



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129509190

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YORMAN JOHAN PADILLA CASTRO
NIT / C.C CLIENTE	1129509190
DIRECCIÓN	KR 10 B # 60 - 33
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LOS CUSULES III
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/07/2024
FECHA INFORME	15/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	24 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSORIO HERNANDEZ MARIBEL ESTHER				
NUM.	1797 Escritura De	NOTARIA	10	FECHA	15/06/2001
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlantico		
ESCRITURA					
CEDULA	01-04-00-00-1024-0003-0-00-00-0000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	CUS 0254/2022 CURADURIA URBANA 2 DE SOLEDAD				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
041-111748	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 10 B # 60 - 33, del Barrio Los cusules Etapa III, del Municipio de Soledad, Atlántico.

Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murillo en Soledad (Calle 63), Bajando por la Carrera 12, mano derecha por la Calle 60.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Vivienda de dos pisos, con vivienda en primera planta y 2 apartamentos en segunda planta, al momento de la visita se evidencia que unos de los apartamentos de segundo piso, esta en proceso de acabados (apt 2) y el otro terminado (apt 1).

Área construida 1er piso: 61.75 Mts2

Total construida 2do piso: 70.70 Mts2

Área construida Apt 1: 38.00 Mts2

Área construida Apt 2: 32.70 Mts2

DEPENDENCIAS

Sala	3	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	3	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	3	BServ	0	Jardín	0
Patio	3	Bsocial	2	Balcón	2

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 180,681,378

VALOR ASEGURABLE \$ COP 180,681,378

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta con 3 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, además de contar con escaleras en fachada, para lo cual se debería revisar planos aprobados por licencia.

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 Inundación	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	78	Frente	6.5
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:1.85

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002
Antejardín	2.00 mts
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	uno con cincuenta (1.50) metros.
Índice de ocupación	.79
Índice de construcción:	2 pisos
No. De Unidades:	3

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	129.93

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	59
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$24.062.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA PISO 1	M2	61.75
AREA PISO 2	M2	70.70

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA PISO 1	M2	61.75
AREA PISO 2	M2	69.18

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	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	90%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 10 B # 60 - 33

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

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	78	M2	\$562,153.00	24.27%	\$43,847,934.00
Area Construida	1er piso	61.65	M2	\$993,798.00	33.91%	\$61,267,646.70
Area Construida	2do piso	69.18	M2	\$1,092,307.00	41.82%	\$75,565,798.26
TOTALES					100%	\$180,681,378

Valor en letras

Ciento ochenta millones seiscientos ochenta y un mil trescientos setenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$180,681,378**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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.

Dependencia: Casa primer piso: Sala-comedor, cocina, 2 habitaciones, 1 baño y patio con labores. Apartamentos 1 y 2, segundo piso: Balcón, sala-comedor, cocina, 2 alcobas, 1 baño y zona de labores cada uno.

Acabados: Vivienda primer piso: Pisos en cemento pulido. Baño sencillo, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina sencilla, enchapada en baldosa de cerámica en pared, mesón metálico. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Apartamento 1: Pisos en baldosa de cerámica, Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina sencilla, enchapada en baldosa de cerámica en pared, mesón enchapado en cerámica. Baño sencillo, enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Apartamento 2: Sin acabados.

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	Cusules	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	573012617137	72	60	\$1,000,000	\$60,000,000
2	Ciudadela metropolitana	\$190,000,000	0.98	\$186,200,000	+573123738030	72	120	\$1,200,000	\$144,000,000
3	Ciudadela metropolitana	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000	+573176589215	72	114	\$1,450,000	\$165,300,000
4	Soledad dos mil	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	+576013225010	72	120	\$1,250,000	\$150,000,000
Del inmueble						78			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$527,778	1.0	1.0	1.00	\$527,778
2	\$42,200,000	\$586,111	1.0	1.0	1.00	\$586,111
3	\$41,700,000	\$579,167	1.0	1.0	1.00	\$579,167
4	\$40,000,000	\$555,556	1.0	1.0	1.00	\$555,556
					PROMEDIO	\$562,152.78
					DESV. STANDAR	\$26,385.84
					COEF. VARIACION	4.69%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$562,153.00	AREA	78	TOTAL	\$43,847,934.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$43,847,934.00					

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-soledad/7773539	2.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11013214	3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10687772	4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10868409

REPOSICION

1er piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	61.65
Area construida vendible	61.65
Valor M2 construido	\$1,676,956
Valor reposición M2	\$103,384,337
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,956
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,425,413
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	24
Edad en % de vida útil	24 %
Fito y corvin %	30.28 %
Valor reposición depreciado	\$993,798
Valor adoptado depreciado	\$993,798
Valor total	\$61,267,647

2do piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70.7
Area construida vendible	69.18
Valor M2 construido	\$2,207,127
Valor reposición M2	\$152,689,046
Valor reposición presupuesto M2	\$2,207,127
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,103,564
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fito y corvin %	1.02 %
Valor reposición depreciado	\$1,092,307
Valor adoptado depreciado	\$1,092,307
Valor total	\$75,565,798



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 10 B # 60 - 33 | LOS CUSULES III | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.903149775368602

Longitud:-74.79695822365231

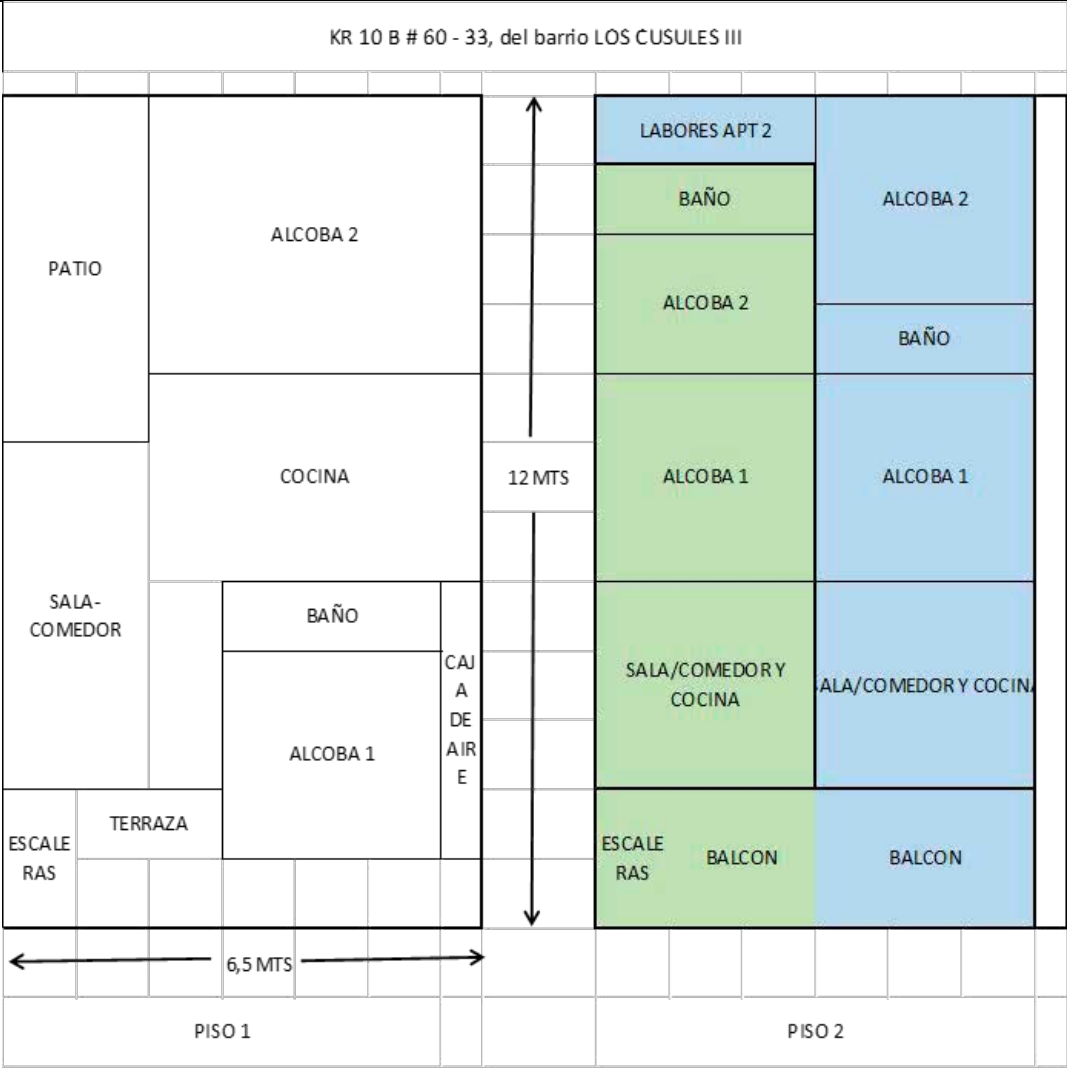
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54´ 11.34´´

Longitud:74° 47´ 49.0488´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



baño apt1



cocina apt 1



apartamento 2



apartamento 2



alcoba 2 apt 1



sala-comedor apt1



fachada apt 2



FOTOS General

apartamento 2



zona de labores apt 1



alcoba 1 apt1



fachada apt 1



apartamento 2



apartamento 2



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-1129509190



PIN de Validación: b0c50a50



<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 avaluador AVAL-1143151012.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: b0c50a50



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



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

Que revisados los archivos de antecedentes 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.



VALUO: LRCAJA-1129509190 M.I.: 041-111748
PIN DE VALIDACIÓN
b0c50a50

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio 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: 240703897096786632

Nro Matrícula: 041-111748

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-50712

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 04:45:41 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-11-2000 RADICACIÓN: 2000-35401 CON: ESCRITURA DE: 27-10-2000

CODIGO CATASTRAL: 087580104000010240003000000000 COD CATASTRAL ANT: 08758010410240003000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

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

Resolución(es) de Traslados Circulo 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

Circulo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matricula Origen: 040-343683

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6610 de fecha 25-10-2000 en NOTARIA UNICA de SOLEDAD LOTE 3 - MANZANA 6 con area de 78.00 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SE ENCUENTRA CONSTRUIDA CASA DE HABITACION

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 78 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 040-0343634----URBACUSULES LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, POR COMPRA QUE HIZO A EBERTO MARTINEZ NIE BLES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.44 DE ENERO 14 DE 1986, OTORGADA EN LA NOTARIA 5, DE ESTE CIRCUITO, DEBIDAMENTE REG EL 16 DE ENERO DE 1986 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 040-0116745.- Y PARTE, POR COMPRA A OCTAVIANO MARTINEZ VILLARRAL, GLORIA SOFIA MARTINEZ DE CASTILLO Y EDMUNDO EDUARDO MARTINEZ VILLARREAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 3151 DE DICIEMBRE 11 DE 1985, OTORGADA EN LA NOTARIA 5, DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1985, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 040-0116745.----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE LOTE NUMERO 1198 DE FECHA ABRIL 18 DE 1988, DE LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 28 DE ABRIL DE 1986, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 300046, 040-0-30047, 040-0300048, 040-0300049 040-0300050. 040-0300051 040-0300052- 040-0300053/54/55/56/57/58/59/60 Y 61--- EN RELACION CON LA ESCRITURA NUMERO 1981 DE FECHA DICIEMBRE 27 DE 1996, OTORGADA EN LA NOTARIA SEXTA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 17 DE MARZO DE 1997, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 040-0300046 A LA 040-0300061 EN CUANTO A UNA MODIFICACION ESCRITURA 1198 DE ABRIL 18 DE 1988 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD----EN RELACION CON LA ESCRITURA NUMERO 1626 DE FECHA 15 DE MARZO DE 1997, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 17 DE MARZO DE 1997, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 040-0300046 A LA 040-300061 EN CUANTO A UNA ACLARACION A LA ESCRITURA NO.1981 DE DICIEMBRE 27 DE 1996, DE LA NOTARIA SEXTA-----EN RELACION CON LA ESCRITURA NUMERO 3702 DE FECHA JUNIO 25 DE 1999, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE DE 1999, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 040-0300046 A LA 040-0300061 EN CUANTO A UNA ACLARACION A LAS ESCRITURAS NOS. 1198/88, 1181/86 Y 1626/97 EN CUANTO A MEDIDAS Y LINDEROS -----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE NUMERO 6610 DE FECHA OCTUBRE 25 DEL 2000, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 27 DE OCTUBRE DEL 2000. BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-0343634-----EBERTO



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

Certificado generado con el Pin No: 240703897096786632

Nro Matrícula: 041-111748

Pagina 2 TURNO: 2024-041-1-50712

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 04:45:41 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

MARTINEZ NIEBLES, ADQUIRIO JUNTO CON OCTAVIANO FELIX MARTINEZ VILLARREAL, GLORIA SOFIA MARTINEZ DE CASTILLO, EDMUNDO EDUARDO MARTINEZ VILLARREAL, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE LA FINADA MAGDALENA VILLARREAL DE MARTINEZ, SEGUN SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO, EL 29 DE MAYO DE/84 DEBIDAMENTE REGISTRADA EL 17 DE JULIO DE 1984, BAJO EL FO LIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 040-0116745.-- EBERTO MARTINEZ NIEBLES, HABIA ADQUIRIDO ANTERIORMENTE POR COMPRA QUE HIZO A ANDRES BARCELO ARZUZA, SEGUN CONSTA EN LA ESC. N. 87 DE JUNIO 25 DE 1943, OTORGADA EN LA NOTRIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 28 DE JUNIO DE 1943, BAJO EL N.1109 FOLIO 227 TOMO 4. IMPAR LIBRO 1.- FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-343634

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION LOTE #3 MZ.6 URB.LOS CUSULES
- 2) KR 10 B # 60 - 33

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 111707

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-10-2000 Radicación: 2000-35401

Doc: ESCRITURA 6610 DEL 25-10-2000 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL

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

DE: URBACUSULES LTDA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-06-2001 Radicación: 2001-18884

Doc: ESCRITURA 1797 DEL 15-06-2001 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$8,580,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR COMFAMILIAR CON PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS 5 A/OS SIGUIENTES = MODO DE ADQUIRIR

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

DE: URBACUSULES LIMITADA

A: OSORIO HERNANDEZ MARIBEL ESTHER

CC# 32673861 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-06-2001 Radicación: 2001-18884

Doc: ESCRITURA 1797 DEL 15-06-2001 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 200 GRAVAMENES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: OSORIO HERNANDEZ MARIBEL ESTHER

CC# 32673861 X

A: INVERSIONES HERSARJ



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

Certificado generado con el Pin No: 240703897096786632 Nro Matrícula: 041-111748
Pagina 3 TURNO: 2024-041-1-50712

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 04:45:41 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 004 Fecha: 22-06-2001 Radicación: 2001-18884

Doc: ESCRITURA 1797 DEL 15-06-2001 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION DEL DOMINIO

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

DE: OSORIO HERNANDEZ MARIBEL ESTHER CC# 32673861 X

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-08-2020 Radicación: 2020-041-6-7028

Doc: ESCRITURA 124 DEL 18-01-2019 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES HERSARJ
A: OSORIO HERNANDEZ MARIBEL ESTHER CC# 32673861 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-06-2024 Radicación: 2024-041-6-7799

Doc: ESCRITURA 715 DEL 23-05-2024 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: OSORIO HERNANDEZ MARIBEL ESTHER CC# 32673861 X
A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES QUE TIENE O LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-2638 Fecha: 06-08-2009
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: 2 Radicación: C2014-705 Fecha: 19-02-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 240703897096786632

Nro Matrícula: 041-111748

Pagina 4 TURNO: 2024-041-1-50712

Impreso el 3 de Julio de 2024 a las 04:45:41 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-041-1-50712

FECHA: 03-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA PATRICIA SANTIS MARTINEZ
REGISTRADORA SECCIONAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública