



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049533383

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	YEISON FABIAN PADILLA LUNA	FECHA VISITA	27/10/2023				
NIT / C.C CLIENTE	1049533383	FECHA INFORME	01/11/2023				
DIRECCIÓN	KR 14 B # 69 - 56 APTO 1 BIFAMILIAR CARMEN	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	19 años				
BARRIO	NUEVO HORIZONTE	REMODELADO					
CIUDAD	Soledad	OCCUPANTE	Desocupado				
DEPARTAMENTO	Atlantico	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento				
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda				
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO						
IDENTIFICACIÓN	1143151012						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	OLMOS SANTIAGO CARMEN MARIA	M. INMOB.	N°				
NUM. ESCRITURA	1447	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA	28/02/2015	AP 1	041-4690
ESCRITURA	EscrituraPH						
CIUDAD	Soledad	DEPTO	Atlantico				
CEDULA CATASTRAL	01050000083100228000000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR CARMEN						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	52.68%						

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento usado de una planta, ubicado en la KR 14 B # 69 - 56 APTO 1 BIFAMILIAR CARMEN en el Barrio NUEVO HORIZONTE del municipio de SOLEDAD-ATLANTICO.

### 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 140,209,459.52**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,209,460.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se ratifica la NO FAVORABILIDAD. Cliente aporta licencia y planos, en los que se evidencia que la escalera está legalizada desde el paramento hacia el interior, y físicamente la construyeron en antejardín, se aporta plano.

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)

### 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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1unb/PH2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1447 DEL 28-02-2015 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 004 DE 19 DE ENERO DE 2002

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	70.00	AREA	M2	61
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	63.16	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	30.130.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.84			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.20	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.16
AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.8	AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.84

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 B # 69 - 56 APTO 1 BIFAMILIAR CARMEN | NUEVO HORIZONTE | Soledad | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1447, fecha: 28/02/2015, Notaría: PRIMERA y ciudad: SOLEDAD.

### 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	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	No hay	0-100	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

	Sector	Predio
Andenes	SI	SI
Sardineles	SI	SI
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
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: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 14 B # 69 - 56 APTO 1 BIFAMILIAR CARMEN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita. **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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1	63.16	M2	\$2,133,272.00	96.10%	\$134,737,459.52
Area Privada Libre		6.84	M2	\$800,000.00	3.90%	\$5,472,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$140,209,459.52</b>
Valor en letras	Ciento cuarenta millones doscientos nueve mil cuatrocientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$140,209,459.52**  
**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

**General:** El inmueble objeto de avalúo es un apartamento usado de una planta, ubicado en la KR 14 B # 69 - 56 APTO 1 BIFAMILIAR CARMEN en el Barrio NUEVO HORIZONTE del municipio de SOLEDAD-ATLANTICO.

**Jurídica:** Limitación al dominio, hipoteca abierta a favor de un particular, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje.

**Entorno:** 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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1447, Fecha escritura: 28/02/2015, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: SOLEDAD, Administración: 0, Total unidades: 1unb/PH2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Shut: No, Citófono: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita. **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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Los almendros	1	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000		\$		\$	\$1,960,000.00	573168333731
2	Los almendros	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,132,435.47	573012596490
3	Los almendros	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,235,294.12	573016980239
4	Villa estadio	1	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,205,357.14	573160232662
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,960,000.00
2	8	62	53.46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,132,435.47
3	1	72	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,235,294.12
4	8	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,205,357.14
<b>19 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,133,271.68</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$123,327.03</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.78%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,256,598.71	<b>TOTAL</b>	\$142,526,774.44
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,009,944.66	<b>TOTAL</b>	\$126,948,104.49
VALOR TOTAL	\$134,737,459.52			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-almendros/soledad/7596782>

2-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-robles-et-iii/barranquilla/10235407>

3-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-almendros-et-3/soledad/10174658>

4-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-estadio/soledad/8160443>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**

KR 14 B # 69 - 56 APTO 1 BIFAMILIAR CARMEN | NUEVO HORIZONTE | Soledad | Atlantico

