



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1096949124-2

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR ALEXANDER ANGARITA SEPULVEDA
NIT / C.C CLIENTE	1096949124
DIRECCIÓN	CALLE 16 18-36
SECTOR	Urbano
BARRIO	CENTRO
CIUDAD	Baranoa
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/04/2023
FECHA INFORME	24/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CONSUEGRA SILVERA ANA MARIA			
NUM.	1280 Escritura De	#NOTARIA	UNICA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			08/11/2022
CIUDAD	Baranoa		DEPTO	Atlántico
ESCRITURA	SIN INFORMACION			
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	040-638566

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CALLE 16 18-36 en el Barrio CENTRO del municipio de BARANOA- 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.
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 129,399,189.58**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,420,031.00**

#### 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: Debe solicitar actualización de nomenclatura y registrarla en el certificado de tradición y libertad. Nota 2: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

**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)



LINEY PAOLA POLO DE ORO  
Perito Actuante  
C.C: 1143151012  
RAA: AVAL-1143151012

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Comercio grupo 1: en un área no superior a 30 metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial, Recreativo grupo 1. Institucional grupo 1
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	Comercio grupo 2. Institucional Grupo 2. Industrial grupo 1. Recreacional Grupo 2.
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	No especificado

<b>Área Lote</b>	89.78	<b>Frente</b>	7.9
<b>Forma</b>	Irregular	<b>Fondo</b>	12.50
<b>Topografía</b>	Ligera	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	1:1.6

#### NORMAS DE USO DE SUELO

<b>Decreto / Acuerdo</b>	Acuerdo No. 028 de 2008
<b>Antejardín</b>	No especificado
<b>Uso principal</b>	Residencial
<b>Altura permitida pisos</b>	1-2
<b>Aislamiento posterior</b>	2.50 MTS
<b>Índice de ocupación</b>	0.82
<b>Índice de construcción:</b>	1-2
<b>No. De Unidades:</b>	1

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

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	89.78	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	73.22	AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	89.78	AREA DE TERRENO	M2	89.78
AREA PISO 1	M2	73.22	AREA PISO 1	M2	73.22

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Tiene / No tiene</b>	<b>Estado de conserv.</b>
<b>Demandas / interés</b>	Media		
<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	No hay	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
<b>Andenes</b>	SI	Bueno	
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno	
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno	
<b>Transporte Público</b>	Bueno		
<b>Acueducto</b>	SI	SI	
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI	
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI	
<b>Gas Natural</b>	SI	SI	

#### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

#### Impacto Ambiental

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

### 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>	74
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	SI
<b>Ubicación</b>	CALLE 16 18-36

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	6-9 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	1997

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	89.78	M2	\$500,985.00	34.76%	\$44,978,433.30
Area Construida	Casa	73.22	M2	\$1,152,974.00	65.24%	\$84,420,756.28
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,399,189.58</b>

Valor en letras Ciento veintinueve millones trescientos noventa y nueve mil ciento ochenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

## OFERTA Y DEMANDA

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

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CALLE 16 18-36 en el Barrio CENTRO del municipio de BARANOA-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: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Estudio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

### **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	Baranoa	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	300 6060448	104	85	\$1,200,000	\$102,000,000
2	Baranoa	\$420,000,000	0.90	\$378,000,000	301 2924451	260	140	\$1,700,000	\$238,000,000
3	Baranoa	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	573006060448	128	70	\$1,200,000	\$84,000,000
4	Baranoa	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	573006060448	180	120	\$1,200,000	\$144,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>89.78</b>	<b>73.22</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,000,000	\$480,769	1.0	1.0	1.00	\$480,769
2	\$140,000,000	\$538,462	0.95	1.0	0.95	\$511,538
3	\$63,000,000	\$492,188	1.0	1.0	1.00	\$492,188
4	\$93,500,000	\$519,444	1.0	1.0	1.00	\$519,444
				PROMEDIO	\$500,984.91	
				DESV. STANDAR	\$17,684.27	
				COEF. VARIACION	3.53%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,985.00	AREA	89.78	TOTAL	\$44,978,433.30
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,152,974.00	AREA	73.22	TOTAL	\$84,420,756.28
VALOR TOTAL	\$129,399,189.58					

## Observaciones:

### Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10903\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10903_2archivopdflinks.html)

1.- <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-6f16-95434676957-3c2310c4-9fbe-383b>

2.- <https://fincaraiz.com.co/immueble/casa-en-venta/guayaba/otros-municipios/4887918>

3.- <https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-625154668-se-vende-casa-en-baranoa-barrio-porvenir- JM#>

4.- <https://fincaraiz.com.co/immueble/casa-en-venta/20-de-julio/otros-municipios/6298589>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	73.22
Area construida vendible	73.22
Valor M2 construido	\$1,664,140
Valor reposición M2	\$121,848,331
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>\$84,420,756</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 16 18-36 | CENTRO | Baranoa | Atlantico

### COORDENADAS (DD)

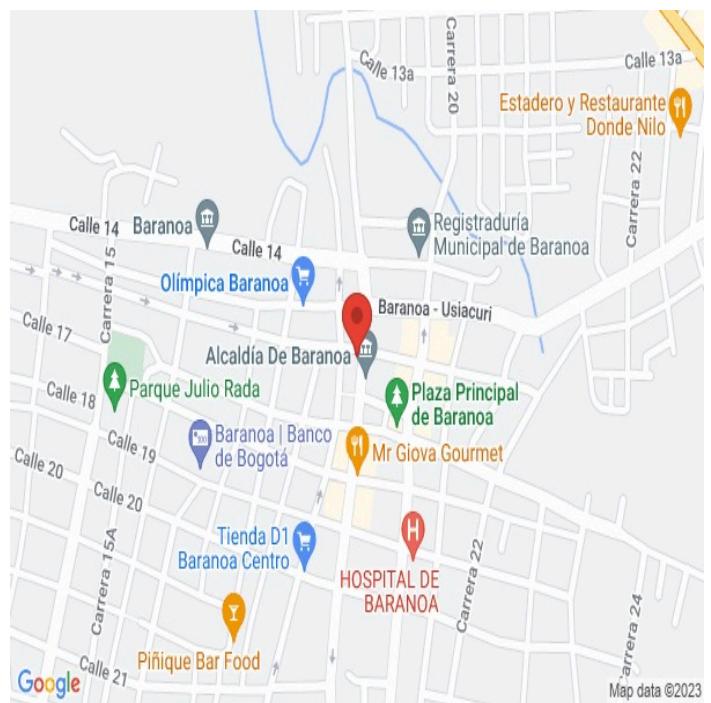
**Latitud:** 10.797028658162416

**Longitud:** -74.91500583475785

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 47' 49.3044''

**Longitud:** 74° 54' 54.0216''



## 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



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

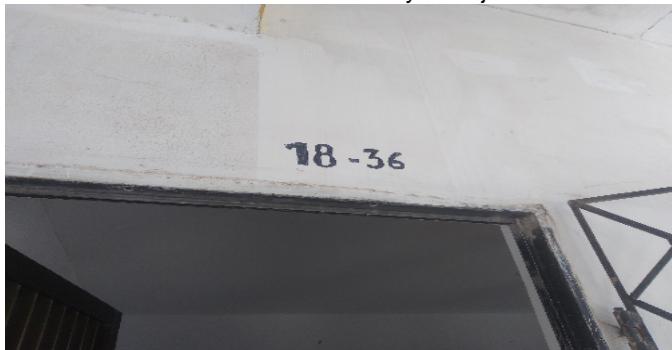
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

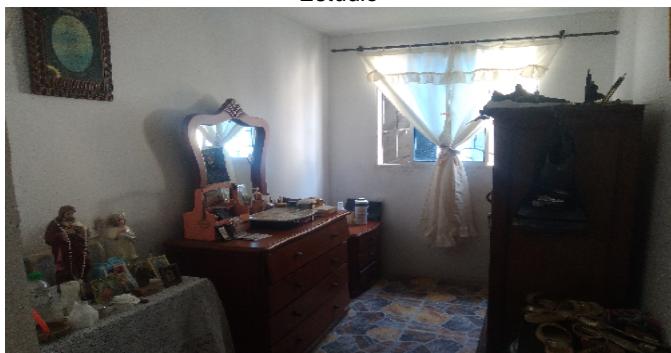
Patio Interior



Patio Interior



Estudio



Habitación 1



Baño Social 1



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1096949124-2**



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>



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  
BARRANQUILLA - NIT: 899999007-0  
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 02:51:49 pm

7604622  
22 MAR 2023

7604622

No. RADICACIÓN: 2023-040-6-6456

NOMBRE DEL SOLICITANTE: ANA CONSUEGRA PIN08078012122 CP2

ESCRITURA No.: 214 del 03/03/2023 NOTARIA UNICA de BARANOA

MATRICULAS: 040-638556

ACTOS A REGISTRAR:

Tipo....	Código....	Cuantia....	Tipo Tarifa	Derecho	Impuesto
ACLARACION	16		1 N \$	24.600	\$0

TURNOS CERTIFICADOS ASOCIADOS: 1

VALOR MULTA: \$0

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION\_C\_PRODUCTO CUENTA PRODUCTO BANCO: BANCOLOMBIA Nro DOC: 2023041761 FECHA:

10/03/2023 VALOR PAGADO: \$25.100 VALOR DOC.: \$45.400

VALOR DERECHOS: \$24.600

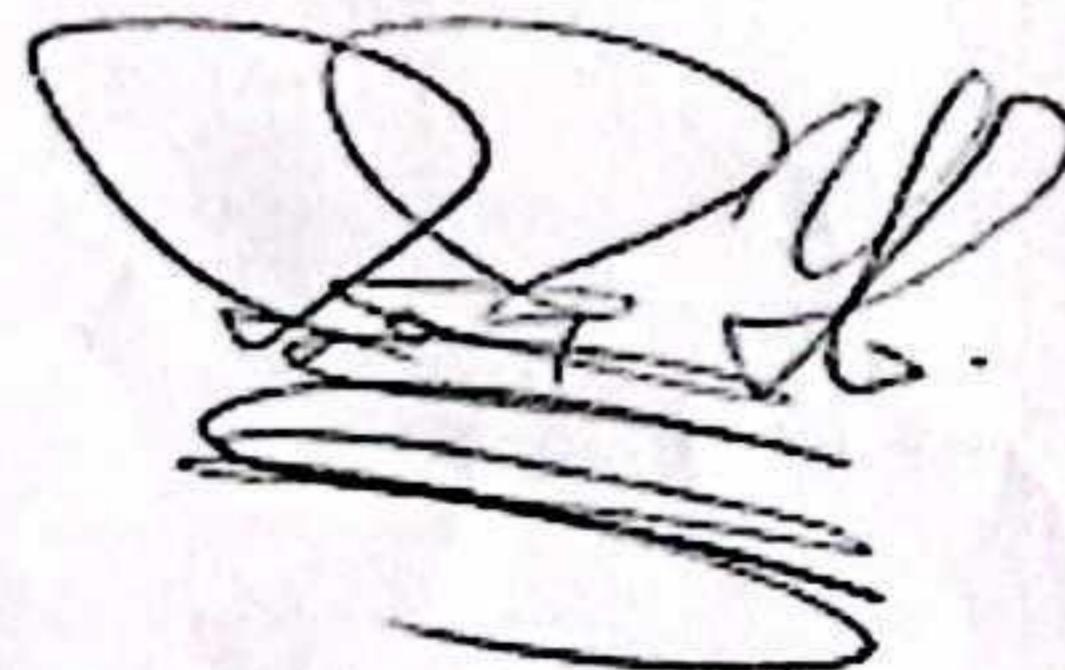
Conservación documental del 2% \$ 500

VALOR TOTAL A PAGAR AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 25.100

Usuario: 72225

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

La guarda de la fe públca



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 61362

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

NIT: 899999007-0 BARRANQUILLA

SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 02:51:58 pm

7604623

No. RADICACIÓN: 2023-040-1-54554

Asociado al turno de registro: 2023-040-6-6456

MATRICULA: 040-638556

NO SE EXPIDE DE INMEDIATO EL CERTIFICADO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: ANA CONSUEGRA PIN08078012122 CP2

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION\_C\_PRODUCTO CUENTA PRODUCTO BANCO: 07 Nro DOC: 2023041761 FECHA: 10/03/2023

VALOR PAGADO: \$20.300 VALOR DOC.: \$45.400

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 20.300

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 72225

22 MAR 2023

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

La autoridad de la fe pública



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 61362

**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 21 de Marzo de 2023 a las 08:45:56 am

Con el turno 2023-040-6-6456 se calificaron las siguientes matrículas:

040-638556

**Nro Matricula: 040-638556**

CIRCULO DE REGISTRO: 040 BARRANQUILLA No. Catastro:

MUNICIPIO: BARANOA DEPARTAMENTO: ATLANTICO VEREDA: BARANOA TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 10/03/2023 Radicación 2023-040-6-6456

DOC: ESCRITURA 214 DEL: 03/03/2023 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0

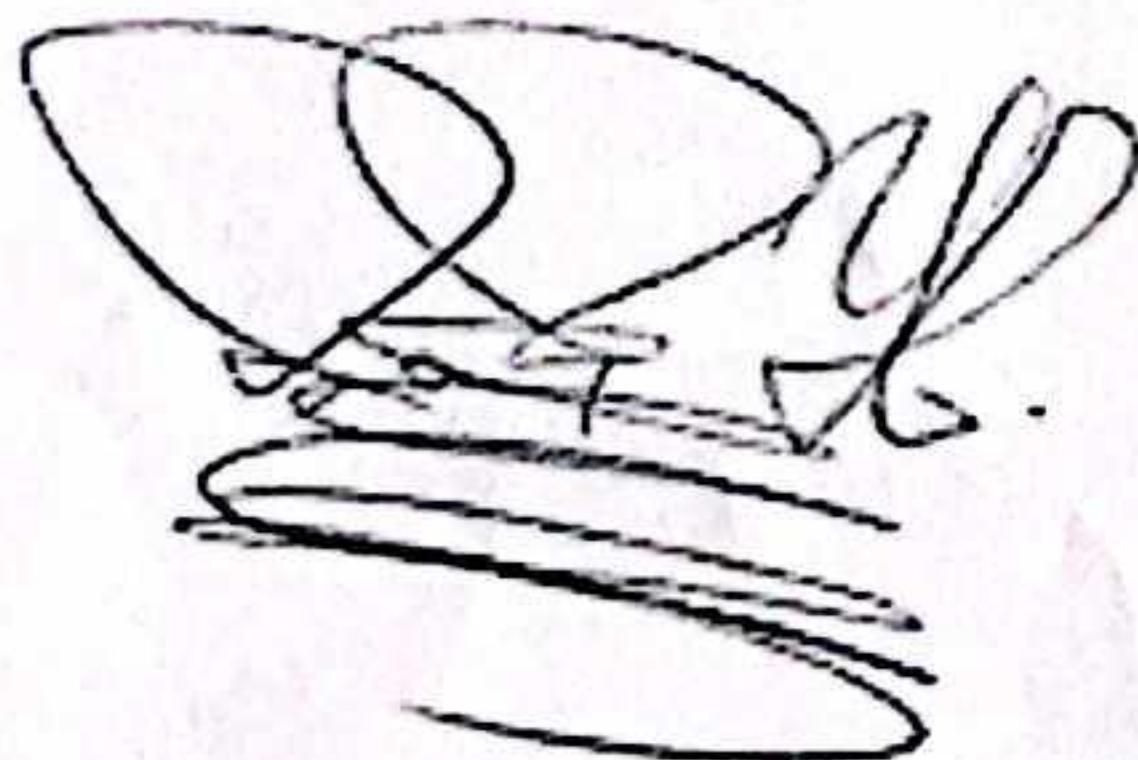
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - ACLARACIÓN ESCRITURA PUBLICA NO 43 DEL 2023 DE LA  
NOTARIA ÚNICA DE BARANOA EN CUANTO AL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA CORRECTO.

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

A: CONSUEGRA SILVERA ANA MARIA CC# 32837710 X

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 61362

2023-040-1-54554

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

Nro Matrícula: 040-638556

Impreso el 21 de Marzo de 2023 a las 09:04:43 am

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

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

LO REGISTRAL: 040 BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARANOA VEREDA: BARANOA  
A APERTURA: 25/11/2022 RADICACION: 2022-040-6-35242 CON: ESCRITURA DE 08/11/2022

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE 1 N:7.90M2, S:4.96M2, E:8.3+3.28+4.57M2,O:12.50M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN  
ESCRITURA 1280, 2022/11/08, NOTARIA UNICA BARANOA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 EDIFICACIÓN  
DE UN PISO SALA, COMEDOR, ALCoba, BAÑO, COCINA UN CUARTO, UN COMEDOR EXTERIOR, ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 73.22  
MTS2 TOTAL ÁREA: 89.78MTS2

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 89 METROS CUADRADOS 7800 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: LOTE

→ Apto

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

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

040-303995

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 21/11/2022 Radicación 2022-040-6-35242

DOC: ESCRITURA 1280 DEL: 08/11/2022 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 23.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - SOBRE 89.78 M2 MODALIDAD NOVIS

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

DE: CONSUEGRA SILVERA HERNAN DARIO CC# 72020113

DE: CONSUEGRA D'ANETRA BEATRIZ EUGENIA CC# 55312789

A: CONSUEGRA SILVERA ANA MARIA CC# 32837710 X → Vendedor.

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 10/03/2023 Radicación 2023-040-6-6455

DOC: ESCRITURA 43 DEL: 20/01/2023 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: CONSUEGRA SILVERA ANA MARIA CC# 32837710 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 10/03/2023 Radicación 2023-040-6-6456

DOC: ESCRITURA 214 DEL: 03/03/2023 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - ACLARACIÓN ESCRITURA PUBLICA NO 43 DEL 2023 DE LA

NOTARIA ÚNICA DE BARANOA EN CUANTO AL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA CORRECTO.

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BARRANQUILLA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 040-638556**

Impreso el 21 de Marzo de 2023 a las 09:04:43 am

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

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

A: CONSUEGRA SILVERA ANA MARIA      CC# 32837710      X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 72225 impreso por: 96989

TURNO: 2023-040-1-54554 FECHA: 10/03/2023

NIS: bu0uTd4BU0H4Q9IWuLBdqGjIVz5jnrmM1aQT4jHUJZcCINi5x3Tk/g==

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

EXPEDIDO EN: BARRANQUILLA

*La ejecutoria de lo fue realizada*

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL RAFAEL PÉREZ HERAZO

*OK Marzo 1*

# República de Colombia

## Departamento del Atlántico



**LEONARDO CALVANO CABEZAS**

Notario Único de Baranoa

Abogado Titulado

Universidad Libre

Director Fundador del Centro de Pensamiento Notarial Colombiano

Notaría Única del Círculo de Baranoa

Número: DOCIENTOS CATORCE (214)

PRIMERA Copia

De la Escritura ACLARACION DE LA ESCRITURA N° 43 DE FECHA 20 DE ENERO

DEL AÑO 2023

Otorgada por: ANNA MARIA CONSUERVA SILVERA

A favor de: SI MISMA

PROTOCOLO DE 2023

BARANOA MARZO 03 de 2.0 23

NOTARIO DEL CÍRCULO

**LEONARDO CALVANO CABEZAS**

Notario



SGC880582772

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOSCIENTOS CATORCE (214)

FECHA: Marzo tres (03) del año 2.023.

CLASE DE ACTO: ACLARACION DE LA ESCRITURA No.43 DE FECHA 20 DE ENERO  
DEL AÑO 2023, DE LA NOTARIA UNICA DE BARANOA.

OTORGANTE: LA SEÑORA ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA CC. No. 32.837.710  
de Baranoa..

INMUEBLE U OBJETO DEL CONTRATO.- LOTE DE TERRENO -----

=====FORMATO DE CALIFICACION =====

=====SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

MATRICULA INMOBILIARIA No. 040-638556-----

REFERENCIA CATASTRAL No.010000780003000 -----

UBICACIÓN DEL (LOS) ===== MUNICIPIO ===== VEREDA =====

PREDIOS: BARANOA -----

URBANO ( X ) RURAL ( ) NOMBRE O DIRECCION: EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO  
DE BARANOA – DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO -----

===== DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA =====

NUMERO DE ESCRITURA=DIA=MES=AÑO=NOTARIA DE ORIGEN CIUDAD

214 03-03-2.023 única Baranoa

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO

ESPECIFICACION. CODIGO PESOS

ACLARACION 09010000 Acto sin cuantía

En Baranoa, cabecera del círculo notarial del mismo nombre,  
Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los tres (03)  
días del mes de Marzo, del año Dos Mil Veintitrés (2023), ante mí:  
**LEONARDO CALVANO CABEZAS**, Notario Único de Baranoa  
Atlántico.- compareció el señor **PEDRO PASTOR CONSUEGRA SOTO** varón,  
mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 9.512.940 expedida en  
Sogamoso, domiciliado en este Municipio y quien actúa en este acto en calidad de  
Apoderado de la señora **ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA**, mujer, mayor de  
edad, con cédula de ciudadanía Número 32.837.710 de Baranoa, de  
estado civil soltera y domiciliada en este municipio, mediante Poder  
Especial amplio y suficiente, que se protocoliza con este instrumento  
y su tenor se inserta al final de las copias que de esta escritura se  
expidan y quien manifestó bajo la gravedad del juramento que sui

mandante está vivo y el poder se encuentra vigente, a quien identifiqué, de lo cual, yo el Notario doy fe y manifiesto:-----

**PRIMERO.** — Que concurre con el propósito de aclarar y corregir la escritura pública No.43 de fecha 20 de Enero del año 2023 otorgada en la notaria Única del círculo de Baranoa y relativa a la Declaración de Construcción, sobre un inmueble de su propiedad, LOTE 1, cuyas descripción de medidas y linderos se encuentran en la citada escritura.-----

**SEGUNDO:** Que se viene aclarar la citada escritura pública la cual no fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla según Nota devolutiva con Radicación 2023-040-6-2302 por error involuntario en la Matrícula Inmobiliaria ya que se colocó 040-303995 cuando en realidad la matrícula correcta del inmueble del LOTE 1 es 040-638556.-----

Presente en este acto el señor el señor **PEDRO PASTOR CONSUEGRA SOTO** quien actúa en este acto en calidad de Apoderado de la señora **ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA**, mediante Poder Especial amplio y suficiente que se protocoliza con este instrumento y su tenor se inserta al final de las copias que de esta escritura se expidan y quien manifestó bajo la gravedad del juramento que su mandante está vivo y el poder se encuentra vigente y agregó: Que acepta las manifestaciones hechas en el presente instrumento y las aclaraciones que ella la contienen para que la Oficina de Registro tome atenta nota de ello.-----

Leído y aprobado que fue este instrumento público se firma por los que en él hemos intervenido, previa advertencia del Registro. A los Otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de meses de retardo.-----

Derechos \$120.900.00 -----

Recaudos para la Superintendencia \$7.950.00 -----

Fondos \$7.950.00 -----

Se retuvo el 19% de IVA. \$22.971.00

Señor:  
**NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE  
BARANOA-ATLANTICO-COLOMBIA**  
E. S. D.



REF: PODER ESPECIAL

ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.32.837.710 expedida en Baranoa, en pleno uso de mis facultades físicas y mentales, mediante el presente escrito, confiero poder especial, amplio y suficiente a mi padre señor **PEDRO PASTOR CONSUEGRA SOTO**, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.9.512.940 expedida en Sogamoso, para que en mi nombre y representación firme ante su despacho Escritura pública de DECLARACION DE CONSTRUCCION del inmueble de mi propiedad con folio de matrícula inmobiliaria número 040-638556, LOTE DE TERRENO No.1, con un área de 89.78M2, ubicado en jurisdicción del Municipio de Baraná Departamento del Atlántico, cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en la escritura pública No.1280 de fecha Noviembre 8 del año 2.022 de la Notaria Unica de Baranoa.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para firmar la respectiva escritura pública y toda la documentación necesaria, Aclaración si es necesario, hasta lograr la legalización de dicha escritura.

Atentamente,

*Ana MG Consuegra*  
ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA  
CC.No. 32837710

Doy fe que existe correspondencia entre la fotocopia y el documento donde fue tomado

**LEONARDO CALVANO CABEZAS**  
Notario Único del Círculo de Baraná - Atico

FIRMA

03 MAR 2023



Acepto:

*Pedro Pastor Consuegra Soto*  
PEDRO PASTOR CONSUEGRA SOTO  
CC.No. 9.512.940

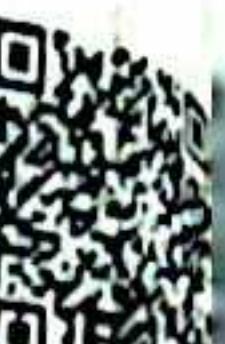
SGC160562775

OB6BW7W7E121TRQ

13/01/2023



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL  
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



1501835

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (7) de enero de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Medellín, compareció: ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 32837710, presentó el documento dirigido a NOTARIA UNICA DE CIRCULO DE BARANOA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

*Ana M. Consuegra S.*



drzp673vo111  
07/01/2023 - 12:54:37

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



03 MAR 2023

Hoy se cumplió la diligencia de presentación entre la persona que compareció y el notario.

LEONARDO

Notario Unico de Baranoa

FIRMA

Notario Sexto (6) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: drzp673vo111



FORMATO DE CALIFICACION  
ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012

MATRICULA INMOBILIARIA

040-638556

UBICACION

VEREDA

URBANO

FURAL

CLASE

NUMERO

FECHA

CIUDAD

E.P.#

214

3/03/2023 NOTARIA UNICA

BARANOA

SGC460662712

CODIGO  
REGISTRAL

ACTO

CUANTIA

09010000

ACLARACION

ACTO SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA

IDENTIFICACION

C.C No. 32837710

Doy fe que existe correspondencia  
entre la fotocopia y el documento  
donde fue tomada

LEONARDO CALVANO CABEZAS  
Notario Unico del Circuito de Baranoa  
FIRMA

13/01/2023

EL NOTARIO UNICO DE BARANOA

03 MAR 2023

# legis República de Colombia



El(s) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado(s) civil(es), el(s) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la Ley y sabe(n) que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

Esta escritura consta de 2 hoja(s) seriada(s) SFO753275444,  
SFO257362905

SGC860562710  
SFO257362905

YSZC1V1TNCXFM664

UHJ5NZMCG4EKLCKQ

13/01/2023

15/11/2022

## EL COMPARCIENTE

### APODERADO

Gildardo  
ccA 9512940  
Dirección calle 14 #15-191  
Teléfono 3045400201  
Ocupación Pensionado.



### PEDRO PASTOR CONSUEGRA SOTO

### EL NOTARIO ÚNICO DE BARANOA - ATLÁNTICO

LEONARDO COIVANO CALDAS

**NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE BARANOA ATLANTICO**

Carrera 18 No.20 – 77

Baranoa – Atlántico

unicabaranoa@supernotariado.gov.co

ESTA HOJA PERTENECE A LA PRIMERA (1<sup>a</sup>) COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO DOSCIENTOS CATORCE (214) DEL 03 DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2.023) OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE BARANOA – ATLANTICO.

CON DESTINO A: ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA.

SE EXPIDE EN BARANOA A LOS (03) DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2023.-

**LEONARDO CALVANO CABEZAS**  
Notario Único del Circulo de Baranoa – Atlántico



LIBERTAD Y ORDEN

## ACTA DE VISITA

En Baranoa a los 13 días del mes de diciembre de 2022 siendo las 9.00 a.m. se practicó visita al inmueble localizado en el Municipio de Baranoa, en la Calle 16 No. 18-36 del cual es propietario, La señora ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA, Inmueble con matrícula inmobiliaria No. 040-638556 de la Oficina de Registro de la Ciudad de Barranquilla.

1.- En lo físico, El Lote presenta las siguientes características:

**LOTE 1:**

**NORTE:** Mide 7.90 Linda con la calle 16 en medio.

**SUR:** Mide 4.96 Mts y linda con predio que es o fue de María Martínez.

**ESTE:** Mide en forma irregular 8.30 mts, mas 3.20 mts, mas 4.57 mts, fin del límite y linda con predios de la reserva.

**OESTE:** Mide 12,50 Mts y linda con predios que es o fue de Emilda Consuegra.

Con un área de 89.78 M<sup>2</sup>.

En este Lote se encuentra construido un Apartamento, el cual consta de una Sala, Comedor, un Estudio, Una Alcoba, Baño, Cocina, Un Comedor Exterior, Con un área de Construcción de 73.22 M<sup>2</sup>, cuenta con los servicios de Energía y Acueducto. A este inmueble se le asignó un avalúo aproximado de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL DE PESOS M.L (\$9.800.000.00)

3- Sus estructuras físicas estas dadas en:

- Paredes de Mampostería, pañetadas.
- Pisos en Cemento pulido.
- Cubierta en Tejas de Asbesto cemento y estructura en madera.
- Puertas y ventana en madera.

4- Las construcciones se encuentran en buen estado. Por lo que es apto para seguir siendo habitada.

5.-Se les recomienda a los propietarios la construcción de columnas de confinamiento y vigas de amarre superior para darle resistencia antisísmica a la construcción.

Se realizó a solicitud del interesado con destino a la oficina de Planeación Municipal.

Atentamente,

  
Arq. VÍCTOR H. VILLA T  
Mat. Prof. No.087004469 Atl.

PRESUPUESTO TIPO

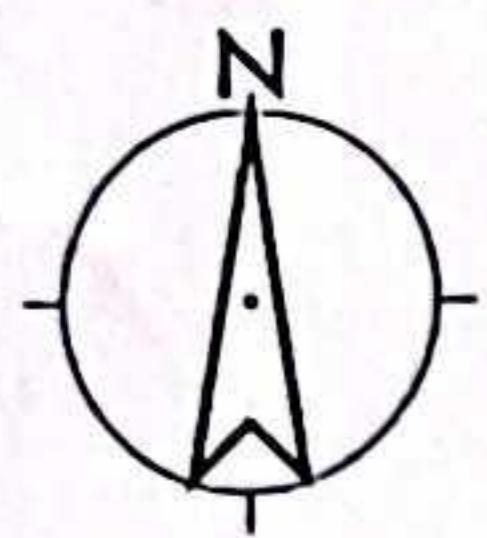
Apartamento ubicado en la Calle 16 No. 18.36 Barrio Centro..

-Muros en Bloque de Cemento.	M2	116.00	\$ 12.388.00	\$ 1.437.008.00
-Pañete Pulido	M2	220.00	10.500.00	2.310.000.00
Cubierta en Láminas Onduladas No. 4	M2	58.00	39 .860.00	2.311.880.00
Piso en cemento Pulido	M2	52.00	36.760.00	2.911.520.00
Puerta y Ventanas en Madera	U	4	120.000.00	480.000.00
<b>T O T A L.....</b>				<b>\$ 9.450.408.00</b>

Son: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS M.L.

Atentamente.

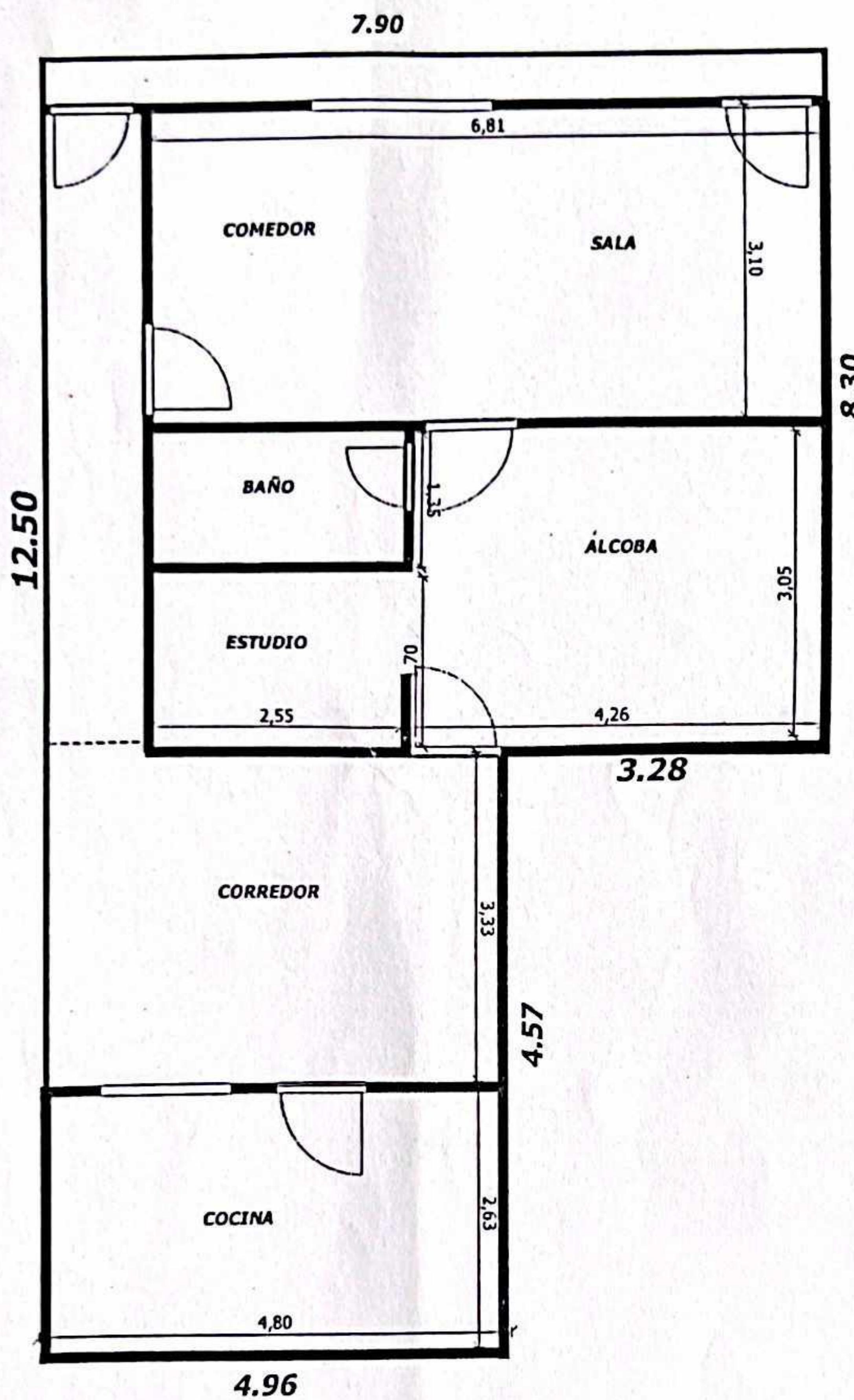
Arq. VÍCTOR H. VILLA T  
Mat. Prof. No.087004469 Atl.



CALLE 16

EMILDA CONSUEGRA

PREDIO DE RESERVA



MARIA MARTINEZ

DECLARACION DE CONSTRUCCION DE PREDIO URBANO

PROPIETARIO: ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA.

LEVANTO: E. NATERA R. REVISÓ: Arq. VICTOR H. VILLA T. Mat. 0870074469 Atl.

ESCALA: 1:100

FECHA: Dic. 2022



SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN  
E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCIÓN N° 2.022-12-29-001  
(DICIEMBRE 29 de 2.022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA EL RECONOCIMIENTO DE UNA CONSTRUCCION DE UN INMUEBLE EN EL PREDIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 040 - 638556 Y REFERENCIA CATASTRAL No. 010000780003000 - MUNICIPIO DE BARANOA - DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO"

La Suscrita Secretaria de Planeación E Infraestructura del Municipio de Baranoa - Departamento del Atlántico, en Uso de sus Facultades Legales, y en Especial las Conferidas en la Ley 09 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 400 de 1997, Decreto 2150 de 1995, Decreto 1052 de 1998, Decreto 1547 de 2.000, Decreto 564 de 2.006, Decreto 1469 de 2.010 y Acuerdo No. 077 de 2.015 y:

CONSIDERANDO

Que el señor (a) ANA MARIA CONSUEGRA SILVERA con cc N°32.837.710, en su calidad de propietaria, solicito a este despacho el reconocimiento de una construcción, ubicada en la calle 16 N°18-36 en el Municipio de Baranoa, con MATRICULA INMOBILIARIA No. 040 -638556 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos Y REFERENCIA CATASTRAL No.010000780003000 del IGAC

Que la construcción cumple con los requisitos establecidos en el Código de Normas Urbanísticas del Municipio, a saber:

Área mínima del Lote: 70,00 M2.

Retiros Laterales: 1,00 mt. Se permite adosar de un lado, previo concepto de Planeación Municipal.

Retiro Frente: El existente, Mínimo 2,00 Mts.

Frente Mínimo: 7,00 a 10,00 Mts.

Altura Máxima: según el uso (en este caso un Piso).

Que para la presente solicitud, la peticionaria adjunto los documentos requeridos para tal caso:

- \* Planos de Construcción.
- \* Peritazgo Profesional.
- \* Matricula Profesional.
- \* Matricula Inmobiliaria.
- \* Presupuesto de Obra.
- \* Paz y Salvo Impuesto Predial.

Que los Linderos y Dimensiones del Inmueble se Hallan Contenidos en los Documentos de Propiedad, y Son:

Norte : Mide 7,90 mts, Colinda con la calle 16 en medio



Alcaldía Municipal de Baranoa  
Secretaría de Planeación e Infraestructura  
Carrera 19 # 16 - 47 (primer piso)  
[planeacion@baranoa-atlantico.gov.co](mailto:planeacion@baranoa-atlantico.gov.co)  
Teléfono: (035) 8789 999 ext 106

RESOLUCIÓN N° 2.022-12-29-001  
(DICIEMBRE 29 de 2.022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA EL RECONOCIMIENTO DE UNA CONSTRUCCION DE UN INMUEBLE EN EL PREDIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 040 - 638556 Y REFERENCIA CATASTRAL No. 010000780003000 - MUNICIPIO DE BARANOA - DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO"

- Sur : Mide 4.96 mts, colinda con predio que es o fue de Maria Martinez.
- Este : Mide en forma irregular 8.30 mts, mas 3.28 mts, mas 4.57, fin del límite y linda predio de la reserva.
- Oeste : Mide 12.50 mts, colinda con predios que es o fue de Emilda consuegra.

Para un área de 89.78, 00 M2

Que el inmueble, no se encuentra localizado en área o zonas de protección ambiental ni en suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Tampoco en una zona declarada como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Que el profesional VICTOR HUGO VILLA TEJADA con matrícula profesional N° 08700-74469, realizo visita al inmueble en mención dando como resultado las áreas y secciones que se describen en la parte resolutiva del presente acto.

Que el Proyecto Descrito, Debe Cumplir con lo Estipulado en las Normas y Disposiciones Establecidas por la Ley 388 de 1.997, la Ley 400 de 1.997 - Norma NSR 10 de 2.010 de Construcciones Sismo resistentes, el Decreto 1052 de 1.998, El Reglamento Técnico del Sector Agua Potable y saneamiento Básico RAS 2.000, El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE 2.013 - y las Normas Urbanísticas Contempladas por los Estudios Elaborados por el ejecutor del Proyecto.

Por consiguiente,

**RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Otórguese el Reconocimiento de Construcción a ANA MARIA MENDOZA CONSUEGRA con cc N° 32.837..710, en su calidad de propietaria, de una construcción, ubicada en la calle 16 N°18-36 en el Municipio de Baranoa, con MATRICULA INMOBILIARIA No. 040 -638556 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos Y REFERENCIA CATASTRAL No. 01000078000300 del IGAC



RESOLUCIÓN N° 2.022-12-29-001  
(DICIEMBRE 29 de 2.022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA EL RECONOCIMIENTO DE UNA CONSTRUCCION DE UN INMUEBLE EN EL PREDIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 040 - 638556 Y REFERENCIA CATASTRAL No. 010000780003000 - MUNICIPIO DE BARANOA - DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO"

Este inmueble comprende una edificación de un piso, con la siguiente descripción:

Nomenclatura: calle 16 N°18-36

Descripción:

PRIMER PISO:

Sala-comedor, un estudio, una alcoba , baño , cocina, un cuarto, un comedor exterior.

Total área construida: 73.22 M<sup>2</sup>

Total área: 89.78 M<sup>2</sup>

Su estructura física está compuesta de paredes de mampostería con pañetes, piso en cemento pulido, cubierta en eternit y estructura en madera, puertas y ventanas de madera.

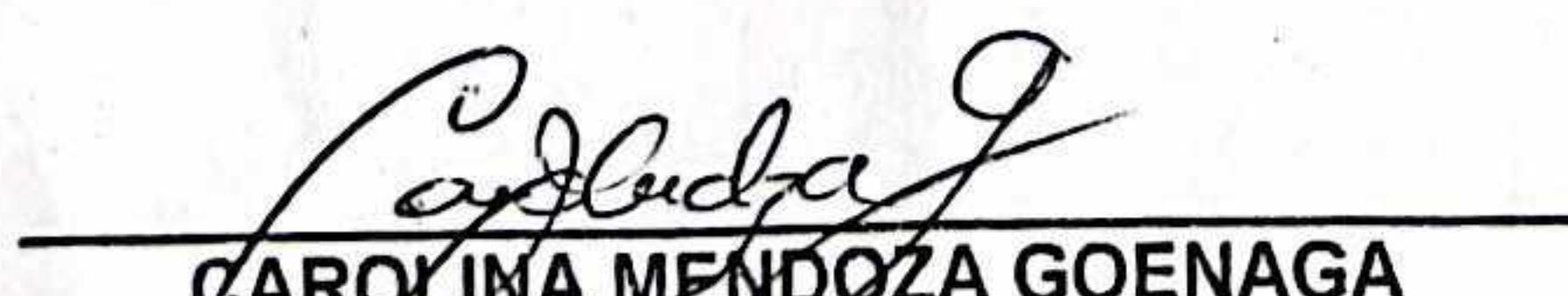
Tiene acceso directo a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, gas natural y energía eléctrica. Y con un avalúo de la construcción de \$9'450.408.oo según presupuesto anexo.

**ARTICULO SEGUNDO:** Las zonas de jardín y las zonas Comunales que son comprendidas de la Línea de bordillo a la línea de propiedad, deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental, en ningún caso podrán utilizarse para usos diferentes a los aquí previstos. Los andenes deberán garantizar la libre circulación de sillas para minusválidos y coches para transporte de niños.

La presente resolución se basa en los documentos aportadas por el (a) solicitante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Baranoa, Departamento del Atlántico, a los 29 Días del Mes de diciembre de Dos Mil veinte y dos (2022).

  
CAROLINA MENDOZA GOENAGA

Secretaría de Planeación e Infraestructura.

Proyecto: AAO



Alcaldía Municipal de Baranoa  
Secretaría de Planeación e Infraestructura  
Carrera 19 # 16 - 47 (primer piso)  
[planeacion@baranoa-atlantico.gov.co](mailto:planeacion@baranoa-atlantico.gov.co)  
Teléfono: (035) 8789 999 ext 106

RESOLUCIÓN N° 2.022-12-29-001  
(DICIEMBRE 29 de 2.022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA EL RECONOCIMIENTO DE UNA CONSTRUCCION DE UN INMUEBLE EN EL PREDIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 040 - 638556 Y REFERENCIA CATASTRAL No. 010000780003000 - MUNICIPIO DE BARANOA - DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO"

EJECUTORIA

LA RESOLUCION N°2022-12-29-001 DE DICIEMBRE 29 DE 2022:"POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA EL RECONOCIMIENTO DE UNA CONSTRUCCION DE UN INMUEBLE EN EL PREDIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N°040-638556 Y REFERENCIA CATASTRAL N°010000780003000 DEL MUNICIPIO DE BARANOA - DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO", SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE EJECUTORIADA Y EN SU CONTRA NO SE OPUSO NINGUN ESCRITO.

EN BARANOA A LOS 29 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2022

  
CAROLINA MENDOZA GOENAGA  
Secretaria de Planeación e Infraestructura.



BARANOA  
CUIDAD DE LA ESPERANZA

Alcaldía Municipal de Baranoa  
Secretaría de Planeación e Infraestructura  
Carrera 19 # 16 - 47 (primer piso)  
[planeacion@beranoa-atlantico.gov.co](mailto:planeacion@beranoa-atlantico.gov.co)  
Teléfono: (035) 8789 999 ext. 106