



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1044429014\_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN CARLOS CORRO HINCAPIE
NIT / C.C CLIENTE	1044429014
DIRECCIÓN	CALLE 10 # 5 B - 27
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	EL CARMEN
CIUDAD	Puerto Colombia
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/02/2024
FECHA INFORME	22/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HINCAPIE QUINTERO NORALBA
NUM.	928 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Puerto Colombia
ESCRITURA	
CEDULA CATASTRAL	085730101000000920007000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
040-376729	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 10 # 5 B - 27  
Al inmueble se llega así: Tomando la Autopista Via al Mar, Cartagena-Barranquilla, entrada de Puerto Colombia por la Calle 13.  
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.
Carpintería	Normal	Bueno.

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	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 123,416,650

VALOR ASEGURABLE \$ COP 123,416,650

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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, Comercial e institucional
Uso Compatible Según Norma	Comercial, institucional e industrial
Uso Condicionado Según Norma	En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos
Uso Prohibido Según Norma	En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos

Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo No-Amenaza alta, como la totalidad del municipio por ser costero.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	95	Frente	3.5
Forma	Irregular	Fondo	28
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:8

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO No. 013 (Diciembre 05 de 2017)
Antejardín	3.00 metros
Uso principal	Residencial, Comercial e institucional
Altura permitida pisos	3 pisos y altílo
Aislamiento posterior	3.00 metros
Índice de ocupación	0.81
Índice de construcción:	3 pisos y altílo
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95
AREA CONSTRUIDA	M2	46

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	46
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	21.671.034

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95
AREA PISO 1	M2	48.9

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95
AREA PISO 1	M2	48.9

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	No hay	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 10 # 5 B - 27

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	2002

## 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, 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	95	M2	\$612,195.00	47.12%	\$58,158,525.00
Area Construida	Casa	48.9	M2	\$1,334,522.00	52.88%	\$65,258,125.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$123,416,650</b>

Valor en letras Ciento veintitrés millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos cincuenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$123,416,650**

### 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

**General:** Inmueble ubicado en: CALLE 10 # 5 B - 27Al inmueble se llega así: Tomando la Autopista Vía al Mar, Cartagena-Barranquilla, entrada de Puerto Colombia por la Calle 13. 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, 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, 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 en granito. 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	Las americas	\$240,000,000	0.90	\$216,000,000	573013102859	132	100	\$1,330,000	\$133,000,000
2	Pto. Colombia	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000	3157879778	112	80	\$1,250,000	\$100,000,000
3	Pto. Colombia	\$250,000,000	0.98	\$245,000,000	315 7480102	217	100	\$1,200,000	\$120,000,000
4	Pto. Colombia	\$330,000,000	0.98	\$323,400,000	302 4621919	310	138	\$1,100,000	\$151,800,000
Del inmueble						95	48.9		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$83,000,000	\$628,788	1.0	1.0	1.00	\$628,788
2	\$71,000,000	\$633,929	1.0	1.0	1.00	\$633,929
3	\$125,000,000	\$576,037	1.05	1.0	1.05	\$604,839
4	\$171,600,000	\$553,548	1.05	1.0	1.05	\$581,226
					PROMEDIO	\$612,195.24
					DESV. STANDAR	\$24,227.24
					COEF. VARIACION	3.96%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$612,195.00	AREA	95	TOTAL	\$58,158,525.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,334,522.00	AREA	48.9	TOTAL	\$65,258,125.80
VALOR TOTAL	\$123,416,650.80					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-puerto-colombia-las-americas-3-habitaciones-2-banos/12779-M4630359>

2.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1388402239-casa-via-principal-\\_JM](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1388402239-casa-via-principal-_JM)

3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-caa9-b50408989810-d3495b2e-9639-3fe4-bc05-460f>

4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-9ee8-175e63d91cc2-1586994c-bc05-460f>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	48.9
Area construida vendible	48.9
Valor M2 construido	\$1,676,956
Valor reposición M2	\$82,003,148
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,956
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,676,956
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fito y corvin %	20.42 %
Valor reposición depreciado	\$1,334,522
Valor adoptado depreciado	\$1,334,522
Valor total	\$65,258,126



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 10 # 5 B - 27 | EL CARMEN | Puerto Colombia | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.985516557490865

Longitud: -74.95545170638646

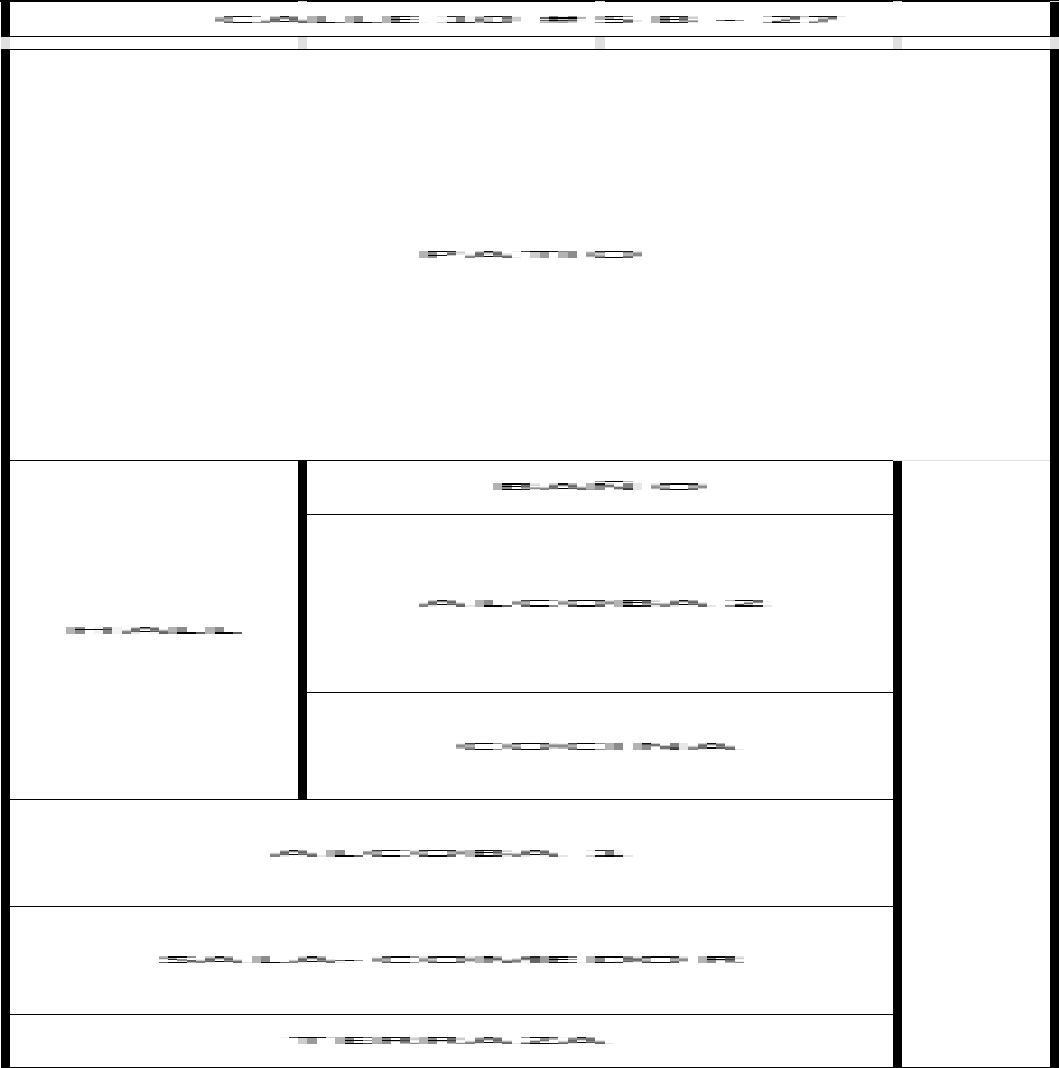
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 59′ 7.8606″

Longitud: 74° 57′ 19.6266″



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

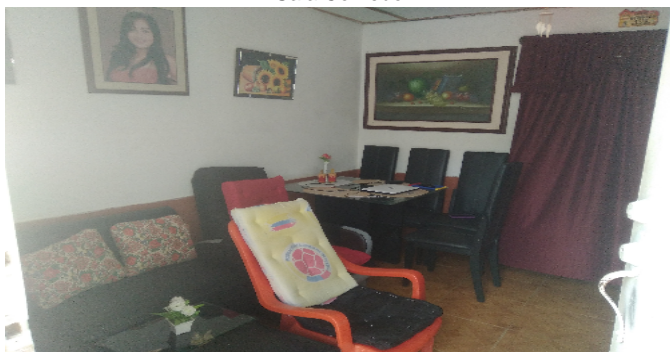
Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