## **COORDENADAS (DD)**

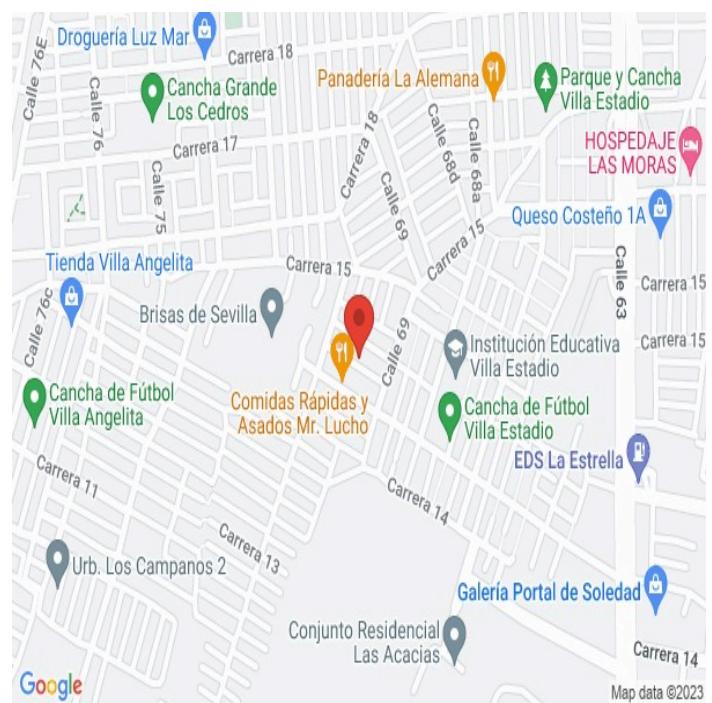
**Latitud:** 10.912774991808202

**Longitud:** -74.80405884948519

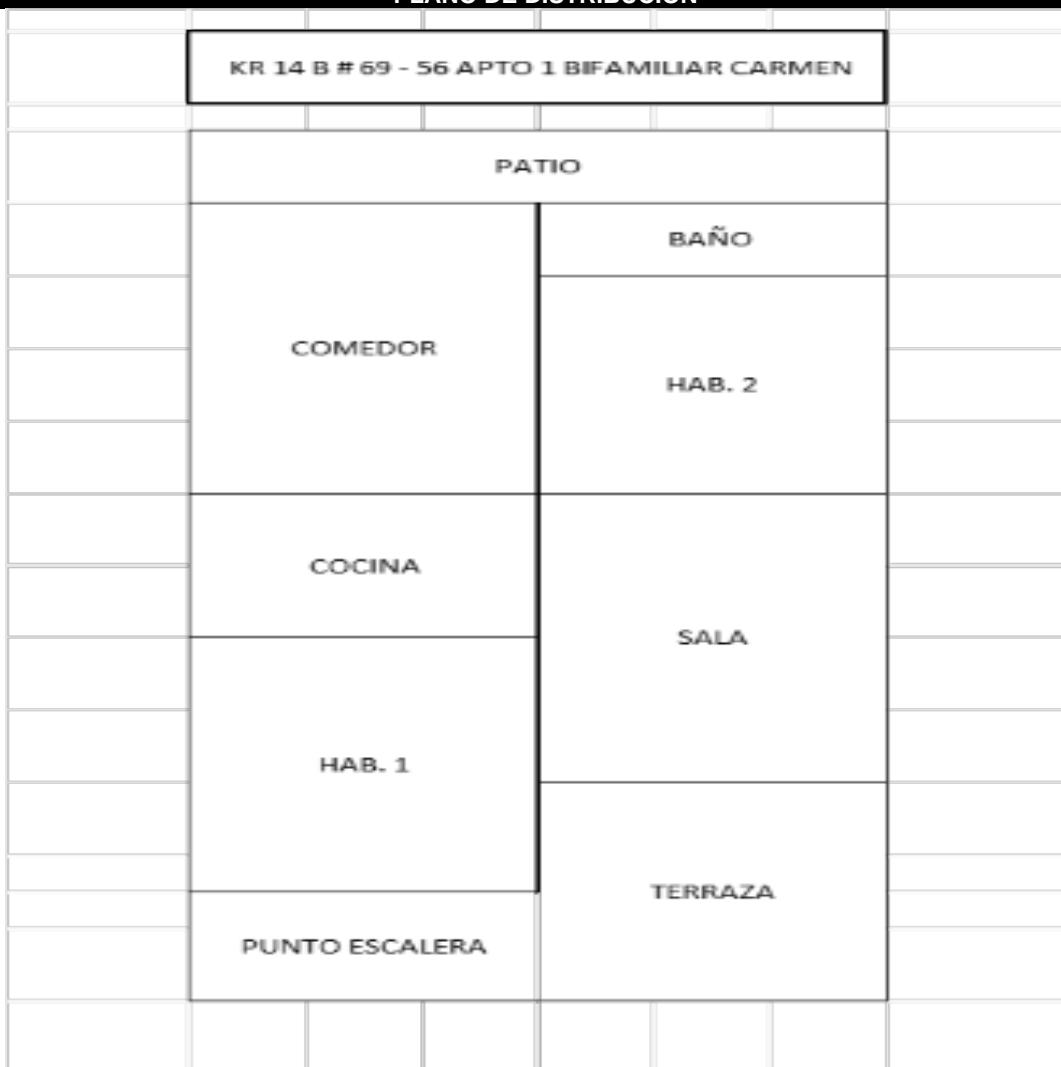
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 10° 54' 45.9894"

