



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143427139

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JULEYDIS FONTALVO RINCON	FECHA VISITA	20/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1143427139	FECHA INFORME	23/02/2024
DIRECCIÓN	CALLE 53 #11A - 22	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	36 años
BARRIO	CIUDADELA METROPOLITANA	REMODELADO	
CIUDAD	Soledad	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO		
IDENTIFICACIÓN	1143151012		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FONTALVO CAMPO EDGARDO JESUS			
NUM.	1919 Escritura	De Notaria	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			12/07/2022
CIUDAD	Soledad		DEPTO	Atlantico
ESCRITURA				
CEDULA	01-04-00-00-0246-0001-0-00-00-0000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
041-61993	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 53 #11A - 22, URBANIZACION CIUDADELA METROPOLITANA
 Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murrillo de Soledad, bajando por la Carrera 14, por la derecha de la Calle 54. 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.

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 116,606,167

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,606,167

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
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.
Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2. Institucional Grupo 2. Industrial grupo 1. Recreacional Grupo 2.
Uso Prohibido Según Norma	No especificado

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	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002
Antejardín	No especificado
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	Uno con cincuenta (1.50) metros.
Índice de ocupación	0.88
Índice de construcción:	3 pisos
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	s.i.

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	77
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$23.339.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57.3

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57.3

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	64
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 53 #11A - 22

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	1988

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$693,200.00	42.80%	\$49,910,400.00
Area Construida	Casa	57.3	M2	\$1,163,975.00	57.20%	\$66,695,767.50
TOTALES					100%	\$116,606,167
Valor en letras	Ciento diecisésis millones seiscientos seis mil ciento sesenta y siete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$116,606,167**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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: Inmueble ubicado en: CALLE 53 #11A - 22, URBANIZACION CIUDADELA METROPOLITANA inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murrillo de Soledad, bajando por la Carrera 14, por la derecha de la Calle 54. 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: 3, 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 metálica 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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Soledad 2000	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	573017135156	90	70	\$1,200,000	\$84,000,000
2	Soledad 2000	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	573162976064	90	60	\$1,200,000	\$72,000,000
3	Soledad 2000	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	573014542893	73	55	\$1,200,000	\$66,000,000
4	Soledad 2000	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	573160232662	84	60	\$1,200,000	\$72,000,000
Del inmueble						72	57.3		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,250,000	\$702,778	1.0	1.0	1.00	\$702,778
2	\$61,000,000	\$677,778	1.0	1.0	1.00	\$677,778
3	\$52,750,000	\$722,603	1.0	1.0	1.00	\$722,603
4	\$56,250,000	\$669,643	1.0	1.0	1.00	\$669,643
					PROMEDIO	\$693,200.29
					DESV. STANDAR	\$24,145.66
					COEF. VARIACION	3.48%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$693,200.00	AREA	72	TOTAL	\$49,910,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,163,975.00	AREA	57.3	TOTAL	\$66,695,767.50
VALOR TOTAL	\$116,606,167.50					

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/soledad-2000/soledad/7791472>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/soledad-dos-mil/soledad/10196126>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/soledad-dos-mil/soledad/7714422>4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/soledad-2000/soledad/8028870>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	57.3
Área construida vendible	57.3
Valor M2 construido	\$1,676,956
Valor reposición M2	\$96,089,579
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,956
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,676,956
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fitto y corvin %	30.59 %
Valor reposición depreciado	\$1,163,975
Valor adoptado depreciado	\$1,163,975
Valor total	\$66,695,768

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 53 #11A - 22 | CIUDADELA METROPOLITANA | Soledad
 | Atlantico

COORDENADAS (DD)

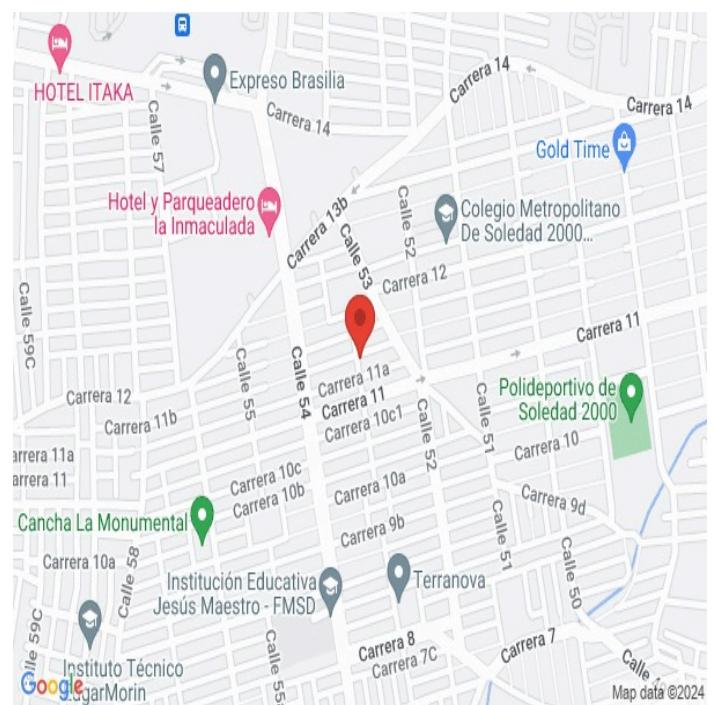
Latitud: 10.905292455877584

Longitud: -74.79047354571472

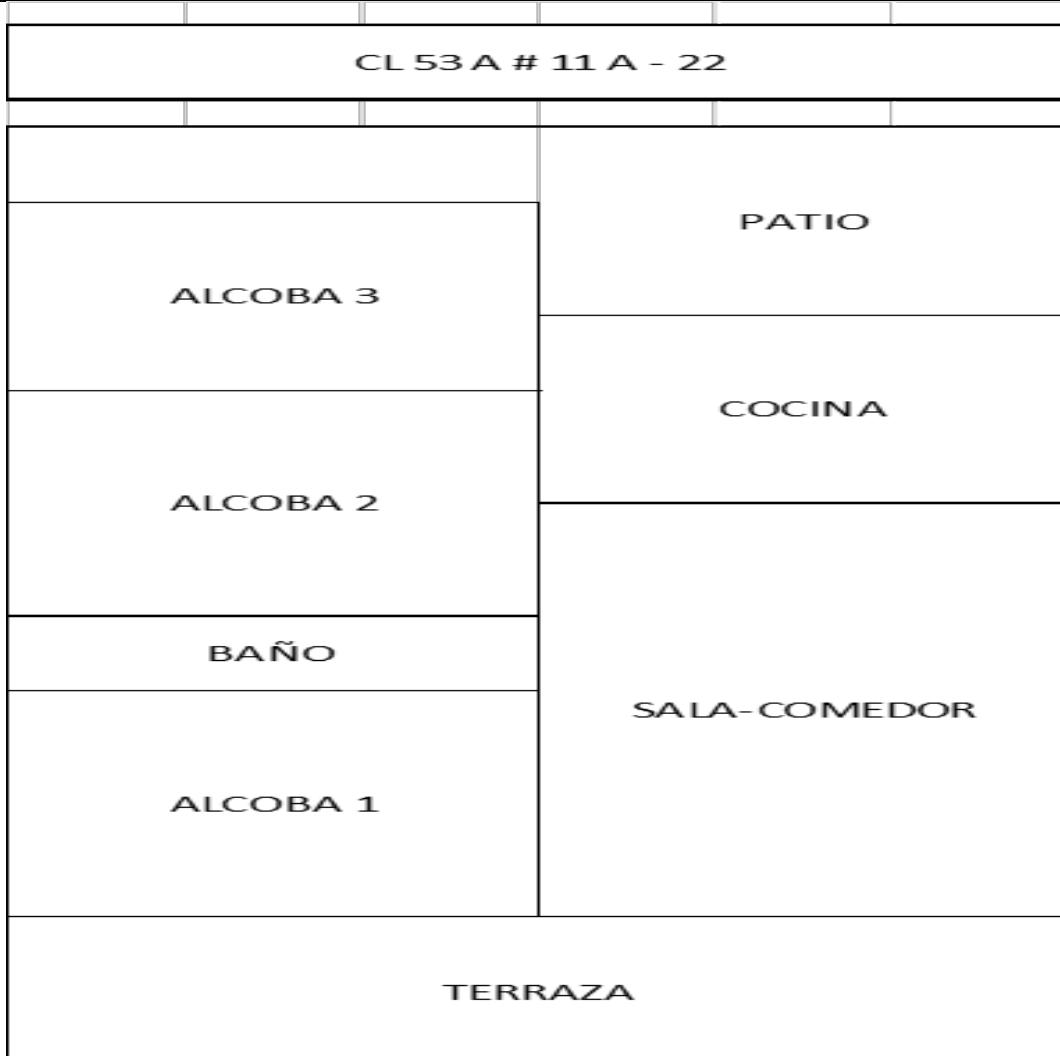
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 19.0506''

Longitud: 74° 47' 25.7064''



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



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



BÚSQUEDA PREDIAL

NPN

087580104000002460001000000000



NPN

Zona

0104000002460001000000000

URBANA

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN	01-04-00-00-0246-0001-0-0-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno	72	Area Construida	77

DIRECCIONES

Ord

DIRECCION

C 53A 11A 22 Mz 87 Lo 2

Cerrar

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 valuador 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 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 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-1143427139



PIN de Validación: abc00a3c



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



Registro Abierto de Avaluadores
http://www.raa.org.co
Calle 99 No 7A - 31 Of 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea de atención: 01-8000-423-840
Fax: 558 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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 Régimen Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales	
Alcance	
• Avances de obras.	Fecha de inscripción 05 Jul 2019 Régimen 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 reporta la verificación con el código de QR, se 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240117816587844850

Nro Matrícula: 041-61993

Página 1 TURNO: 2024-041-1-2921

Impreso el 17 de Enero de 2024 a las 03:24:07 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPARTAMENTO: ATLÁNTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 30-01-1989 RADICACIÓN: 89-029564 CON: ESCRITURA DE: 12-12-1988

CÓDIGO CATASTRAL: 0875801040000246000100000000 COD CATASTRAL ANT: 08758010402460001000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

INFORMACIÓN TRASLADO DE MATRÍCULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Círculo Origen: Número: 112 Fecha 15/05/2015

Resolución(es) de Traslados Círculo Destino: Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

Círculo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-202245

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NR. 2, MANZANA 87, DE LA URBANIZACIÓN CIUDADELA METROPOLITANA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, SITUADO EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 54, HACIENDO A ESQUINA CON LA ACERA SUR DE LA CARRERA 11-B Y CUYAS MEDIDAS SON: NORTE Y SUR 12.00 METROS.- ESTE Y OESTE, 6.00 METROS.---LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA NR. 1388 DE DICIEMBRE 12/88, NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS.---ART. 11, DEC.LEY 1711 DE JULIO 6/84.-SOBRE ESTE LOTE HAY CASA CONSTRUIDA.-

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE CON MATRÍCULA N. 040-0200789 INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO LOS INMUEBLES EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA A DOMÍNGUEZ SAIÉH LTDA, URBANIZADORA MARTINETE S.A (ANTES LTDA), GUSTAVO EMILIO CERTAIN DUNCAN, SEGUN ESCRITURA 880 DE AGOSTO 3/88, NOT. UNICA DE STO. TOMAS, REGISTRADA EL 21 DE SEPT./88, BAJO LOS FOLIOS 040-0150965, 040-0150967, 040-0175578, 040-0175579 Y 040-0197745.---EN RELACION CON LA ESCRITURA 1123 DE SPT. 20/88, NOT. UNICA DE STO. TOMAS, REGISTRADA EL 21 DE SEPT./88, BAJO LOS FOLIOS 040-0150965, 040-0150967, 040-0175578, 040-0175579 Y 040-0197745.---EN CUANTO A ACLARACION NUMERO DE MATRÍCULAS ESC. 880/88, NOT. UNICA STO. TOMAS, EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE Y DIVISION 1278 DE NOV.10/88, NOT. UNICA DE STO TOMAS, REGISTRADA EL 15 DE NOV./88, BAJO LOS FOLIOS 040-0200764, 040-0200788 A 040-0200799, 040-0200807 A 040-0200813.---DOMÍNGUEZ SAIÉH LTDA, URBANIZADORA MARTINETE LTDA. URBAMAR Y GUSTAVO EMILIO CERTAIN DUNCAN, ADQUIRIERON POR COMPRA A ADALBERTO, HECTOR MANUEL, ARMANDO BARCELO BARCELO Y ANA DEL C. BARCELO DE BARCELO, SEGUN ESCRITURA 339 DE ENERO 20/83, NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 24 DE FEB./83, BAJO EL FOLIO 040-0089344.---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION 762 DE JUNIO 17/83, NOT. UNICA DE STO. TOMAS, REGISTRADA EL 5 DE JULIO/83, BAJO LOS FOLIOS 040-0127670 A 040-0127672.---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE Y DIVISION 1186 DE JUNIO 26/84, NOT. UNICA DE STO. TOMAS, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 1984, BAJO LOS FOLIOS 040-0150964 A 040-0150967.---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION 615 DE JULIO 4/85, NOT. UNICA DE STO. TOMAS, REGISTRADA EL 15 DE JULIO/85, BAJO EL FOLIO 040-0164954.---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION 443 DE MAYO 30/86, NOT. UNICA DE STO. TOMAS, REGISTRADA EL 10 DE JUNIO/86, BAJO LOS FOLIOS 040-0175577 A 040-0175579.---EN RELACION CON



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

Certificado generado con el Pin No: 240117816587844850

Nro Matrícula: 041-61993

Pagina 2 TURNO: 2024-041-1-2921

Impreso el 17 de Enero de 2024 a las 03:24:07 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

LA ESCRITURA DE DIVISION 1270 DE OCT. 3/86, NOT. UNICA DE STO.TOMAS, REGISTRADA EL 28 DE OCT./86, BAJO EL FOLIO 040-0197771----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION 775 DE JULIO 2/88, NOT. UNICA DE STO. TOMAS, REGISTRADA EL 11 DE JULIO/88, BAJO EL FOLIO 040-0197745---ALBERTO, ARMANDO, HECTOR MANUEL BARCELO BARCELO Y ANA DEL C. BARCELO DE BARCELO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE HECTOR BARCELO BARRIOS, SEGUN SENTENCIA DE JUNIO 6/80, JUZ.6.C.CTO, REGISTRADA EL 1. DE DIC./80, BAJO EL FOLIO 040-0098344 POR LA CITADA SENTENCIA SE ENGLOBO DICHO INMUEBLE---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ACLARACION AREA, MEDIDAS Y LINDEROS 339 ANTES CITADA----HECTOR BARCELO BARRIOS, ADQUIRIO LOS INMUEBLE ASI.-PARTE, POR COMPRA A ROSA REALES IBARRA, SEGUN ESCRITURA 250 DE OCT. 31/53 NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 17 DE NOV./53, BAJO EL N.3073 FOLIO 253 TOMO 8. PAR LIBRO 1---PARTE, POR COMPRA A JULIO A. FERRER, SEGUN ESCRITURA 1009 DE AGOSTO 28/43, NOT.2. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 31 DE AGOSTO/43, BAJO EL N. 1531 FOLIO 280 TOMO 5. IMPAR LIBRO 1--PARTE, POR COMPRA A CARLOS M. CABRERA J, SEGUN ESCRITURA 94 DE JULIO 12/43, NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 23 DE JULIO/43, BAJO EL N. 1178 FOLIO 109 TOMO 4. PAR LIBRO 1-. Y PARTE, POR COMPRA A CARMELO PADILLA, SEGUN ESCRITURA 1212 DE JULIO 17/42, NOT.3. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 18 DE JULIO/42, BAJO EL N. 1134 FOLIO 223 TOMO 3. PAR LIBRO 1---LOTEO.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) URBANIZACION CIUDADELA METROPOLITANA

2) CL 53 A # 11 A - 22

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 61302

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-12-1988 Radicación: 29564

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTEQ

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-04-1990 Radicación: 8107

VALOR ACTO: \$560,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: TRESPALACIOS MARTINEZ MARIA EUGENIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240117816587844850

Nro Matrícula: 041-61993

Página 3 TURNO: 2024-041-1-2921

Impreso el 17 de Enero de 2024 a las 03:24:07 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-04-1990 Radicación: 8107

Doc: ESCRITURA 222 DEL 18-01-1990 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$504,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: TRESPALACIOS MARTINEZ MARIA EUGENIA X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-04-1990 Radicación: 8107

Doc: ESCRITURA 222 DEL 18-01-1990 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 341 PACTO COMISORIO

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: TRESPALACIOS MARTINEZ MARIA EUGENIA X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-04-1990 Radicación: 8107

Doc: ESCRITURA 222 DEL 18-01-1990 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TRESPALACIOS MARTINEZ MARIA EUGENIA X

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES YULY MANJARRES TRESPALACIO Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-08-1995 Radicación: 1995-27706

Doc: ESCRITURA 4.179 DEL 29-06-1995 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$504,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE

A: TRESPALACIOS MARTINEZ MARIA EUGENIA X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-08-1995 Radicación: 1995-27706

Doc: ESCRITURA 4.179 DEL 29-06-1995 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 741 CANCELACION CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240117816587844850

Nro Matrícula: 041-61993

Página 4 TURNO: 2024-041-1-2921

Impreso el 17 de Enero de 2024 a las 03:24:07 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

A: TRESPALACIOS MARTINEZ MARIA EUGENIA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-03-2009 Radicación: 2009-8856

Doc: ESCRITURA 1510 DEL 04-03-2009 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TRESPALACIO MARTINEZ MARIA EUGENIA

CC# 42205527

X

A: FAVOR SUYO DE YULI MANJARRES TRESPALACIO Y DE LOS HIJOS QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-03-2009 Radicación: 2009-8856

Doc: ESCRITURA 1510 DEL 04-03-2009 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA CERTIFICADO IGAC 000507/2009

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

DE: TRESPALACIO MARTINEZ MARIA EUGENIA

CC# 42205527

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-03-2009 Radicación: 2009-8856

Doc: ESCRITURA 1510 DEL 04-03-2009 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANTIA

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

DE: TRESPALACIO MARTINEZ MARIA EUGENIA

CC# 42205527

A: CAMPO DE FONTALVO RITA CARMEN

CC# 22349384 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-09-2022 Radicación: 2022-041-6-13668

Doc: ESCRITURA 1919 DEL 12-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CAMPO DE FONTALVO RITA CARMEN

CC# 22349384

A: FONTALVO CAMPO EDGARDO JESUS

CC# 8534083 X HEREDERO

CESIONARIO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-130 Fecha: 15-01-2009

CASILLA DESCRIPCION:HAY CASA CONSTRUIDA-CONFORME TRADICION

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2009-2638 Fecha: 06-08-2009

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240117816587844850

Nro Matrícula: 041-61993

Página 5 TURNO: 2024-041-1-2921

Impreso el 17 de Enero de 2024 a las 03:24:07 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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 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)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-041-1-2921 FECHA: 17-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


IVAN CARLOS PAEZ REDONDO
REGISTRADOR SECCIONAL

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