



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-85153244

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ALFONSO MORENO BELTRAN		FECHA VISITA	21/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	85153244		FECHA INFORME	22/03/2024
DIRECCIÓN	KR 4 B # 70 A - 9		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	LA CENTRAL		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	ALFARO TORRES ANA ROSA					
NUM. ESCRITURA	2772 Escritura De NOTARIA	PRIMERA	FECHA	16/06/2005		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Atlántico			
CIUDAD ESCRITURA	Soledad					
CEDULA CATASTRAL	01-06-00-00-0070-0010-0-00-00-0000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
041-84591	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 4 B # 70 A - 9, LA CENTRAL, SOLEDAD ATLÁNTICO.
 Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murillo (Calle 63 de Soledad), mano derecha por la Carrera 5.
 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 81,797,606

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 81,797,606

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 (Unifamiliar y bifamiliar).
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.
Uso Condicionado Según Norma	No especificado
Uso Prohibido Según Norma	No especificado

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

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

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 (Unifamiliar y bifamiliar).
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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.	AREA CONSTRUIDA	M2	51

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	58	AREA PISO 1	M2	58

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

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 útil	100 años
Vida remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 4 B # 70 A - 9

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, 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	\$236,692.00	20.83%	\$17,041,824.00
Area Construida	Casa	58	M2	\$1,116,479.00	79.17%	\$64,755,782.00
TOTALES					100%	\$81,797,606

Valor en letras Ochenta y un millones setecientos noventa y siete mil seiscientos seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$81,797,606
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: KR 4 B # 70 A - 9, LA CENTRAL, SOLEDAD ATLÁNTICO. Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murillo (Calle 63 de Soledad), mano derecha por la Carrera 5. 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, Ventilación: Buena, Iluminación: Buena.

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica en sala-comedor, alcobas en plantilla de cemento pulida. Baño en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina sencilla, enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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 **Lev 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MANUELA BELTRAN	\$85,000,000	0.98	\$83,300,000	+573007401926	78	60	\$1,100,000	\$66,000,000
2	VILLA SELENE	\$65,000,000	1.0	\$65,000,000	573153820785	72	50	\$1,000,000	\$50,000,000
3	LAS NUBES	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000	(+57)301 3564725	91	60	\$1,100,000	\$66,000,000
4	MANUELA BELTRAN	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	313 7716096	135	90	\$1,100,000	\$99,000,000
Del inmueble						72	58		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$17,300,000	\$221,795	1.0	1.0	1.00	\$221,795
2	\$15,000,000	\$208,333	1.0	1.1	1.10	\$229,167
3	\$22,200,000	\$243,956	1.0	1.0	1.00	\$243,956
4	\$34,000,000	\$251,852	1.0	1.0	1.00	\$251,852
					PROMEDIO	\$236,692.36
					DESV. STANDAR	\$13,676.53
					COEF. VARIACION	5.78%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$236,692.00	AREA	72	TOTAL	\$17,041,824.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,116,479.00	AREA	58	TOTAL	\$64,755,782.00
VALOR TOTAL		\$81,797,606.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/aeropuerto-internacional-ernesto-cortizzos/soledad/7810438>2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-soledad-villa-selene-3-habitaciones-1-banos/MC4846176>3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-f60a-ac4c8220aa3c-8deb3a12-aca3-398d>4.-https://www.doomos.com.co/de/8241402_se-vende-amplia-casa--barrio-manuela-beltran.html?

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	58
Área construida vendible	58
Valor M2 construido	\$1,676,621
Valor reposición M2	\$97,244,018
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,621
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,959
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,116,479
Valor adoptado depreciado	\$1,116,479
Valor total	\$64,755,782



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 4 B # 70 A - 9 | LA CENTRAL | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

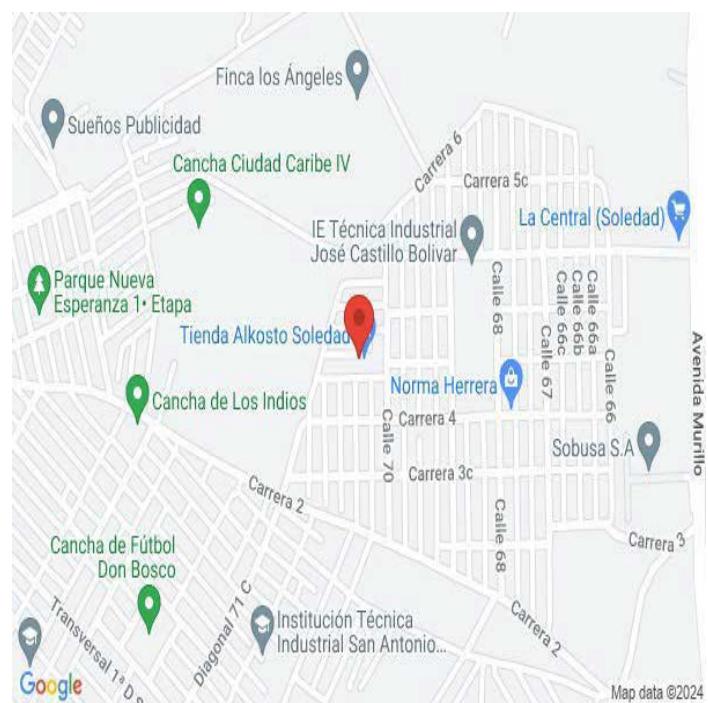
Latitud: 10.89009510965581

Longitud:-74.81038426591307

COORDENADAS (DMS)

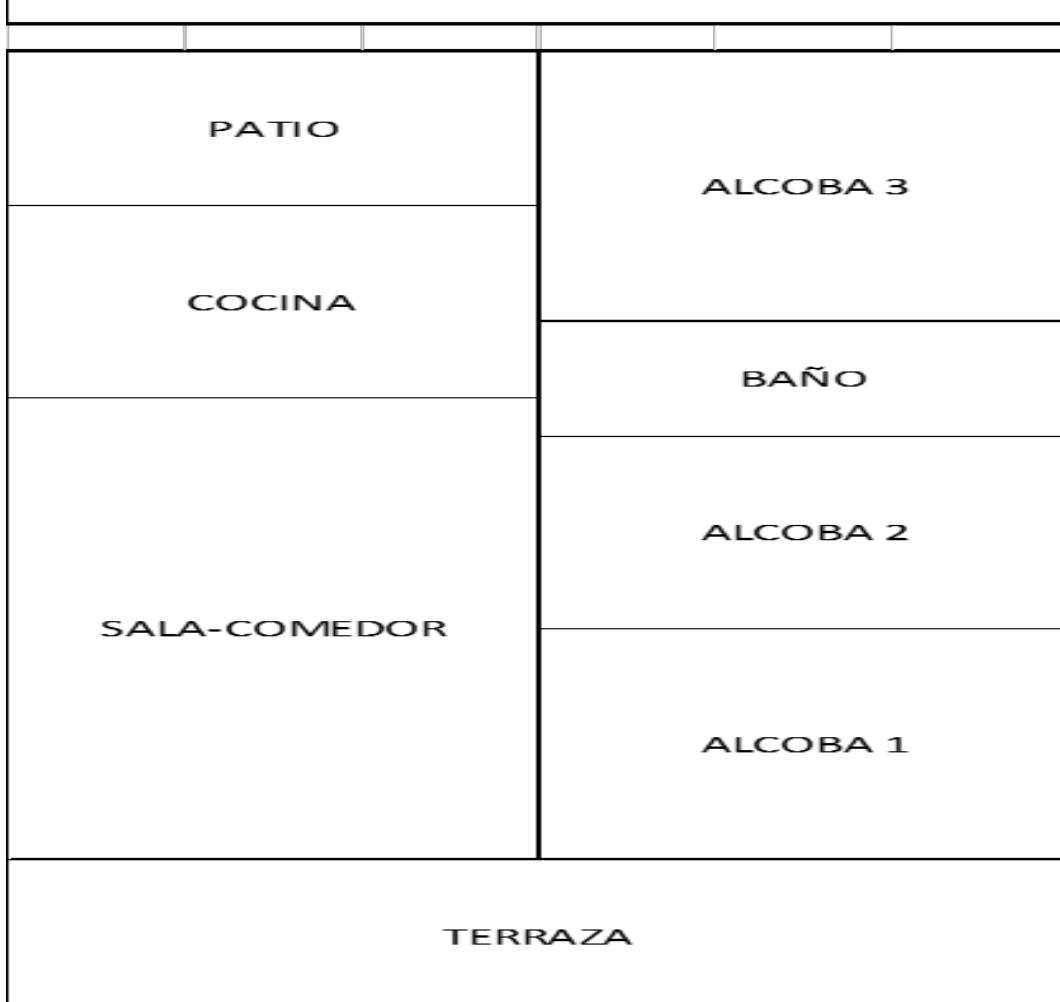
Latitud: 10° 53' 24.342''

Longitud: 74° 48' 37.3818''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

KR 4 B # 70 A - 9, LA CENTRAL



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-85153244



PIN de Validación: bc140ae7

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: bc140ae7

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.



