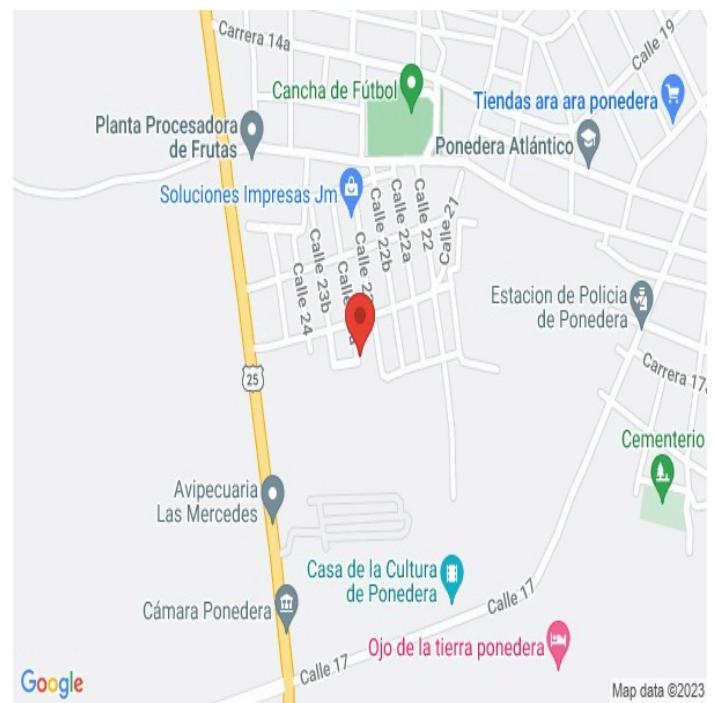
**Latitud:** 10.639425793367664

**Longitud:** -74.7575229146976

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 38' 21.9336''

**Longitud:** 74° 45' 27.0828''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

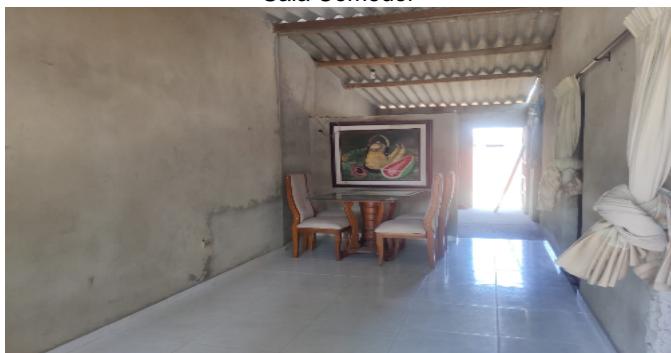
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Patio Interior



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Baño Social 1



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 valuador 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-1041894621-2**



PIN de Validación: ac2b0a74



<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: ac2b0a74



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bta 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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**

**ac2b0a74**

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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA  
CERTIFICADO DE TRADICION DE  
MATRICULA INMOBILIARIA Nro Matricula: 045-39230

Impreso el 24 de Marzo de 2023 a las 03:44:25 p.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 045 SABANALARGA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: PONEDERA VEREDA: PONEDERA  
FECHA APERTURA: 02-09-1999 RADICACION: 99-2016 CON: ESCRITURA DE: 27-08-1999  
CODIGO CATASTRAL: 0856001000000189001500000000 COD. CATASTRAL ANT.: 08560010001890015000  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 637 de fecha 26-07-99 en NOTARIA UNICA de BARANOA LOTE 1 MANZ 4: NORTE Y SUR 16 ESTE Y OESTE 6 MTS (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). UNA CASA Y DEMAS ANEXIDADES VER COPIA DE LA ESCRITURA 095 DE 06-12-05 NOTARIA UNICA DE PONEDERA -

COMPLEMENTACION:

1.- 30-06-99 ESC. 554 DE 28-06-99 NOTARIA BARANOA. COMPRA-VENTA DE: INVERSIONES SKAFF CURSA Y CIA S. EN C. A: SIMAN CACHAN HABIB. 2.- 21-12-95 ESC. 821 DE 29-03-95 NOTARIA TERCERA BARRANQUILLA. COMPRA-VENTA DE: BUSTOS SANCHEZ PABLO EMILIO A: INVERSIONES SKAFF CURSE Y CIA S. EN C. 3.- 06-12-95 SENTENCIA DE 07-09-95 DEL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. DECLARACION JUDICIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA AGRARIA. DE: JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA A: BUSTOS SANCHEZ PABLO EMILIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 1 MANZANA 4 URBANIZACION SAN FRANCISCO #

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

32403

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 27-08-1999 Radicacion: 99-2016 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 637 del: 26-07-1999 NOTARIA UNICA de BARANOA

ESPECIFICACION: 911 LOTE 0

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

DE: SIMAN CACHAN HABIB

7428805 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-10-2000 Radicacion: 2001-439 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 011A del: 13-12-1999 PLANEACION MUNICIPAL de PONEDERA

ESPECIFICACION: 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL

7426805 X

A: SIMAN CACHAN HABIB

802009695 X

A: CONSTRUCTORA VIPOL S. DE H.

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 21-02-2001 Radicacion: 2001-439 VALOR ACTO: \$ 111,181,939.00

Documento: ESCRITURA 16 del: 15-01-2001 NOTARIA UNICA de PONEDERA

ESPECIFICACION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: SIMAN CACHAN HABIB

7426805

A: ASOCIACION DE VIVIENDA " EL RODADERO DE PAZ " (ASOVIR)

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SA  
OFICINA DE CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA  
Nro Matricula: 045-392

ESTE C  
HA

Página 2

Impreso el 24 de Marzo de 2023 a las 03:44:25 p.m

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 pagina

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 16-01-2006 Radicacion: 2006-106 VALOR ACTO: \$ 10,024,000.00

Documento: ESCRITURA 095 del: 06-12-2005 NOTARIA U. de PONEDERA

ESPECIFICACION: 0125 COMPROVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA EL RODADERO DE PAZ " ASOVIR " 8020136891

A: BARCELO AVILA NICOLE JUDITH 22614205 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 16-01-2006 Radicacion: 2006-106 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 095 del: 06-12-2005 NOTARIA U. de PONEDERA

ESPECIFICACION: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO (OTRO)

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

DE: BARCELO AVILA NICOLE JUDITH 22614205 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 16-01-2006 Radicacion: 2006-106 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 095 del: 06-12-2005 NOTARIA U. de PONEDERA

ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: BARCELO AVILA NICOLE JUDITH 22614205 X

A: FAVOR SUYO Y DE CONYUGE Y DE SUS HIJOS QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 21-03-2023 Radicacion: 2023-911 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 491 del: 01-03-2023 NOTARIA PRIMERA de SOLEDAD

Se cancela la anotacion No. 6.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BARCELO AVILA NICOLE JUDITH 22614205 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-167 fecha 19-06-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN

RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE

23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2014-35 fecha 19-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C.

(SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO

IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*