


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129569117\_V2**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	FRANCISCO MANUEL SUESCUN CARDONA
NIT / C.C CLIENTE	1129569117
DIRECCIÓN	KR 6 G # 101 - 39
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VILLA DE SAN PEDRO ALENJADRINO
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	05/12/2023
FECHA INFORME	15/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	FIGUEROA DE CARDONA MAGALY DEL CARMEN				
NUM.	842 EscrituraDe	#NOTARIA	decima	FECHA	29/08/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO		Atlántico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	0112000003200007000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
040-258209	Casa

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: CARRERA 6G NRO 101-39 URBANIZACION VILLA SAN PEDRO ALEJANDRINO  
 Al inmueble se llega así: Por la Carretera de la Circunvalar, entrando por la Carrera 6G del Barrio.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 98,539,818**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 98,539,818**
**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 con certificado 040-258209 del 15 diciembre de 2023.

**NOMBRES Y FIRMAS**

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

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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	USO INSTITUCIONAL USO COMERCIO DE BIENES USO COMERCIO DE SERVICIOS USO INDUSTRIAL
Uso Condicionado Según Norma	Revisar Norma de Usos
Uso Prohibido Según Norma	Revisar Norma de Usos
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO No. 0212 DE 2014.
Antejardín	No especificado
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	5 pisos
Aislamiento posterior	2.50
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	5 Pisos
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	
AREA DE TERRENO_LINDEROS	M2	72

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	72
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	44.265.000.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	63

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 6 G # 101 - 39

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$421,894.00	30.83%	\$30,376,368.00
Area Construida	Casa	57	M2	\$1,195,850.00	69.17%	\$68,163,450.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$98,539,818</b>

Valor en letras

Noventa y ocho millones quinientos treinta y nueve mil ochocientos dieciocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$98,539,818**

## OFERTA Y DEMANDA

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

15

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: CARRERA 6G NRO 101-39 URBANIZACION VILLA SAN PEDRO ALEJANDRINOAI inmueble se llega así: Por la Carretera de la Circunvalar, entrando por la Carrera 6G del Barrio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

**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.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** 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. 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 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	Villa San Pedro	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	573183472853	72	60	\$1,200,000	\$72,000,000
2	El Pueblito	\$105,000,000	1.0	\$105,000,000	576013104324	82	60	\$1,200,000	\$72,000,000
3	La sierra	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	573113091609	110	80	\$1,200,000	\$96,000,000
4	Los Continentes	\$140,000,000	1.0	\$140,000,000	57 315 7227537	152	70	\$1,150,000	\$80,500,000
Del inmueble						72	57		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,500,000	\$451,389	1.0	1.0	1.00	\$451,389
2	\$33,000,000	\$402,439	1.0	1.0	1.00	\$402,439
3	\$46,500,000	\$422,727	1.0	1.0	1.00	\$422,727
4	\$59,500,000	\$391,447	1.05	1.0	1.05	\$411,020
					PROMEDIO	\$421,893.73
					DESV. STANDAR	\$21,349.38
					COEF. VARIACION	5.06%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$421,894.00	AREA	72	TOTAL	\$30,376,368.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,195,850.00	AREA	57	TOTAL	\$68,163,450.00
VALOR TOTAL	\$98,539,818.00					

## Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-barranquilla-villa-san-pedro-et-iii-3-habitaciones-1-banos/9947-M4323806>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-pueblo/barranquilla/7853786>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-sierra/barranquilla/7760732>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-continentes/barranquilla/6330726>