**Longitud:**74° 48' 14.6118''

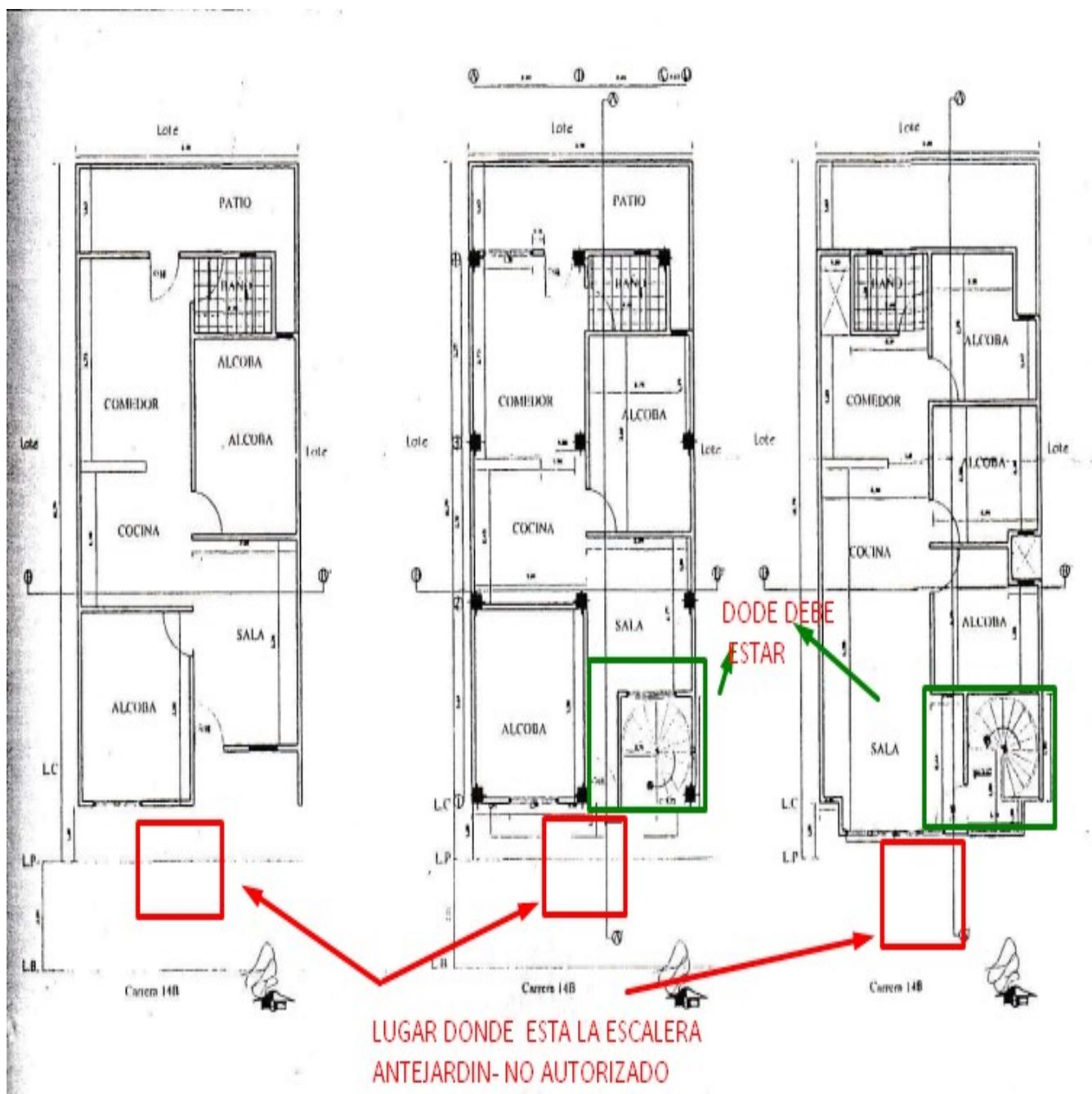


## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



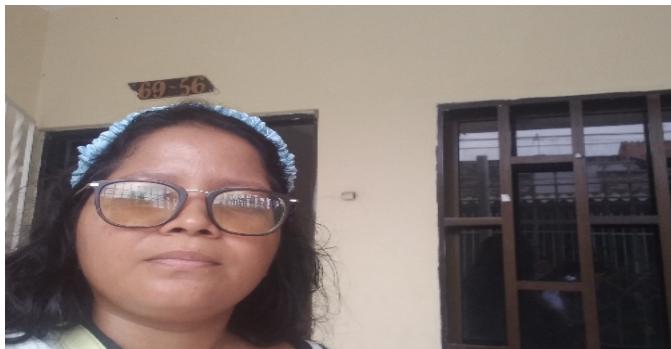
# OTROS ANEXOS.

## ESCALERA NO AUTORIZADA



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Escalera comn CJ



Áreas o Documentos

Certificación de la presente escritura.  
**SEGUNDO. HIPOTECA.** Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones atrás consignadas, constituye en favor del ACREDOR, HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE DE CUANTIA, sobre el siguiente bien inmueble: ----  
**APARTAMENTO NUMERO 1 DEL BIFAMILIAR CARMEN.** Esta área privada es destinada a como vivienda de habitación, se encuentra localizado en el primer piso del Bifamiliar, tiene un área privada de 70.00 metros cuadrados, distribuida así: 63.16 metros cuadrados área privada construida y 6.84 metros cuadrados área libre, con una altura libre de 2.40 metros y consta de terraza, punto de escalera, sala, comedor, una cocina, dos (2) alcobas, un (1) baño, labores y patio. MEDIDAS Y LINDEROS. ----  
"NORTE. Mide 6.00 metros y linda con el lote 11 de esta manzana. -----  
SUR. Mide 6.00 metros así: 4.00 metros y linda con terraza común y 2.00 metros y linda con zona común escaleras. -----  
ESTE. Mide 12.00 metros así: 10.00 metros y linda con lote 32 de esta manzana y 2.00 metros y linda con zona común escalera. -----  
OESTE. 12.00 metros y linda con el lote 30 de esta manzana. -----  
NADIR. Linda con cimentación. -----

Áreas o Documentos

<b>SNR</b> SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN	
MATRICULA INMOBILIARIA	
Número Matrícula: 041-4690	
Certificado generado con el Pin No: 2309153758822540075	
Página 1 TURNO: 2023-041-1-58913	
Impreso el 15 de Septiembre de 2023 a las 08:43:25 AM	
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"</b>	
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página	
CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLÁNTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD	
FECHA APERTURA: 27-03-2015 RADICACION: 2015-11347 CON: ESCRITURA DE: 19-03-2015	
CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN	
NUPRE:	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
INFORMACIÓN TRASLADO DE MATRÍCULA	
FUNDAMENTOS LEGALES	
Decreto(s):	
Resolución(es) de Trámites Circulo Origen: Número: 112 Fecha: 15/03/2015	
Número: 2 Fecha: 28/07/2015, Número: 3 Fecha: 30/09/2015, Número: 7 Fecha: 30/07/2015, Número: 1 Fecha: 18/03/2015, Número: 8 Fecha: 28/07/2015, Número: 9 Fecha: 28/07/2015, Número: 10 Fecha: 14/08/2015, Número: 120 Fecha: 24/05/2016, Número: 125 Fecha: 26/01/2015, Número: 1 Fecha: 01/01/2018, Número: 1 Fecha: 01/02/2018	
Círculo Registrado: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-537000	
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS	
APARTAMENTO CON ÁREA DE 70.00M2 CON COEFICIENTE DE 02.00M2 CUTOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRA EN ESCRITURA NRO 1447 DE FECHA 20-02-2019 EN NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1079 DE 2012	

55

### ESTATUTO URBANO

**PARÁGRAFO.** Si el parqueadero se proyecta en semisótano o sótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas a partir de la línea de construcción hacia el interior de la construcción; en ningún caso se permitirá que las rampas atraviesen antejardines, el andén y la zona verde pública.

**Artículo 134. ESCALERAS DE ACCESO EXTERIOR:** Sólo se permitirá la construcción de escaleras de acceso exterior sobre zonas de antejardín si las condiciones topográficas del terreno así lo exigen, si el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público y cuando la distancia de altura al primer piso sea causada por la construcción de semisótanos. Cuando no exista ninguna de estas limitantes las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar dentro del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín.

Áreas o Documentos

### MUNICIPIO DE SOLEDAD

55

### ESTATUTO URBANO

**PARÁGRAFO.** Si el parqueadero se proyecta en semisótano o sótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas a partir de la línea de construcción hacia el interior de la construcción; en ningún caso se permitirá que las rampas atraviesen antejardines, el andén y la zona verde pública.

**Artículo 134. ESCALERAS DE ACCESO EXTERIOR:** Sólo se permitirá la construcción de escaleras de acceso exterior sobre zonas de antejardín si las condiciones topográficas del terreno así lo exigen, si el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público y cuando la distancia de altura al primer piso sea causada por la construcción de semisótanos. Cuando no exista ninguna de estas limitantes las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar dentro del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín.

# 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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ----- **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, informada por el 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 sufren 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 él 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-1049533383**



PIN de Validación: b5c80ac0



<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



PIN de Validación: b5c80ac0



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



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

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**

**b5c80ac0**

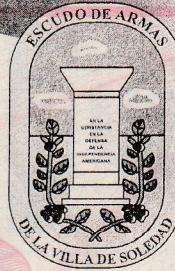
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



# MUNICIPIO DE SOLEDAD

## CURADURIA URBANA No 2 DE SOLEDAD



No. 0549

### RESOLUCION N° CUS0260

POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA URBANISTICA

EL SUSCRITO CURADOR URBANO N° 2 DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR EL ART. 101 DE LA LEY 388 DE 1997 Y EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010, Y EL ACUERDO MUNICIPAL 0253 DE 2003 Y RESOLUCION PROFERIDA POR EL ALCALDE MUNICIPAL N° 1031 DE 2008 Y,

#### CONSIDERANDO:

De la solicitud:

Que este despacho recibió solicitud de licencia urbanística, con la siguiente radicación:

Clase: RECONOCIMIENTO Y CONSTRUCCION	Modalidad: MODIFICACION Y AMPLIACION	Radicación N° 08758-2-13-0289
--------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Que el trámite y estudio de esta solicitud le ha precedido el procedimiento establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, de acuerdo con lo siguiente:

#### De la calidad del solicitante:

Nombre:	Tipo Documento:	Nº Doc.	Calidad:
CARMEN MARIA OLMO SANTIAGO	CC	32.645.380 DE B/QUILLA	TITULAR DEL DOMINIO

De acuerdo a lo anterior, las condiciones del solicitante y su calidad en relación con el (los) predios objeto (s) de la solicitud, cumple las previsiones del Art. 15 del Decreto Nacional 1469 de 2010; por lo cual el estudio, trámite y expedición es procedente.

#### De los documentos aportados:

##### Documentos Generales:

Formulario Único Nacional: Res. 1002 del 25/05/2010 Min ambienté

Cert. Tradición y Libertad N°: 040-269827 DE FECHA: 30/08/2013

Referencia Catastral: N° 01.05.0831.0028.000

Doc. Pago Impuesto Predial: RECIBO N° 0613065829 14/08/2013

Cert. Existencia y Rep. Legal: NO APLICA

Otros Documentos: MEMORIAL DE ESTUDIO DE SUELO

Manifestación: Estrato O Zona: 2-R3

##### Documentos Adicionales:

Proyecto Arquitectónico: ID: A 1; CUADRO DE AREAS, LOCALIZACION, PLANTAS ARQUITECTONICAS, CUBIERTA, CORTE Y FACHADA.

Proyecto Estructural: ID-E 1-10 PLANTA Y DETALLES ESTRUCTURALES.

Concepto Patrimonio Hist.: NO APLICA

Voto Acta Asam.Gral Pro. Hz: NO APLICA

N° Delineación Urbana: CA-237/2013 FECHA: 13/09/02 Expedido por: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE SOLEDAD

Que recibidos los documentos anteriormente relacionados, y en concordancia con lo preceptuado en el parágrafo 1 del Art. 15 del Decreto Nacional 1469 de 2010, esta solicitud quedo radicada en legal y debida forma el 21/11/2013

#### Proceso de citación a vecinos y / o terceros:

Que teniendo en cuenta la información aportada por el titular de la solicitud, se procedió a comunicar a los vecinos a quienes se citó para poder hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por al Art. 29 del Decreto Nacional 1469 de 2010. Se citaron los siguientes:

Nombres Dirección	Fecha	Calidad
OMAR ROSALES LLANOS KRA 14B N° 69-62 HORIZONTE	26/09/2013	(Vecino Colindante)
CARMEN ALICIA BRAVO BARRIOS KRA 14B N° 69-50 HORIZONTE	26/09/2013	(Vecino Colindante)
EUSIRIS ESCORCIA KRA 14D N° 69-57 HORIZONTE	26/09/2013	(Vecino Colindante)

#### Revisión del proyecto:

Que en cumplimiento del Art. 32 del Decreto Nacional 1469 de 2010, este Despacho procedió a revisar el proyecto Objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico y se verifico el Cumplimiento de las normas urbanísticas, de edificaciones y estructurales vigentes. Que los profesionales que suscriben los planos qué acompañan a la solicitud de licencia en calidad de proyectista y calculista.

Son los siguientes:

PROFESIÓN	NOMBRE DEL PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL N°
Arquitecto Proyectista	LÓRENA LEÓN PUERTA	A08112000-32702912
INGENIERO CALCULISTA Y GEOTECNISTA	ROBERTO HEREDIA ORTIZ	0820208614 ATL

Calle 16 No. 183, 17 Telefax: 374 5912 Cel: 310 7288032 - Soledad - Atlántico

e-mail: curaduria\_2\_soledad@hotmail.com

www.curaduria2soledad.com



**CUS**

CURADURIA URBANA NO 2 DE SOLEDAD

# MUNICIPIO DE SOLEDAD

## CURADURIA URBANA No 2 DE SOLEDAD



No. 0550

## RESOLUCION N° CUS0260

POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA URBANISTICA

EL SUSCRITO CURADOR URBANO N° 2 DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR EL ART. 101 DE LA LEY 388 DE 1997 Y EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010, Y EL ACUERDO MUNICIPAL 0253 DE 2003 Y RESOLUCION PROFERIDA POR EL ALCALDE MUNICIPAL N° 1031 DE 2008 Y,

Que el titular de esta solicitud, demostró la cancelación del impuesto de construcción de acuerdo a las normas municipales y vigentes conformidad con los siguientes datos:

Documento N°	fecha;	N° de unidades	Área M2	VALOR CANCELADO IMPTO
120261114 BANCO POPULAR	21/11/2013	2	126.05 M2	\$ 185.859.71 =====
211183159 BANCOLOMBIA				

En consideración a lo anteriormente expuesto y habiendo dado cumplimiento a las disposiciones del Decreto Nacional 1469 de 2010, este Despacho:

## RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Otorguese, Licencia Urbanística, Consistente en la autorización para adelantar obras de construcción de edificaciones, de conformidad con lo siguiente:

CLASE DE LICENCIA: MODALIDAD DE LICENCIA: VIGENCIA:

Clase: RECONOCIMIENTO Y CONSTRUCCION	Modalidad: MODIFICACION Y AMPLIACION	VIGENCIA: VEINTICUATRO (24) MESES
--------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

IDENTIFICACION DEL TITULAR

Nombre:	Tipo Documento:	N° Doc.	Calidad Titular:
CARMEN MARIA OLMO SANTIAGO	CC	32.645.380 DE B/QUILLA	TITULAR DEL DOMINIO

DATOS DEL PREDIO:

DIRECCION: KRA 14B N° 69-56 HORIZONTE

Cert. Tradición y Libertad N° 040-269827 DE FECHA: 30/08/2013

Referencia Catastral: N° 01.05.0831.0028.000

PARAgraFO 01: DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Uso Propuesto:	Área Total del Lote:	Área Construcción M2:
RESIDENCIAL DOS PISOS	76.20 M2	126.05 M2
Número de Pisos:	Estacionamientos:	Número de Unidades:
DOS PISOS	=====	2

RECONOCIMIENTO Y CONSTRUCCION DE UNIFAMILIAR A BIFAMILIAR DOS PISOS ASI: PRIMER PISO: TERRAZA, PUNTO DE ESCALERA, ACCESO AL APTO N° 1 CON AREA DE 59.50+AREA A INTERVENIR 3.66 M2 Y CONSTA DE: SALA, COCINA, COMEDOR, UN BAÑO, DOS ALCOBAS, LABORES Y PATIO. SEGUNDO PISO: APTO N° 2 AREA 62.89 M2 Y CONSTA DE: BALCON, SALA, COCINA, LABORES, COMEDOR, UN BAÑO, TRES ALCOBAS.

(DESCRIPCION, MEDIDAS Y LINDEROS EN PLANOS ADJUNTO QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE ESTA RESOLUCION)

De eje Vial Línea Bordillo:

Línea Bordillo a Línea de Propiedad:

POR LA KRA 14B: 2.00 MTS.

Línea Propiedad a Línea Construcción:

POR LA KRA 14B: 1.00 MTS.

Le, Interpor de acuerdo a los planos técnicos aprobados, los cuales hacen parte integral de esta resolución Y que se relacionan a continuación:

Proy. 18 Arquitectónico: ID: A 1; CUADRO DE AREAS, LOCALIZACION, PLANTAS ARQUITECTONICAS, CUBIERTA, CORTE Y FACHADA.

Proy. 18 Estructural: ID-E 1-10 PLANTA Y DETALLES ESTRUCTURALES.

PARAgraFO 02: CONSTRUCTOR (ES) RESPONSABLE(S)

PROFESION	NOMBRE DEL PROFESIONAL	MATRICULA PROFESIONAL N°
Arquitecto Proyectista	LORENA LEON PUERTA	A08112000-32702912
INGENIERO CALCULISTA Y GEOTECNISTA	ROBERTO HEREIRA ORTIZ	0820208614 ATL

Calle 16 No. 18 - 17 Teletax: 374 5912 Cel: 310 7288032 - Soledad - Atlántico  
e-mail: curaduria\_2\_soledad@hotmail.com,  
www.curaduria2soledad.com

