



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1045684814

| RESUMEN EJECUTIVO |                                       | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|---------------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE           | WALTER JOSE TORRES JARABA             | FECHA VISITA     | 11/04/2023                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1045684814                            | FECHA INFORME    | 14/04/2023                                      |
| DIRECCIÓN         | CALLE 40B #6-33 BARRIO VILLA ADELA II | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano Estrato 1                      | EDAD (AÑOS)      | 26 años   |
| BARRIO            | VILLA ADELA II                        | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Soledad                               | OCCUPANTE        | Propietario                                     |
| DEPARTAMENTO      | Atlántico                             | 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                  | TORRES JARABA JAVIER EMILIO        |             |       |            |  |  |
|------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|------------|--|--|
| NUM. ESCRITURA               | 3587 Escritura De #NOTARIA         | PRIMERA     | FECHA | 30/10/2018 |  |  |
| ESCRITURA                    | Propiedad                          | DEPTO       |       | Atlantico  |  |  |
| CIUDAD ESCRITURA             | Soledad                            |             |       |            |  |  |
| CEDULA CATASTRAL             | 01-04-00-00-0370-0003-5-00-00-0021 |             |       |            |  |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | NO APORTADA                        |             |       |            |  |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A                                |             |       |            |  |  |
| VALOR ADMINISTRACION         | No Tiene                           | MENSUALIDAD | VRxM2 |            |  |  |

| M. INMOB. | N°         |
|-----------|------------|
| Casa      | 041-102644 |

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CALLE 40B #6-33 en el Barrio VILLA ADELA II 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 114,848,040.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 69,172,974.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 3, 6, 10, son compraventa de vivienda de interés social.

### 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

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 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  | 72      | Frente         | 6   |
| Forma      | Regular | Fondo          | 12  |
| Topografía | Ligera  | Rel. Fte./Fdo. | 1:2 |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 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  | 3-5 pisos  |
| Aislamiento posterior   | Uno con cincuenta (1.50) metros  |
| Índice de ocupación     | 0.88   |
| Índice de construcción: | 3-5 pisos  |
| No. De Unidades:        | 1  |

### CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 72    | AREA DE TERRENO | M2  | 0     |
| AREA CONSTRUIDA | M2  |       | AREA CONSTRUIDA | M2  | 63    |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 72    | AREA DE TERRENO | M2  | 72    |
| AREA PISO 1             | M2  | 60    | AREA PISO 1     | M2  | 60    |

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

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

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

| Acueducto         | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | SI     |
| 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                                 | Ajuste sismo resistente   | NO                   |
| Tipo                     | Mampostería Confinada                 | Cubierta                  | teja de fibrocemento |
| Avance(En construcción)  | 100%                                  | Fachada                   | pañete y pintura     |
| Estado de conservación   | Bueno                                 | Ancho Fachada             | 3-6 metros           |
| Nº de Pisos              | 1                                     | Irregularidad Planta      | No                   |
| Nº de Sótanos            |                                       | Irregularidad Altura      | No                   |
| Vida Util                | 100                                   | Tipología Vivienda        | Casa Continua        |
| Vida Remanente           | 74                                    | Año de Construcción       | 1997                 |
| Estructura               | Tradicional                           | Comentarios de estructura |                      |
| Material de Construcción | Bloque                                |                           |                      |
| Fecha de Remodelación    |                                       |                           |                      |
| Daños previos            | NO                                    |                           |                      |
| Ubicación                | CALLE 40B #6-33 BARRIO VILLA ADELA II |                           |                      |

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   | 72   | M2     | \$634,300.00   | 39.77%      | \$45,669,600.00         |
| Area Construida | Casa   | 60   | M2     | \$1,152,974.00 | 60.23%      | \$69,178,440.00         |
| <b>TOTALES</b>  |  |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$114,848,040.00</b> |
| Valor en letras | Ciento catorce millones ochocientos cuarenta y ocho mil cuarenta Pesos Colombianos |      |        |                |             |                         |