AVALUO: LRCAJA-85153244 M.I.: 041-84591
PIN DE VALIDACIÓN
bc140ae7

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 Marzo 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 PUBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307915190655866

Nro Matrícula: 041-84591

Página 1 TURNO: 2024-041-1-22670

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:09:02 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 03-05-1994 RADICACIÓN: 94-011679 CON: ESCRITURA DE: 05-01-1994

CÓDIGO CATASTRAL: 08758010600000070001000000000 COD CATASTRAL ANT: 08758010600700010000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

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: 040-255239

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 12, MANZANA 51; NORTE: 6 METROS. SUR: 6 METROS. ESTE: 12 METROS. OESTE: 12 METROS. ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA APROXIMADA DE 72 METROS CUADRADOS. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA #17 DE ENERO 5/94, NOTARIA UNICA SOLEDAD. (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84) SOBRE ESTE LOTE HAY CASA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA 040-0201629 EDGARDO NAVARRO VIVES, ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A HERNANDO DONADO ARRAUT, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 5551 DE NOVIEMBRE 17 DE 1992, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 30 DE MARZO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0201629.- EN RELACION CON LA ESCRITURA N. 1424 DE MARZO 13 DE 1993, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD,REGISTRADA EL 30 DE MARZO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0201629, EN CUANTO A UNA ACLARACION EN ESCRITURA 5551/92, NOT. UNICA DE SOLEDAD, SOBRE LO VENDIDO.- HERNANDO DONADO ARRAUT, ADQUIRIDO POR DONACION QUE LE HIZO JOSE MARIA ARRAUT BLANCO,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 490 DE AGOSTO 24 DE 1977, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1977,BAJO EL FOLIO 040-0201629 EN RELACION CON LA ESCRITURA N. 5128 DE SEGREGACION, DE OCTUBRE 17 DE 1984, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 25 DE OCT/84, BAJO EL FOLIO 040-0155706.- EN RELACION CON LA ESCRITURA N. 5372 DE NOV.2/84, NOT. UNICA DE SOLEDAD, DE SEGREGACION, REGISTRADA EL 19 DE DIC/84, BAJO EL FOLIO 040-0155706. EN RELACION CON LA ESC. 6029 DE DIC.13/84, NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 19 DE DIC/84,BAJO EL FOLIO 040-0155706, EN CUANTO A UNA ACLARACION OMISION MEDIDAS Y LINDEROS DESCritos EN LA ESCRITURA N.5372/84, ANTES CITADA.- EN RELACION CON LA ESC. 3004 DE SEGREGACION,OTORGADA EL 12 DE JUNIO/85, EN LA NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE MAYO/85 BAJO EL FOLIO 040-0175372.- EN RELACION CON LA ESC. 376 DE FEB.20/86,NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE FEBRERO DE 1986, BAJO EL FOLIO 040-0175372, EN CUANTO A UNA ACLARACION AREA DE LOTES SEGREGADO POR ESCRITURA N. 3004/85 ANTES CITADA.- EN RELACION CON LA ESC. 790 DE SEGREGACION, DE FEB.24/86, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 1986, BAJO EL FOLIO DE 040-0175374.- EN RELACION CON LA ESCRITURA N. 991 DE ABRIL 30/86, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE MAYO/86, BAJO EL FOLIO 040-0175384, EN CUANTO A UNA ACLARACION AREA, MEDIDA Y LINDEROS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307915190655866

Nro Matrícula: 041-84591

Página 2 TURNO: 2024-041-1-22670

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:09:02 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

DE LOS SEGREGADOS EN ESC.3004/85 Y 390/86.-EN RELACION CON LA ESCRITURA N.1529 DE JUNIO 12 DE 1987, NOT UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE DICIEMBRE DE 1987, BAJO EL FOLIO 040-0188041, EN CUANTO A UNA SEGREGACION.- EN RELACION CON LA ESCRITURA N. 1517 DE JULIO 15/87, NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 17 DE JULIO/87, BAJO EL FOLIO 040-0188041, EN CUANTO A UNA ACLARACION SOBRE DESTINACION INMUEBLES, NO ES PARA FINES AGRICOLAS.-EN RELACION CON LA ESCRITURA N.3624 DE NOVIEMBRE 30 DE 1988, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1988, BAJO EL FOLIO 040-0201629, EN CUANTO A UNA SEGREGACION.- JOSE MARIA ARRAUT BLANCO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE TENIA CON DIOGENES BACA GOMEZ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 1886 DE SEPTIEMBRE 14 DE 1960, OTORGADA EN LA NOTARIA 2. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1960 BAJO EL N. 2632 FOLIO 10. TOMO 8. PAR LIBRO 1.-EN RELACION CON LA ESCRITURA N. 1820 DE NOVIEMBRE 26 DE 1968, OTORGADA EN LA NOTARIA 1. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 5 DE DICIEMBRE DE 1968, BAJO EL N. 1944 FOLIO 448 TOMO 5 PAR LIBRO 2, EN CUANTO A LA CONSTITUCION DE UNA SERVIDUMBRE PASIVA DE TRANSITO A FAVOR DE PETROQUIMICA DEL ATLANTICO S.A.-

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 040-201629

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

- 1) SIN DIRECCION
- 2) KR 4 B # 70 A - 9

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 61702

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-12-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1820 DEL 26-11-1968 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE PASIVA

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

DE: ARRAUT BLANCO JOSE MARIA

A: PETROQUIMICA DEL ATLANTICO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-04-1994 Radicación: 11679

Doc: ESCRITURA 17 DEL 05-01-1994 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

DE: NAVARRO VIVES EDGARDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-05-1994 Radicación: 15441



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307915190655866

Nro Matrícula: 041-84591

Página 3 TURNO: 2024-041-1-22670

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:09:02 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 última página

Doc: RESOLUCION 013 DEL 22-01-1993 SECRETARIA DE PLANEACION DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 MODIFICACION ART.1x,3x, Y 4x. RESOL. 100/92 Y ART.1x. RESOL.101/92 EN LO REFERENTE PERMISO PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENEJENACION DE LOS LOTES CON SERVICIOS DE INTERES SOCIAL.

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

A: CORPORACION BUEN VIVIR CORBIVIR

A: FUNDACION COMUNITARIA PARA LA VIVIENDA POPULAR FUNCOPIV.

A: NAVARRO VIVES EDGARDO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-05-1994 Radicación: 16656

Doc: ESCRITURA 4213 DEL 11-05-1994 NOT.UNICA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$1,262,345.61

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: NAVARRO VIVES EDGARDO

A: GOMEZ NUÑEZ EDGARDO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-05-1994 Radicación: 16656

Doc: ESCRITURA 4213 DEL 11-05-1994 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: GOMEZ NUÑEZ EDGARDO

A: FAVOR SUYO Y DE NURY SOFIA ALVAREZ IBAÑEZ

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-05-2001 Radicación: 2001-14773

Doc: ESCRITURA 5930 DEL 19-09-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GAMEZ NUÑEZ EDGARDO

CC# 12545122 X

A: FAVOR SUYO Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-05-2001 Radicación: 2001-14773

Doc: ESCRITURA 5930 DEL 19-09-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: GAMEZ NUÑEZ EDGARDO

CC# 12545122



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307915190655866

Nro Matrícula: 041-84591

Página 4 TURNO: 2024-041-1-22670

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:09:02 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: NUÑEZ DE GAMEZ NEYDA

CC# 27012513 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-06-2005 Radicación: 2005-20340

Doc: ESCRITURA 2772 DEL 16-06-2005 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: NUÑEZ DE GAMEZ NEYDA

CC# 27012513 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-06-2005 Radicación: 2005-20340

Doc: ESCRITURA 2772 DEL 16-06-2005 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$8,950,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: NUÑEZ DE GAMEZ NEYDA

CC# 27012513

A: ALFARO TORRES ANA ROSA

CC# 32761636 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-06-2005 Radicación: 2005-21179

Doc: ESCRITURA 2887 DEL 23-06-2005 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION E.P#2772/2005 DE LA NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD EN CUANTO A LA FORMA DE PAGO YA QUE ES UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR FONVIVIENDA-PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE 5 AÑOS

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

DE: ALFARO TORRES ANA ROSA

CC# 32761636 X

DE: NUÑEZ DE GAMEZ NEYDA

CC# 27012513

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-06-2005 Radicación: 2005-21179

Doc: ESCRITURA 2887 DEL 23-06-2005 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALFARO TORRES ANA ROSA

CC# 32761636 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-03-2024 Radicación: 2024-041-6-3127

Doc: ESCRITURA 445 DEL 21-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO CANCELA LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR DE 5 AÑOS. CONTENIDA EN LA ESCRITURA 2772 DEL 16/6/2005
NOTARIA 1 DE SOLEDAD

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

A: ALFARO TORRES ANA ROSA

CC# 32761636

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-03-2024 Radicación: 2024-041-6-3130