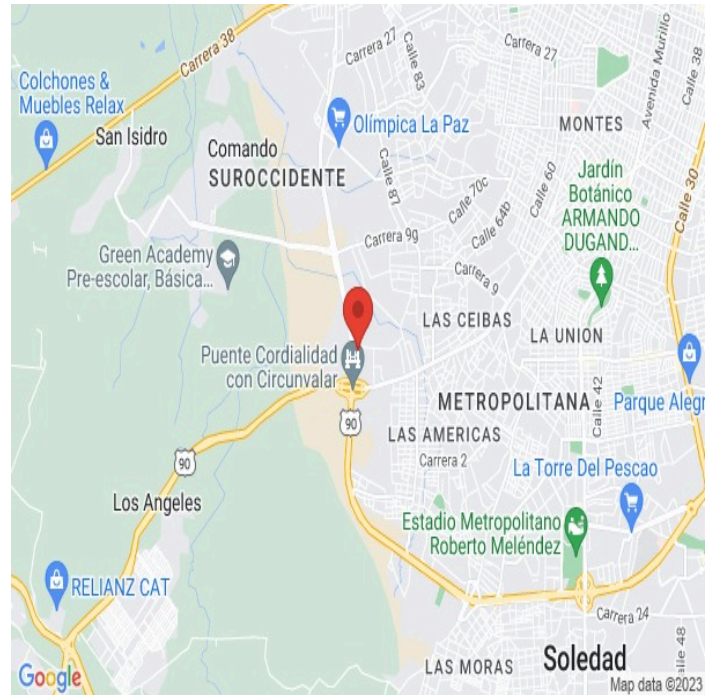
# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	63
Area construida vendible	57
Valor M2 construido	\$1,676,621
Valor reposición M2	\$95,567,397
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,621
Fuente	CONSTRUDATA 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,959
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	20.75 %
Valor reposición depreciado	\$1,195,850
Valor adoptado depreciado	\$1,195,850
<b>Valor total</b>	<b>\$68,163,450</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
KR 6 G # 101 - 39 | VILLA DE SAN PEDRO ALENJADRINO |  
Barranquilla | Atlántico



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 10.946922839936882

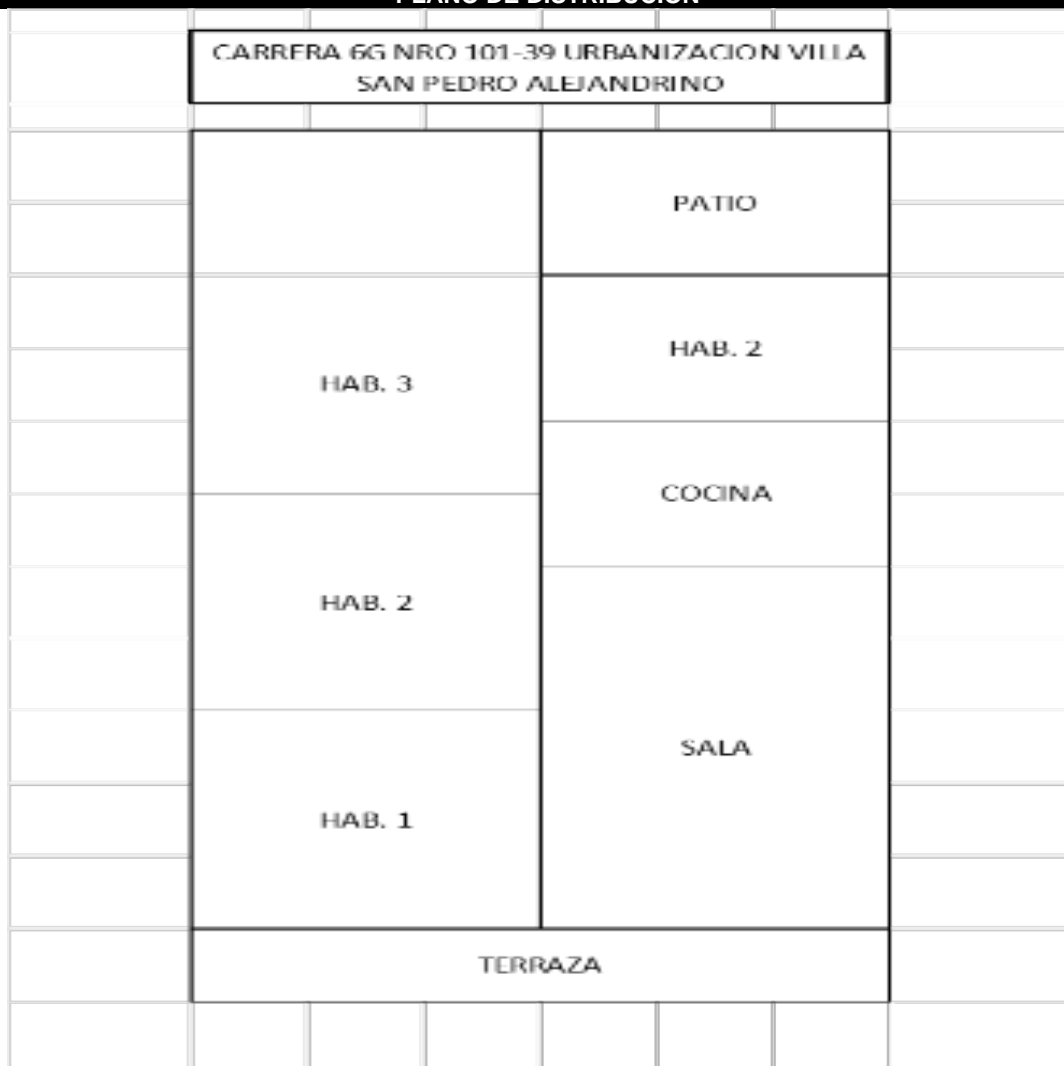
**Longitud:** -74.83285655260336

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 56' 48.9222''