**TOTAL COMERCIAL** \$114,848,040.00  
**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 40B #6-33 en el Barrio VILLA ADELA II 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, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**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                   | Villa adela  | \$125,000,000 | 0.95 | \$118,750,000  | 573160232662    | 72         | 60                     | \$1,200,000           | \$72,000,000       |
| 2                   | Villa adela  | \$125,000,000 | 0.98 | \$122,500,000  | 573168333731    | 84         | 65                     | \$1,100,000           | \$71,500,000       |
| 3                   | Villa adela  | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000  | +1 571-390-9716 | 72         | 60                     | \$1,250,000           | \$75,000,000       |
| 4                   | Soledad 2000 | \$125,000,000 | 0.98 | \$122,500,000  | 573168333731    | 84         | 65                     | \$1,100,000           | \$71,500,000       |
| <b>Del inmueble</b> |              |               |      |                |                 | <b>72</b>  | <b>60</b>              |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$46,750,000           | \$649,306  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$649,306    |
| 2 | \$51,000,000           | \$607,143  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$607,143    |
| 3 | \$48,500,000           | \$673,611  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$673,611    |
| 4 | \$51,000,000           | \$607,143  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$607,143    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$634,300.60 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$32,891.49  |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 5.19%        |

|              |            |                  |      |    |       |                 |
|--------------|------------|------------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$634,300.00     | AREA | 72 | TOTAL | \$45,669,600.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,152,974.00   | AREA | 60 | TOTAL | \$69,178,440.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$114,848,040.00 |      |    |       |                 |

## Observaciones:

### Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-soledad-villa-adela-1-3-habitaciones-1-banos/671-83192>

2.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/35ce-b119-56a06869-b20df9d31578-3464>

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6c88-ac05-5322d786-2dd55dac3620-1273>

4.-<https://lincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/soledad-2000/soledad7757580>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total            | 60                  |
| Area 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 %                  | 15 %                |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,414,519         |
| Calificación estado conservación | 2                   |
| Vida útil                        | 100                 |
| VetusTez                         | 26                  |
| Edad en % de vida útil           | 26 %                |
| Fitto y corvin %                 | 18.49 %             |
| Valor reposición depreciado      | \$1,152,974         |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,152,974         |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$69,178,440</b> |

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 40B #6-33 BARRIO VILLA ADELA II | VILLA ADELA II |  
Soledad | Atlántico

### COORDENADAS (DD)

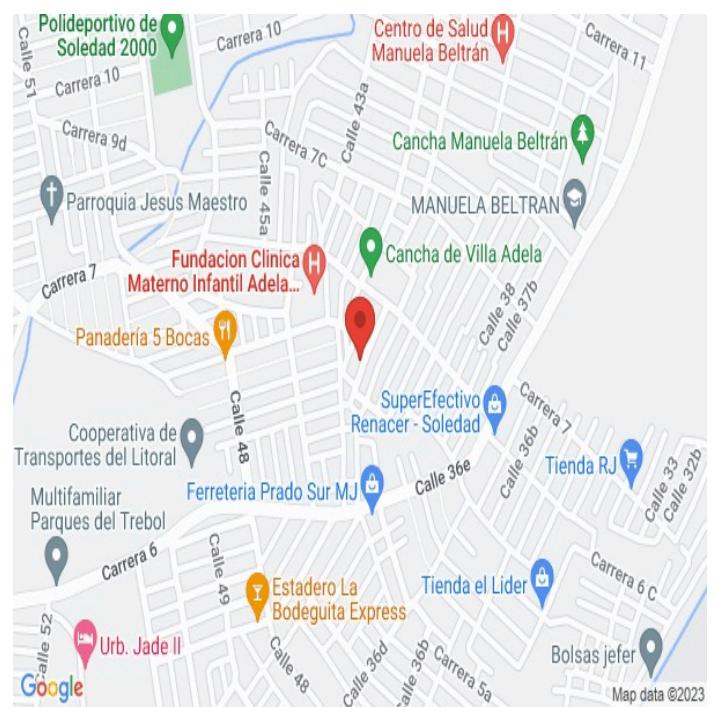
**Latitud:** 10.900834158436952

**Longitud:** -74.78196817514528

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 54' 3.0018''