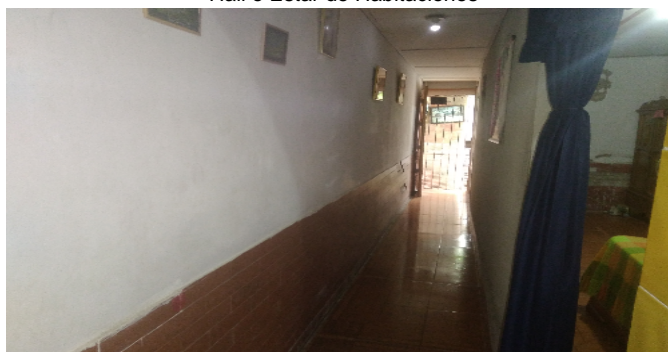
Cocina



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2





## FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior

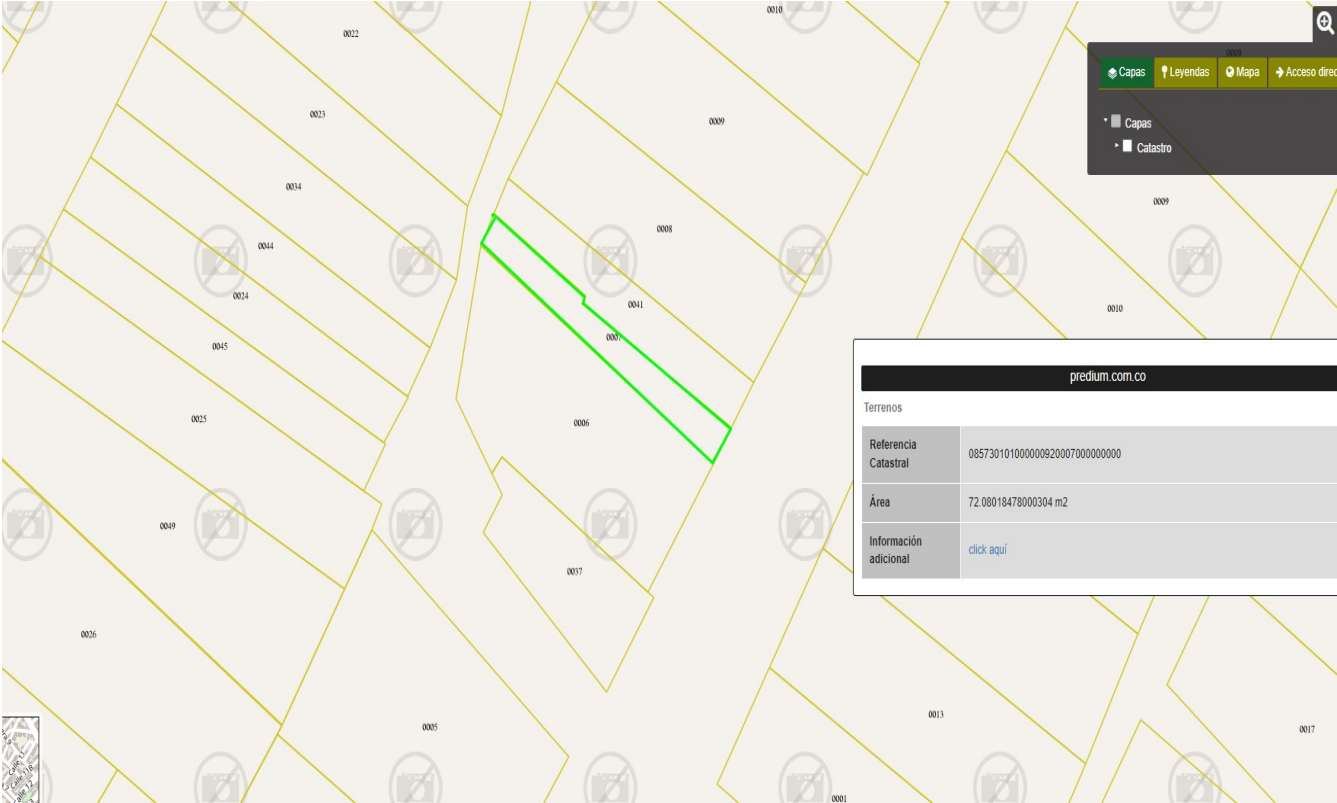


Terraza Inmueble



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## 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-1044429014\_2





PIN de Validación: abc00a3c



**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: abc00a3c



**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 <https://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**

abc00a3c

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Página: 1

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 11:31:31 am

Con el turno 2024-040-3-1383 se corrigieron las siguientes matrículas:  
**040-376729**

**Nro Matricula: 040-376729**

CIRCULO DE REGISTRO: 040 BARRANQUILLA No. Catastro: 010100920007000  
MUNICIPIO: PUERTO COLOMBIA DEPARTAMENTO: ATLANTICO VEREDA: PUERTO COLOMBIA TIPO PREDIO: URBANO  
FECHA APERTURA: 18/12/2003 RADICACION: 2003-45477 CON: ESCRITURA DE: 01/10/2002  
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA, EN LA  
CALLE 10 #5B-27, CUYAS MEDIDAS SON: NORTE: 28.00 MTS; SUR: 27.00 MTS; ESTE: 3.50 MTS; OESTE: 2.65 MTS. LOS  
LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESC.#572 DEL 01-10-2002 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA. (ART.11  
DEC-LEY 1711 DE JULIO 6/84). AREA DE TERRENO 95 MTS2 Y AREA CONSTRUIDA 46 MTS2

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

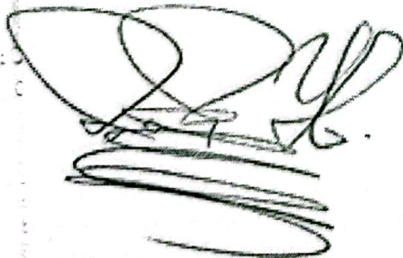
1) CL 10 # 5 B - 27

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

[96971]: Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2024-040-3-1383 Fecha: 22/02/2024  
LO CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579/2012

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la correccion: 96971



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

Página: 1 - Turno 2024-040-3-1383

**Nro Matrícula: 040-376729**

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 11:32:29 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 040 BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: PUERTO COLOMBIA VEREDA: PUERTO COLOMBIA  
FECHA APERTURA: 18/12/2003 RADICACION: 2003-45477 CON: ESCRITURA DE 01/10/2002  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL: 010100920007000  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA, EN LA CALLE 10 #5B-27, CUYAS MEDIDAS SON: NORTE: 28.00 MTS; SUR: 27.00 MTS; ESTE: 3.50 MTS; OESTE: 2.65 MTS. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESC.#572 DEL 01-10-2002 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA. (ART.11 DEC-LÉY 1711 DE JULIO 6/84). AREA DE TERRENO 95 MTS2 Y AREA CONSTRUIDA 46 MTS2

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

**AREA:**

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

**COEFICIENTE:**

**COMPLEMENTACIÓN:**

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CL 10 # 5 B - 27

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

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 17/12/2003 Radicación 2003-040-6-45477**

DOC: ESCRITURA 572 DEL: 01/10/2002 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES - (MODO DE ADQUIRIR)

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

DE: MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA

A: VÁSQUEZ CASTILLO ELIECER CC# 3743679 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/03/2010 Radicación 2010-040-6-10547**

DOC: ESCRITURA 220 DEL: 26/03/2010 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA VALOR ACTO: \$ 15.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VASQUEZ CASTILLO ELIECER CC# 3743679

A: AMADOR HERRERA ADALBERTO CC# 7433653 X

**ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 22/09/2014 Radicación 2014-040-6-41960**

DOC: ESCRITURA 928 DEL: 11/09/2014 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA VALOR ACTO: \$ 16.400.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AMADOR HERRERA ADALBERTO CC# 7433653

A: HINCAPIE QUINTERO NORALBA CC# 24718425 X



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

Nro Matrícula: 040-376729

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 11:32:29 am

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2024-040-3-1383 Fecha: 22/02/2024 Usuario: 96971

LO CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579/2012

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

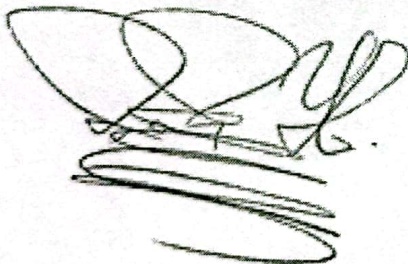
USUARIO: 72225 impreso por: 96971

TURNO: 2024-040-3-1383 FECHA: 22/02/2024

NIS: Xq5iWc4tVYSBWihBXI/ZSI6uYInOLVWEqQSGq3Funs4=

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

EXPEDIDO EN: BARRANQUILLA



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL RAFAEL PÉREZ HERAZO