**Longitud:** 74° 49' 58.2852''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





# FOTOS General

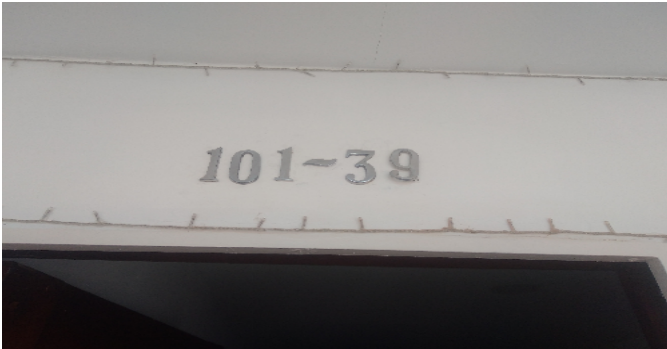
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



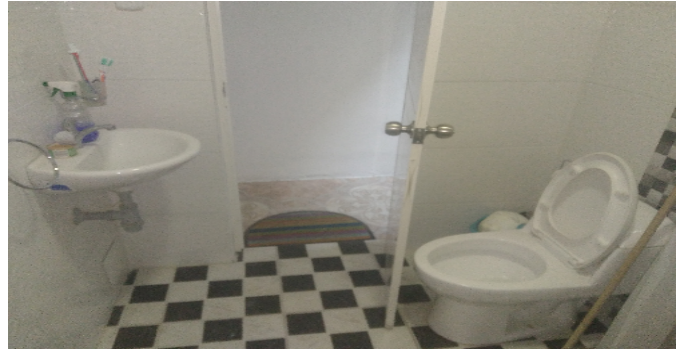


## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



## 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**

**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 avaluador 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 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-1129569117\_V2





PIN de Validación: a6190a07



## 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



PIN de Validación: a6190a07



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

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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**

**a6190a07**

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 un (01) días del mes de Diciembre 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 BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 231214825686748108**

**Nro Matrícula: 040-258209**

Pagina 1 TURNO: 2023-040-1-242036

Impreso el 14 de Diciembre de 2023 a las 02:12:54 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 07-09-1994 RADICACIÓN: 94-008531 CON: ESCRITURA DE: 02-03-1994

CODIGO CATASTRAL: 080010112000003200007000000000 COD CATASTRAL ANT: 08001011203200007000

NUPRE: AFT0002FMDD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE, N. 7. MANZANA N. 15. URBANIZACION VILLA SAN PEDRO ALEJANDRINO CUYAS MEDIDAS SON: ESTE, 12.00. MTS, OESTE, 12.00. MTS, SUR, 6.00. MTS, NORTE, 6.00. MTS. LOS LINDEROS DE ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA PUBLICA # 1758 DEL 02-03-94 DE LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD. (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6 DE 1.984).-SOBRE ESTE LOTE HAY CASA CONSTRUIDA.----

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NUMERO 040-0213902.-ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR DEL SUR "ASOVISUR",ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION,QUE LE HIZO FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL DEL ATLANTICO FUNDESAT,SEGUN CONSTA EN LA ESC.#1590,DE 22 DE FEB/94,DE LA NOT.UNICA DE SOLEDAD,REG.EL 14 DE MARZO/94,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0213902.-FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL DEL ATLANTICO "FUNDESAT",ADQUIRIO POR COMPRA A LESBIA BRIS DE VALLE DE BONADIES,WALDO VALLE CABRERA,MAGALY VALLE DE ESCORCIA,DAXI ROSA VALLE DE MONROY,RUTH CECILIA VALLE DE AGUILAR,ILVA ROSA VALLE DE RUBIO,ORLANDO AGUSTIN VALLE CABRERA Y FLORENTINO VALLE CABRERA,SEGUN ESC.#1500 DE 7 DE JUL/89,DE LA NOT.3A DE ESTE CTO,REG.EL 20 DE MARZO/90,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0213902.-LESBIA BRIS DE VALLE,WALDO VALLE CABRERA,MAGALY VALLE DE ESCORCIA,DAXI ROSA VALLE DE MONROY,RUTH CECILIA VALLE DE AGUILAR,ILVA ROSA VALLE DE RUBIO,HENNY VALLE DE BONAIDES,ORLANDO AGUSTIN VALLE CABRERA Y FLORENTINO VALLE CABRERA,ADQUIRIERON LOS INMUEBLES EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ELOINA CABRERA DE VALLE,SEGUN ESC.#1374 DE JUL 13/88 D ELA NOTARIA 3A DE ESTE CTO,REG.EL 19 DE MAYO/89,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0059209,040-0158000 Y 040-0158001.-EN RELACION CON LA ESC. DE ENGLOBE # 1499 DE 7 DE JULIO/89,DE LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO,REG.EL 20 DE MARZO/90,BAJO LOS FOLIOS DE MATS.040-0059209,040-0158000,040-0158001 Y 040-0213901.-EN RELACION CON LA ESC. DE DESCRIPCION INMUEBLE ENGLOBADO # 354 DE 1 DE MARZO/90,DE LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG. EL 20 DE MARZO/90,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0213901.-EN RELACION CON LA ESC.DE DIVISION # 1499 DE 7 DE JUL/89,DE LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO,REG.EL 20 DE MARZO/90,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0213902.-EN RELACCION CON LA ESC.DE RATIFICACION DIVISION # 2608 DE 14 DE NOV/89,DE LA NOTARA 3A DE ESTE CTO,REG.EL 20 DE MARZO/90,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0213902.-ELOINA CABRERA DE VALLE,ADQUIRIO LOS INMUEBLES ASI:PARTE POR COMPRA A JO SE RAFAEL VARON SARAY,SEGUN ESC.#3232 DE DIC.18/70,DE LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO,REG.EL 29 DE DIC/70,BAJO EL #2030,FO LIO 469,TOMO 5 PAR LIBRO 1/70.-Y PARTE POR COMPRA A ELISA CASTILLO DE ESCOLAR,SEGUN ESC.# 125,DE 24 DE ENRO/61,DE LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO,REG.EL 6 DE FEB/61,BAJO EL #382,FO LIO 243,TOMO 2 IMPAR LIBRO 1/61.-EN RELACION CON LA ESC.DE SEGREGACION # 961 DE 3 DE MAYO/78,DE LA NOTARIA 5A DE ESTE CTO,REG.EL 12 DE AGOSTO/78,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0059209

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) UR VILLA SAN PEDRO ALEJANDRINO SIN DIRECCION

2) KR 6 G # 101 - 39

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 231214825686748108**

**Nro Matrícula: 040-258209**

Pagina 2 TURNO: 2023-040-1-242036

Impreso el 14 de Diciembre de 2023 a las 02:12:54 PM

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

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

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

040 - 213902

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-03-1994 Radicación: 8531

Doc: ESCRITURA 1758 DEL 02-03-1994 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR DEL SUR ASOVISUR

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-07-2000 Radicación: 2000-040-6-21473

Doc: ESCRITURA 1945 DEL 08-03-1994 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 TRADICION TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO CESION

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR DEL SUR ASOVISUR

**A: MENDOZA HERNANDEZ CARMEN ELINA**

**CC# 32722974 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-09-2018 Radicación: 2018-040-6-24791

Doc: ESCRITURA 842 DEL 29-08-2018 NOTARIA DECIMA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$30,587,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MENDOZA HERNANDEZ CARMEN ELINA

**CC# 32722974**

**A: FIGUEROA DE CARDONA MAGALY DEL CARMEN**

**CC# 22423897 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2023-040-3-8990 Fecha: 14-12-2023

INSERCIÓN DE DIRECCIÓN OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD VALE ART.59 LEY 1579/12

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 09-06-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. GGCD-021-2022 DEL 23/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-705 Fecha: 19-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 231214825686748108**

**Nro Matrícula: 040-258209**

Pagina 3 TURNO: 2023-040-1-242036

Impreso el 14 de Diciembre de 2023 a las 02:12:54 PM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-040-1-242036**

**FECHA: 14-12-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública