


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1004348449**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	MARTINEZ GRANADOS CARLOS ANDRES
NIT / C.C CLIENTE	1004348449
DIRECCIÓN	CALLE 27B N. 5-29
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LA ILUSION
CIUDAD	SabanaLarga
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	19/05/2023
FECHA INFORME	24/05/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	MACEAS PERALTA JAVIER ALDAYS				
NUM.	681 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	12/09/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	SabanaLarga	DEPTO	Atlantico		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010005860004000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
casa	045-49274

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo es una casa usada de una planta, ubicado en la CALLE 27B N. 5-29 en el Barrio LA ILUSIÓN del municipio de SABANALARGA-ATLANTICO. REGISTRA NOMENCLATURA EN DESCRIPCIÓN DE CABIDAS Y LINDEROS DEL CERTIFICADO.

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	
Zropa	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.	
IntegralAla	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	BombaEyetora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 84,817,368.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 61,416,256.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 26 de mayo de 2023, certificado 045-49274 del 23 de mayo de 2023, adjunto.

**NOMBRES Y FIRMAS**

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

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial en las modalidades de edificaciones unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares.
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Comercio del Grupo 1 y 2, Institucionales del grupo 1 y 2, Industriales del grupo 1.
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	No especificado
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	No especificado
<b>Amenaza Riesgo Inundación</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Protección</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No

<b>Área Lote</b>	72	<b>Frente</b>	6
<b>Forma</b>	Regular	<b>Fondo</b>	12
<b>Topografía</b>	Plana	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	1:2

**NORMAS DE USO DE SUELO**

<b>Decreto / Acuerdo</b>	Acuerdo municipal No. 006 del 21 de marzo de 2002
<b>Antejardín</b>	según el desarrollo del sector
<b>Uso principal</b>	Residencial en las modalidades de edificaciones unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares.
<b>Altura permitida pisos</b>	2 pisos
<b>Aislamiento posterior</b>	1,50 m o adosar sin servidumbre de vista
<b>Índice de ocupación</b>	0.70
<b>Índice de construcción:</b>	2 pisos
<b>No. De Unidades:</b>	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	114
AREA CONSTRUIDA	M2	59
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	40.391.399

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	52

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	50.4

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

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

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

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

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	NO

**Amoblamiento Urbano**

<b>Paradero:</b>	<b>Zonas verdes:</b>	<b>Arborización:</b>
NO	Si	SI

**Impacto Ambiental**

<b>Aire:</b>	<b>Basura:</b>	<b>Ruido:</b>	<b>Cond.seguridad:</b>	<b>Aguas servidas:</b>
NO	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>N° de Pisos</b>	1
<b>N° de Sótanos</b>	
<b>Vida Útil</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	89
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	CALLE 27B N. 5-29

<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>	2012

Comentarios de estructura

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$325,034.00	27.59%	\$23,402,448.00
Area Construida	Casa	50.4	M2	\$1,218,550.00	72.41%	\$61,414,920.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$84,817,368.00</b>

Valor en letras Ochenta y cuatro millones ochocientos decisiere mil trescientos sesenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$84,817,368.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	15
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito.

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Sabanalarga	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	573104191840	140	100	\$1,400,000	\$140,000,000
2	Sabanalarga	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	573104191840	120	80	\$1,250,000	\$100,000,000
3	Sabanalarga	\$167,700,000	0.95	\$159,315,000	573153057199	149	90	\$1,200,000	\$108,000,000
4	Sabanalarga	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3023183362	90	70	\$1,400,000	\$98,000,000
Del inmueble						72	50.4		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,000,000	\$357,143	1.0	0.90	0.90	\$321,429
2	\$42,500,000	\$354,167	1.0	0.90	0.90	\$318,750
3	\$51,315,000	\$344,396	1.0	0.90	0.90	\$309,956
4	\$35,000,000	\$388,889	1.0	0.90	0.90	\$350,000
					PROMEDIO	\$325,033.74
					DESV. STANDAR	\$17,350.54
					COEF. VARIACION	5.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$325,034.00	AREA	72	TOTAL	\$23,402,448.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,218,550.00	AREA	50.4	TOTAL	\$61,414,920.00
VALOR TOTAL	\$84,817,368.00					

## Observaciones:

## Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11021\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11021_2archivopdflinks.html)

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-carlos/sabanalarga/7581600>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/evaristo-sourdis/sabanalarga/7822713>

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

4.-[https://www.doomos.com.co/de/7669143\\_se-vende-casa-en-sabanalarga.html](https://www.doomos.com.co/de/7669143_se-vende-casa-en-sabanalarga.html)

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	52
Area construida vendible	50.4
Valor M2 construido	\$1,664,140
Valor reposición M2	\$83,872,656
Valor reposición presupuesto M2	\$1,664,140
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,331,312
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	8.47 %
Valor reposición depreciado	\$1,218,550
Valor adoptado depreciado	\$1,218,550
<b>Valor total</b>	<b>\$61,414,920</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 27B N. 5-29 | LA ILUSION | SabanaLarga | Atlantico

### COORDENADAS (DD)

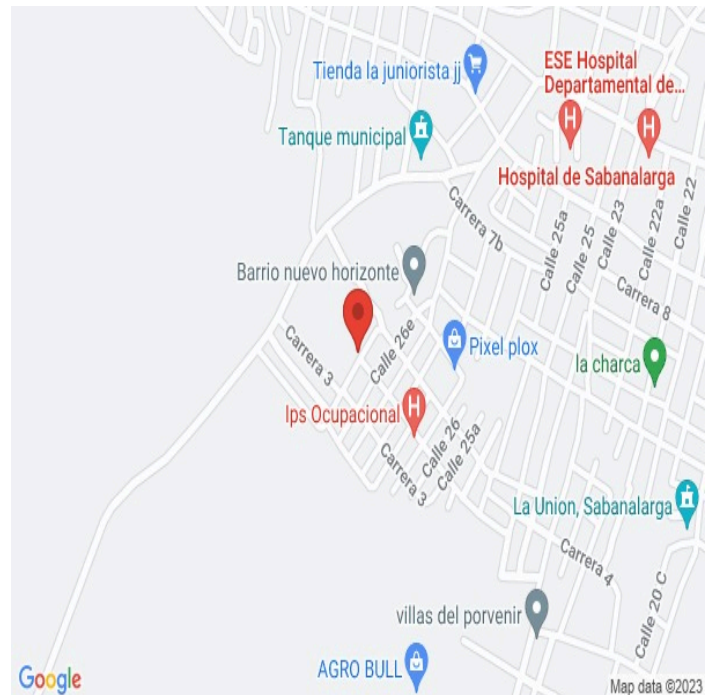
**Latitud:** 10.623504642791717

**Longitud:** -74.9291237949202

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 37' 24.6174''

**Longitud:** 74° 55' 44.8464''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



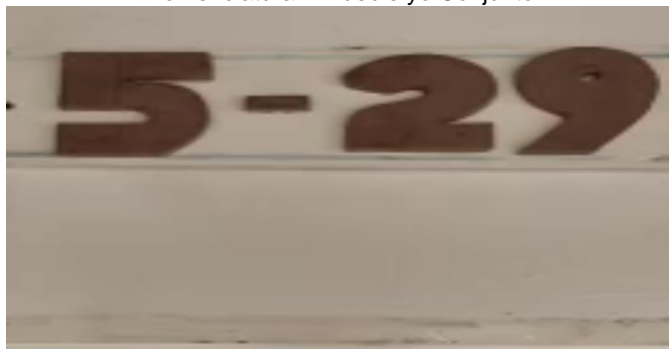
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



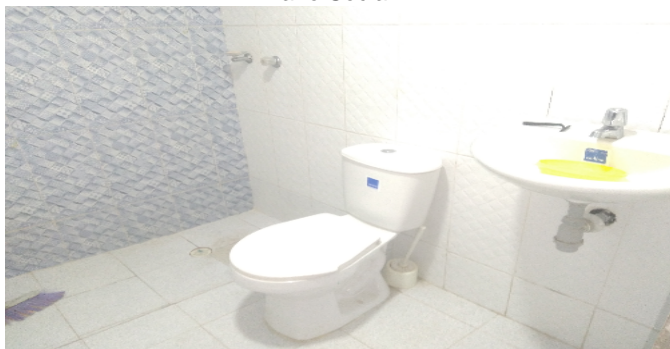
Habitación 1



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1004348449**



PIN de Validación: b47b0a80



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**05 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**05 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
Dirección: K 2G1 49-22  
Teléfono: 3146426954  
Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta - Universidad del Atlántico.



PIN de Validación: b47b0a80



**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**

**b47b0a80**

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 Mayo 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: 045-49274

Pagina 1

Impreso el 23 de Mayo de 2023 a las 04:17:23 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: SABANALARGA VEREDA: SABANALARGA  
FECHA APERTURA: 20-08-2004 RADICACION: 2004-1761 CON: ESCRITURA DE: 16-08-2004  
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 633 de fecha 14-08-2004 en NOTARIA de SABANALARGA MANZANA F LOTE 17, N Y S: 12 MTS., E Y O : 6M con area de 72M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). UNA CASA Y DEMAS ANEXIDADES UBICADA EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA EN LA CALLE 27B N. 5-29

COMPLEMENTACION:

1- REGISTRO DE 27-03-2001 ESCRITURA 805 DE 12-08-2000 - ACLARACION UBICACION A: ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCILA DE SABANALARGA - "AVISABA " 2- REGISTRO DE 27-01-03 ESCRITURA 805 DE 12-08-2000 COMPRAVENTA DE: BARCELO OJEDA VILDO ANTONIO - A: ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE SABANALARGA " AVISABA " 3- REGISTRO DE 22-01-2001 ESCRITURA 669 DE 05-07-2000 NOTARIA SABANALARGA - COMPRAVENTA DE: DE LA HOZ FONSECA ELIAS - A: BARCELO OJEDA VILDO ANTONIO. 4- REGISTRO DE 18-04-1997 ESCRITURA 359 DE 12-04-1997 NOTARIA SABANALARGA - COMPRAVENTA DE: GONZALEZ PALLARES JORGE LUIS - A: BARRAZA MONSALVO JESUS. 5- REGISTRO DE 14-04-97 ESCRITURA 172 DE 27-02-97 NOTARIA DE SABANALARGA - CPMRAVENTA DE: GERONIMO DE OROZCO FAUSTO A: GONZALEZ PALLARES JORGE LUIS. 6- REGISTRO DE FECHA 11-10-95 ESCRITURA 307 DE 24-03-92 NOTARIA DE SABANALARGA - COMPRAVENTA DE: GONZALEZ PALLARES CARLOS MANUEL A: GERONIMO DE OROZCO FAUSTO. 7- REGISTRO DE FECHA 22-09-95 ESCRITURA 886 DE 17-06-95 NOTARIA DE SABANALARGA COMPRAVENTA DE: LLINAS REDONDO JOAQUIN A: GONZALEZ PALLARES CARLOS MANUEL. 8- REGISTRO DE FECHA 25-05-90 ESCRITURA 298 DE 24-04-90 NOTARIA DE SABANALARGA COMPRAVENTA DE: ALVAREZ CABARCAS GUSTAVO A: GONZALEZ PALLARES CARLOS MANUEL.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)  
42621

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 16-08-2004 Radicacion: 2004-1761 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 633 del: 14-08-2004 NOTARIA de SABANALARGA  
ESPECIFICACION: 911-LOTEO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE SABANALARGA " AVISABA " X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-03-2012 Radicacion: 2012-622 VALOR ACTO: \$ 700,000.00  
Documento: ESCRITURA 082 del: 28-02-2012 NOTARIA UNICA de PONEDERA  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (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 DE INTERES SOCIAL AVISABA  
A: SULBARAN GALLEG0 CLAUDIA PATRICIA 32848941 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 06-03-2012 Radicacion: 2012-622 VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**DE**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 045-49274**

Pagina 2

Impreso el 23 de Mayo de 2023 a las 04:17:23 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

Documento: ESCRITURA 082 del: 28-02-2012 NOTARIA UNICA 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: SULBARAN GALLEG0 CLAUDIA PATRICIA

32848941 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 28-11-2019 Radicacion: 2019-4801

VALOR ACTO: \$ 57,000,000.00

Documento: ESCRITURA 681 del: 12-09-2019 NOTARIA UNICA de SABANALARGA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: SULBARAN GALLEG0 CLAUDIA PATRICIA

32848941

A: MACEAS PERALTA JAVIER ALDAYS

1049612851 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 07-07-2022 Radicacion: 2022-2856

VALOR ACTO: \$ 10,000,000.00

Documento: ESCRITURA 72 del: 07-06-2022 NOTARIA UNICA de LURUACO

ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN)

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

DE: MACEAS PERALTA JAVIER ALDAYS

1049612851 X

A: BELTRAN PACHECO LEDIS MARIA

22727348

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 11-05-2023 Radicacion: 2023-1510

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 52 del: 03-05-2023 NOTARIA UNICA de LURUACO

Se cancela la anotacion No. 5.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BELTRAN PACHECO LEDIS MARIA

22727348

A: MACEAS PERALTA JAVIER ALDAYS

1049612851 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

**DEPENDENCIA**  
**DE NOTARIADO**  
**Y REGISTRO**  
**LA GUARDA DE LA FE PUBLICA**



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

Nro Matricula: 045-49274

Pagina 3

Impreso el 23 de Mayo de 2023 a las 04:17:23 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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

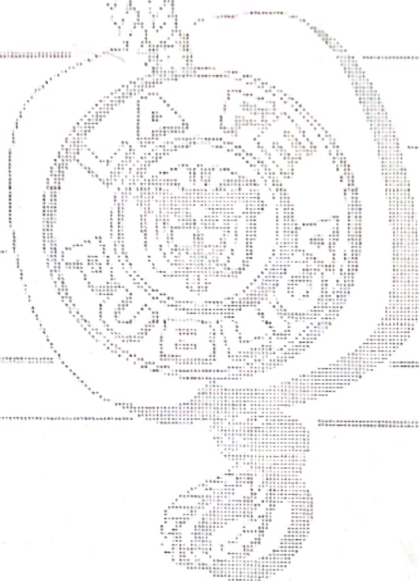
USUARIO: LIQUIDA6 Impreso por: LIQUIDA6

TURNO: 2023-11104

FECHA: 23-05-2023

La Registradora YERLIS MOLINA TEJERA:

ORISABANA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OF



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA