



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102799186

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN GABRIEL LOPEZ ROMERO	FECHA VISITA	03/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1102799186	FECHA INFORME	06/09/2024
DIRECCIÓN	KR 8 B # 55 B - 33	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	35 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	FLOREZ ELLES PLINIO ENRIQUE					
NUM. ESCRITURA	1230 Escritura De #NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	05/05/2015		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Atlántico			
CEDULA CATASTRAL	01-04-00-00-0196-0004-0-00-00-0000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
041-62846	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 8 B # 55 B - 33, URBANIZACION CIUDADELA METROPOLITANA, del municipio de Soledad, Atlántico.
 Al inmueble se llega así: Por la avenida murrillo, bajando por la carrera 14 y tomando 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 148,528,148

VALOR ASEGURABLE \$ COP 148,528,148

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 15, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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	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 (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
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	\$34.425.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57
AREA PISO 2	M2	22

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57
AREA PISO 2	M2	22

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	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: 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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	65
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 8 B # 55 B - 33

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñuelo y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1989

Comentarios de estructura

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$634,549.00	30.76%	\$45,687,528.00
Area Construida	1ER PISO	57	M2	\$1,301,780.00	49.96%	\$74,201,460.00
Area Construida	2DO PISO	22	M2	\$1,301,780.00	19.28%	\$28,639,160.00
TOTALES					100%	\$148,528,148

Valor en letras

Ciento cuarenta y ocho millones quinientos veintiocho mil ciento cuarenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$148,528,148
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: KR 8 B # 55 B - 33, URBANIZACION CIUDADELA METROPOLITANA, del municipio de Soledad, Atlántico. **Al inmueble se llega así:** Por la avenida murrillo, bajando por la carrera 14 y tomando 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. Limitaciones al dominio: anotación 15, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estudio: 1, 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 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	Ciudadela metropolitana	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	573160232662	72	57	\$1,100,000	\$62,700,000
2	Ciudadela metropolitana	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	573176589215	72	91	\$1,300,000	\$118,300,000
3	Ciudadela metropolitana	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	573176589215	72	60	\$1,150,000	\$69,000,000
4	Ciudadela metropolitana	\$130,000,000	0.90	\$117,000,000	573186176562	72	60	\$1,150,000	\$69,000,000
Del inmueble					72	79			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,550,000	\$646,528	1.0	1.0	1.00	\$646,528
2	\$43,200,000	\$600,000	1.0	1.0	1.00	\$600,000
3	\$45,000,000	\$625,000	1.0	1.0	1.00	\$625,000
4	\$48,000,000	\$666,667	1.0	1.0	1.00	\$666,667
					PROMEDIO	\$634,548.61
					DESV. STANDAR	\$28,634.78
					COEF. VARIACION	4.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$634,549.00	AREA	72	TOTAL	\$45,687,528.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,301,780.00	AREA	79	TOTAL	\$102,840,620.00
VALOR TOTAL		\$148,528,148.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/1102582>2-<https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/10687627>3-<https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/10687894>4-<https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/151198958>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	79
Área construida vendible	79
Valor M2 construido	\$1,854,387
Valor reposición M2	\$146,496,573
Valor reposición presupuesto M2	\$1,854,387
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,854,387
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	35
Edad en % de vida útil	35 %
Fitto y corvin %	29.80 %
Valor reposición depreciado	\$1,301,780
Valor adoptado depreciado	\$1,301,780
Valor total	\$102,840,620

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 8 B # 55 B - 33 | CIUDADELA METROPOLITANA | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

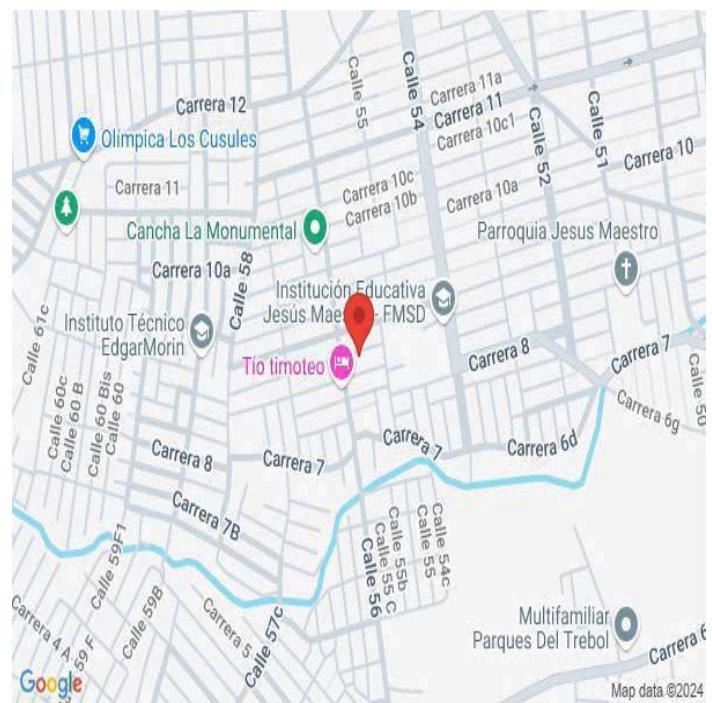
Latitud: 10.90176740060175

Longitud:-74.79258301863094

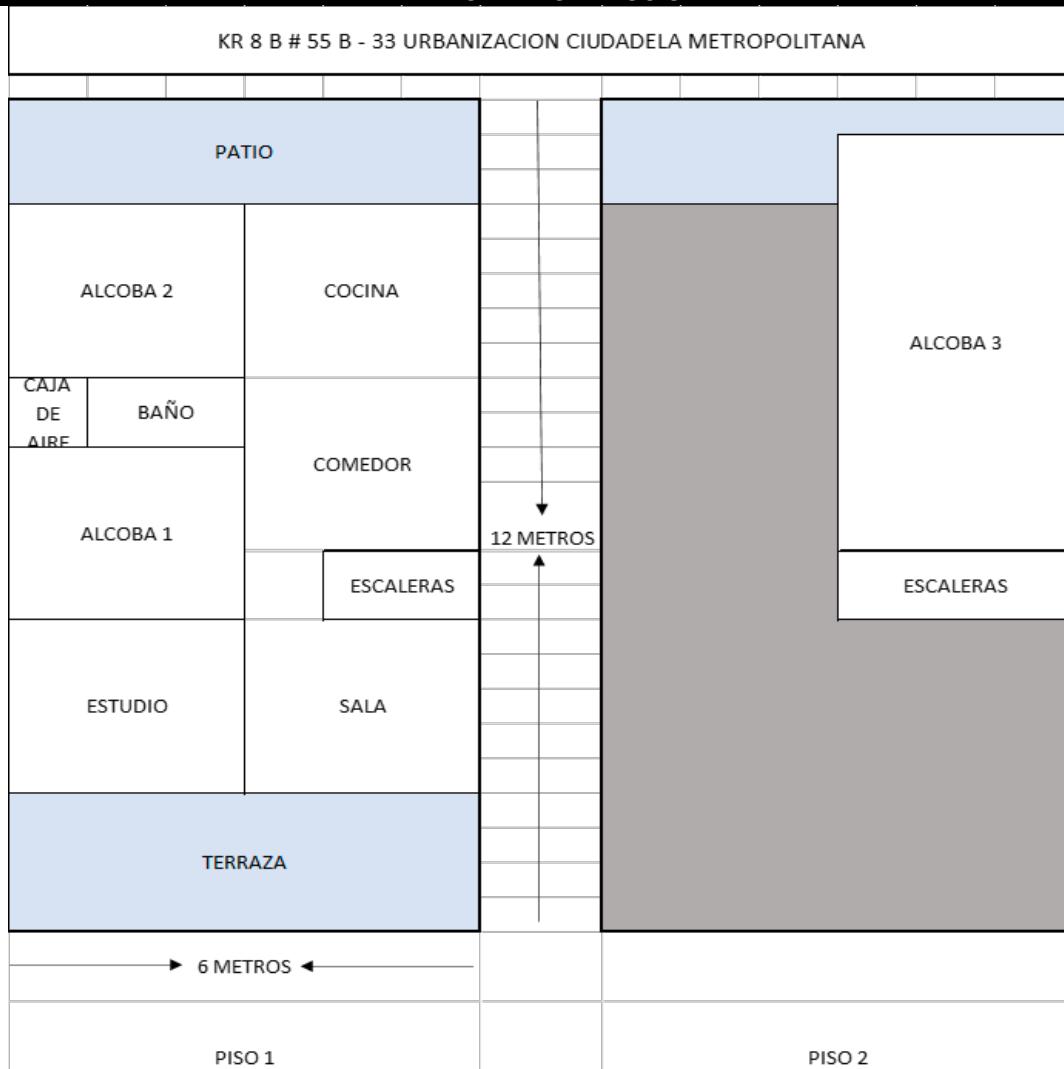
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 6.3606''

Longitud:74° 47' 33.2982''



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



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

20240090323



01040000019600040000000000

IMUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-04-00-00-0196-0004-0-00-00-0000	VENCE:	30/09/24		
REFERENCIA CATASTRAL	01-04-00-00-0196-0004-0-00-00-0000	DIRECCIÓN: K 8B 55B 33 Mz 64 Lo 3				
MATRÍCULA INMOBILIARIA	041-62846	DIRECCIÓN POSTAL:	K 8B 55B 33 Mz 64 Lo 3			
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO						
ÁREA TERRENO (M2)	72	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	77	AVALÚO: \$34.425.000		
DESTINO	HABITACIONAL					
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
FLOREZ ELLES PLINIO ENRIQUE			TIPO	C NUMERO 000012402088		
ANIO - CONCEPTO	BASE GRAV.	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL	
2024-1 Impuesto De Predial U.	\$34.425.000	1.5%1000	\$52.000	\$12.200	\$55.400	
Total Capital:		\$241.000		Total Interés:		\$15.600
Datos último Pago:	Fecha: 15/03/2023	No. Recibo: 20230060769	Total Pagado:	220.950	Banco: BBVA	
Vigencias Pendientes de Pago:	2024	Por un valor de: \$241.000		TOTAL RECIBO: \$256.600		
				DESCUENTO: \$0		
				VALOR A PAGAR: \$256.600		
Tasa Interés Mora Diaria:	0,0695	Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE, BANCO AV VILLAS, BANCO DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTA, BANCO POPULAR, GNB-SUDAMERIS, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL, BANCO NO DEFINIDO, BANCO COMPENSACIONES				
Tasa Vigente Desde:	01/09/2024 Hasta 30/09/2024	Efecty Convenio 12369, Baloto Convenio 959595-12369, Cheque de Gerencia a Nombre de Fiduciaria Popular SA NIT 800.141.235-0, SUPERGIROS: Convenio 33055 IMP. PREDIAL SOLEDAD - Convenio 33056 IMP.INDUSTRIA Y COMERCIO				
CONTRIBUYENTE	La base gravable para que la Administración Municipal liquide o determine oficialmente el impuesto predial unificado será el avalúo catastral, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral determinado por la autoridad catastral (Art.17 Acuerdo No.000211 de 2016).					
	PORTAL - 02/09/2024-09:17:10 AM					



RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

20240090323

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-1102799186



PIN de Validación: bb540b2f



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 11 Edif. 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficinas: Oficina de autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 46 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 46 46

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: bb540b2f



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



http://www.raa.org.co
Calle 989 Bar 11A - Piso 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 44 840
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 44 840

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143151012

El(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bb540b2f

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 Septiembre 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: 240517131794557155

Nro Matrícula: 041-62846

Página 1 TURNO: 2024-041-1-40846

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 01:53:41 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 última página