**Longitud:** 74° 46' 55.0848''



## 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

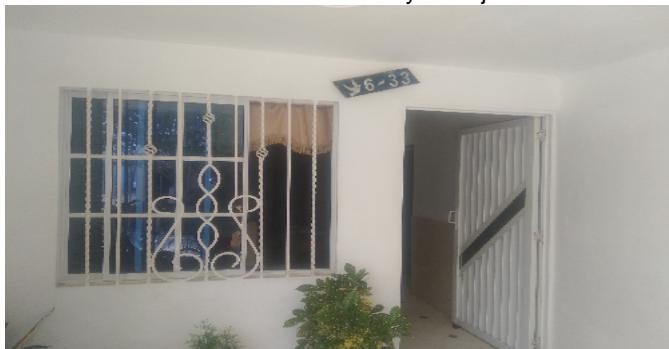


Nomenclatura Inmueble y Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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-1045684814**



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 PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230308847773454453**

**Nro Matrícula: 041-102644**

Página 1 TURNO: 2023-041-1-18812

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 12:05:46 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

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 14-05-1998 RADICACIÓN: 98-18875 CON: ESCRITURA DE: 13-05-1998

CÓDIGO CATASTRAL: 01.04.0767.0005.001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

#### FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Círculo Origen: Número: 112 Fecha 15/05/2015

Resolución(es) de Traslados Círculo Destino: Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

Círculo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-315431

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 232 de fecha 24-10-97 en NOTARIA UNICA DEL CTO. de PONEDERA (ATLANTICO) MANZANA 6 LOTE 5 con area de 72.00M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SOBRE EL LOTE HAY UNA CASA SEGUN ESC.249 OCT /97 NOTAR UNICA PONEDERA.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION: MAT-040-0225473.-RAFAEL ALBERTO DIAZGRANA DOS ESMERAL,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A NICOLAS ADOLFO MADERO BACA,SEGUN CONSTA EN LA ESC.PUBLICA # 17-38 DE FECHA OCT.16/97,OTORGADA EN LA NOT.UNICA DE PUERTO COLOMBIA,REG.EL 20 DE OCT/97,BAJO,EL FOLIO DE MAT.040-0225 473.-NICOLAS ADOLFO MADERO BACA,ADQUIRIO POR COMPRA A BENJA-MIN ALFREDO MADERO DONADO,SEGUN CONSTA EN LA ESC.PUBLICA # 2520 DE FECHA SEPT 10/97,DE LA NOT.3 DE ESTE CTO,REG.EL 8 DE OCT/97,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0225473.-BENJAMIN MADERO DONADO,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LUIS FERNAN-DO ARANGO R.SEGUN ESCRITURA 3258,DE DICIEMBRE 29/54,NOTA-RIA PRIMERA,REGITRADA EN ENERO 13/55,BAJO N.49 BIS, FOLIO 294,TOMO 1.PAR L.1. EN RELACION CON LA ESCRITURA N.322 DE RECTIFICACION AREA, MEDIDAS Y LINDEROS Y DIVISION,EN FEBRE-RO 29/84,NOTARIA 3A. REGISTRADA EN MARZO 22/84,BAJO MATRI-CULAS 040-0141497,143236 A 143237.-EN RELACION CON LA ESC. DE DIVISION # 4105,DE FECHA OCT.3/91,DE LA NOT.5 DE ESTE CTO,REG.EL 17 DE DIC/91,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0225473.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 040-225473

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION URBANIZACION MONTECARMELO III MANZANA 6 LOTE 5

2) CALLE 40B #6-33 BARRIO VILLA ADELA II

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230308847773454453**

**Nro Matrícula: 041-102644**

Página 4 TURNO: 2023-041-1-18812

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 12:05:46 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

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

DE: JARABA ESTHER JULIA

CC# 57400711

A: TORRES JARABA JAVIER EMILIO

CC# 72428077 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 98-1204

Fecha: 19-06-1998

TIPO PREDIO URBANO.

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-041-1-18812 FECHA: 08-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JUAN MANUEL UCROS UCROS