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

FECHA APERTURA: 14-02-1989 RADICACIÓN: 89-001746 CON: ESCRITURA DE: 12-12-1988

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

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: 040-203311

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N.3 MANZANA 64 DE LA URBANIZACION CIUDADELA METROPOLITANA EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, SITUADO EN LA ACERA SUR DE LA CARRERA 9C1 ENTRE LAS CALLES 55A Y 56, CUYAS MEDIDAS SON: NORTE: 6.00 METROS, SUR: 6.00 METROS, ESTE: 12.00 METROS, OESTE: 12.00 METROS.- LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA #1391 DE DICIEMBRE 12/88, NOTARIA DE SANTO TOMAS.(ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-0200766- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO LOS INMUEBLES EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A DOMINGUEZ SAIEH LTDA, URBANIZADORA MARTINETE S.A. (ANTES LTDA.), GUSTAVO EMILIO CERTAIN DUNCAN, SEGUN ESCRITURA 880 DE AGOSTO 3/88, NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 21 DE SEPT/88, BAJO LOS FOLIOS 040-0150965, 040-0150967, 040-0175578, 040-0175579, 040-0197745.- EN RELACION CON LA ESCRITURA 1123 DE SEPT 20/88 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS Y REGISTRADA EL 21 DE SEPT/88, BAJO LOS FOLIOS 040-0150965, 040-0150967, 040-0175578, 040-0175579, 040-0197745, EN CUANTO A ACLARACION NUMERO DE MATRICULAS ESC.880/88, NOTARIA UNICA SANTO TOMAS. EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE Y DIVISION 1278 DE NOV 10/88, NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 15 DE NOV/88, BAJO LOS FOLIOS 040-0200764, 040-0200788 A 040-0200799, 040-0200807 A 040-0200813, DOMINGUEZ SAIEH 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, NOTARIA 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, NOTARIA UNICA DE SANTO 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, NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 1.984, BAJO LOS FOLIOS 040-0150964 A 040-0150967.- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION 615 DE JULIO 4/85, NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 15 DE JULIO/85, BAJO EL FOLIO 040-0164954.- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION 443 DE MAYO 30/86, NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REGISTRADA EL 10 DE JUNIO/86, BAJO LOS FOLIOS 040-0175577 A 040-0175579.- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION 1270 DE OCTUBRE 3/86, NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240517131794557155

Nro Matrícula: 041-62846

Página 3 TURNO: 2024-041-1-40846

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 01:53:41 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

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 04-04-1990 Radicación: 7012

Doc: ESCRITURA 3488 DEL 25-11-1989 NOT.ÚNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN 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: MORENO OBREGON MARIA ISABEL X

A: PACHECO SOTO RAUL REINALDO X

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 04-04-1990 Radicación: 7012

Doc: ESCRITURA 3488 DEL 25-11-1989 NOT.ÚNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$468,000

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: MORENO OBREGON MARIA ISABEL X

DE: PACHECO SOTO RAUL REINALDO X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 04-04-1990 Radicación: 7012

Doc: ESCRITURA 3488 DEL 25-11-1989 NOT.ÚNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN 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: MORENO OBREGON MARIA ISABEL X

DE: PACHECO SOTO RAUL REINALDO X

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES JONNY RAUL PACHECO MORENO Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 23-11-1990 Radicación: 27823

Doc: ESCRITURA 1134 DEL 21-11-1990 NOT.ÚNICA DE SANTO TOMAS

VALOR ACTO: \$1,061,125

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 999 AMPLIACIÓN HIPOTECA A PARTIR VALOR ESCT.#3488/89 NOT. ÚNICA DE SOLEDAD

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

DE: MORENO OBREGON MARIA ISABEL X

DE: PACHECO SOTO RAUL REINALDO X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 05-03-1997 Radicación: 1997-8672

Doc: ESCRITURA 221 DEL 16-01-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240517131794557155

Nro Matrícula: 041-62846

Página 4 TURNO: 2024-041-1-40846

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 01:53:41 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

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: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DE ASUNTOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ICT

NIT# 12

A: MORENO OBREGON MARIA ISABEL X

A: PACHECO SOTO RAUL REINALDO X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-03-1997 Radicación: 1997-8672

Doc: ESCRITURA 221 DEL 16-01-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$1,061,125

Se cancela anotación No: 4,6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DE ASUNTOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ICT

NIT# 12

A: MORENO OBREGON MARIA ISABEL X

A: PACHECO SOTO RAUL REINALDO X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-03-1997 Radicación: 1997-8673

Doc: ESCRITURA 1324 DEL 04-03-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DE ASUNTOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ICT

NIT# 12

A: MORENO OBREGON MARIA ISABEL X

A: PACHECO SOTO RAUL REINALDO X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-01-2000 Radicación: 2000-2039

Doc: ESCRITURA 1934 DEL 02-07-1999 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

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: MORENO OBREGON MARIA ISABEL CC# 32735162 X

DE: PACHECO SOTO RAUL REINALDO CC# 8712744 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-02-2000 Radicación: 2000-3830

Doc: ESCRITURA 0129 DEL 28-01-2000 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$14,924,596



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240517131794557155

Nro Matrícula: 041-62846

Página 6 TURNO: 2024-041-1-40846

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 01:53:41 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-041-3-399

Fecha: 19-05-2016

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA CONFORME ESCRITURA PÚBLICA.

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-041-1-40846

FECHA: 17-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ


IVAN CARLOS PAEZ REDONDO
REGISTRADOR SECCIONAL

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