



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 75 D # 21 A - 45 BR CUCHILLA DE LOS ANGELES L 11		
Barrio	CUCHILLA DE LOS ANGELES		
Ciudad	Soledad		
Departamento	Atlantico		
Propietario	PAVA CASTRO LUCILA		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ANDRES ANTONIO AREVALO PAVA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PAVA CASTRO LUCILA** ubicado en la CL 75 D # 21 A - 45 BR CUCHILLA DE LOS ANGELES L 11 CUCHILLA DE LOS ANGELES, de la ciudad de Soledad.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$68,078,649.10 pesos m/cte (Sesenta y ocho millones setenta y ocho mil seiscientos cuarenta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	37.1	M2	\$634,481.00	34.58%	\$23,539,245.10
Area Construida	Casa	28	M2	\$1,590,693.00	65.42%	\$44,539,404.00
TOTALES					100%	\$68,078,649

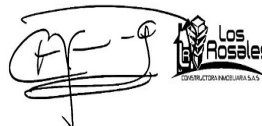
Valor en letras

Sesenta y ocho millones setenta y ocho mil seiscientos cuarenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



LINEY PAOLA POLO DE ORO
RAA Nro: AVAL-1143151012
C.C: 1143151012



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,817,700	2,408,453	Valor del avalúo en UVR	189,245.40
Proporcional	23,541,597	68,078,649	Valor asegurable	68,078,649
% valor proporcional	34.58	65.42	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

General: Inmueble ubicado en: CL 75 D # 21 A - 45 BR CUCHILLA DE LOS ANGELES L 11, en el municipio de Soledad-Atlántico. **Al inmueble se llega así:** Por la Avenida Circunvalar, entrando por el Boulevard de la Calle 77, tomando la carrera 22B. 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.

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, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada.

Código	LRCAJA-11295 11484-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANDRES ANTONIO AREVALO PAVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1129511484	Teléfono	3145325669
Email	andres.arevalo4534@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	PAVA CASTRO LUCILA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	32727847	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 75 D # 21 A - 45 BR CUCHILLA DE LOS ANGELES L 11				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Soledad	Departamento	Atlantico	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CUCHILLA DE LOS ANGELES	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CL 75 D # 21 A - 45 BR CUCHILLA DE LOS ANGELES L 11, en el municipio de Soledad-Atlántico.</p> <p>Al inmueble se llega así: Por la Avenida Circunvalar, entrando por el Boulevard de la Calle 77, tomando la carrera 22B.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	37.1	
AREA CONSTRUIDA			M2	28	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO APROXIMADA			M2	42.77	
AREA PISO 1			M2	36.146	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	37.1	
AREA PISO 1			M2	28	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.79	29.309	
Indice construcción			3-5	111.3	
Forma Geometrica	Regular	Frente	5.3		
Fondo	7	Relación frente fondo	1:1.39		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamien	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se				

**to Oferta y
Demanda**

valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Acuerdo Decreto	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002
Area Del Lote	37.1
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial (Unifamiliar y bifamiliar).
Uso Compatible Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.
Uso Condicionado Norma	Comercio grupo 2. Institucional Grupo 2. Industrial grupo 1. Recreacional Grupo 2.
Uso Prohibido Norma	No especificado
Tratamiento	Consolidación Urbana
Indice DeOcupacion	0.79
Indice DeConstruccion	3-5 pisos
Antejardin	No especificado
AislamientoPosterior	Uno con cincuenta (1.50) metros.
Aislamiento Lateral	Un (1) metro de retiro lateral y/o adosar sin servidumbre de vista
Altura Permitida	3-5 pisos
Densidad	No especificado
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	MEDIDAS TOMADAS EN SITIO LOTE DE 5.3X8.07 MEDIDAS AREA CONSTRUIDA 5.3X6.82 Se liquidan areas aprobadas, encontradas en documentos

proporcionados.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2658	EscrituraResolucion	30/06/2023	ALCALDIA MUNICIPIO DE SOLEDAD DE SOLEDAD	Soledad
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
041-219265	13/09/2024	SIN INFORMACION	Casa	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Local, en buen estado.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

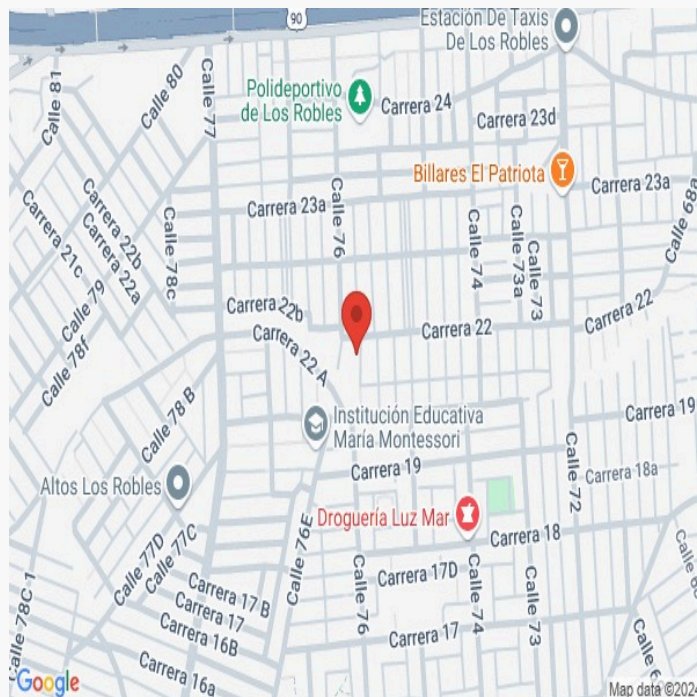
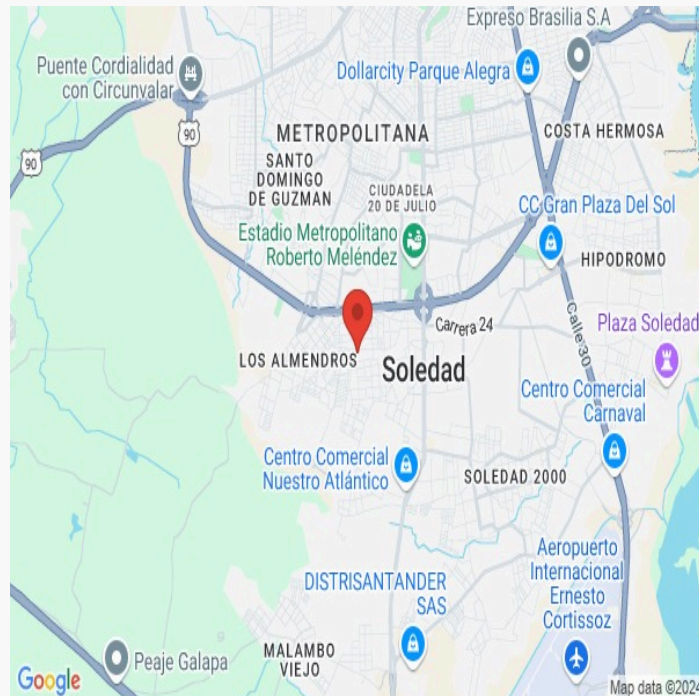
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada.							

Dirección: CL 75 D # 21 A - 45 BR CUCHILLA DE LOS ANGELES L 11 | CUCHILLA DE LOS ANGELES | Soledad | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.918657800990678
GEOGRAFICAS : 10° 55´ 7.1688´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.80902835294447
GEOGRAFICAS : 74° 48´ 32.5002´´

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLA KATANGA	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000		72	55	\$1,400,000	\$77,000,000
2	LOS CEDROS	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000		72	50	\$1,400,000	\$70,000,000
3	VILLA ESTADIO	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000		78	60	\$1,500,000	\$90,000,000
4	LOS ROBLES	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		91	72	\$1,600,000	\$115,200,000
Del inmueble						37.1	28		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,600,000	\$563,889	1.10	1.0	1.10	\$620,278
2	\$37,800,000	\$525,000	1.10	1.0	1.10	\$577,500
3	\$47,200,000	\$605,128	1.10	1.0	1.10	\$665,641
4	\$55,800,000	\$613,187	1.10	1.0	1.10	\$674,505
					PROMEDIO	\$634,481.07
					DESV. STANDAR	\$44,801.31
					COEF. VARIACION	7.06%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$634,481.00	AREA	37.1	TOTAL	\$23,539,245.10
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,590,693.00	AREA	28	TOTAL	\$44,539,404.00
VALOR TOTAL	\$68,078,649.10					

Observaciones:					
Enlaces:					
1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10849905 2.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10918043 3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11099812 4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191444416					

Plano

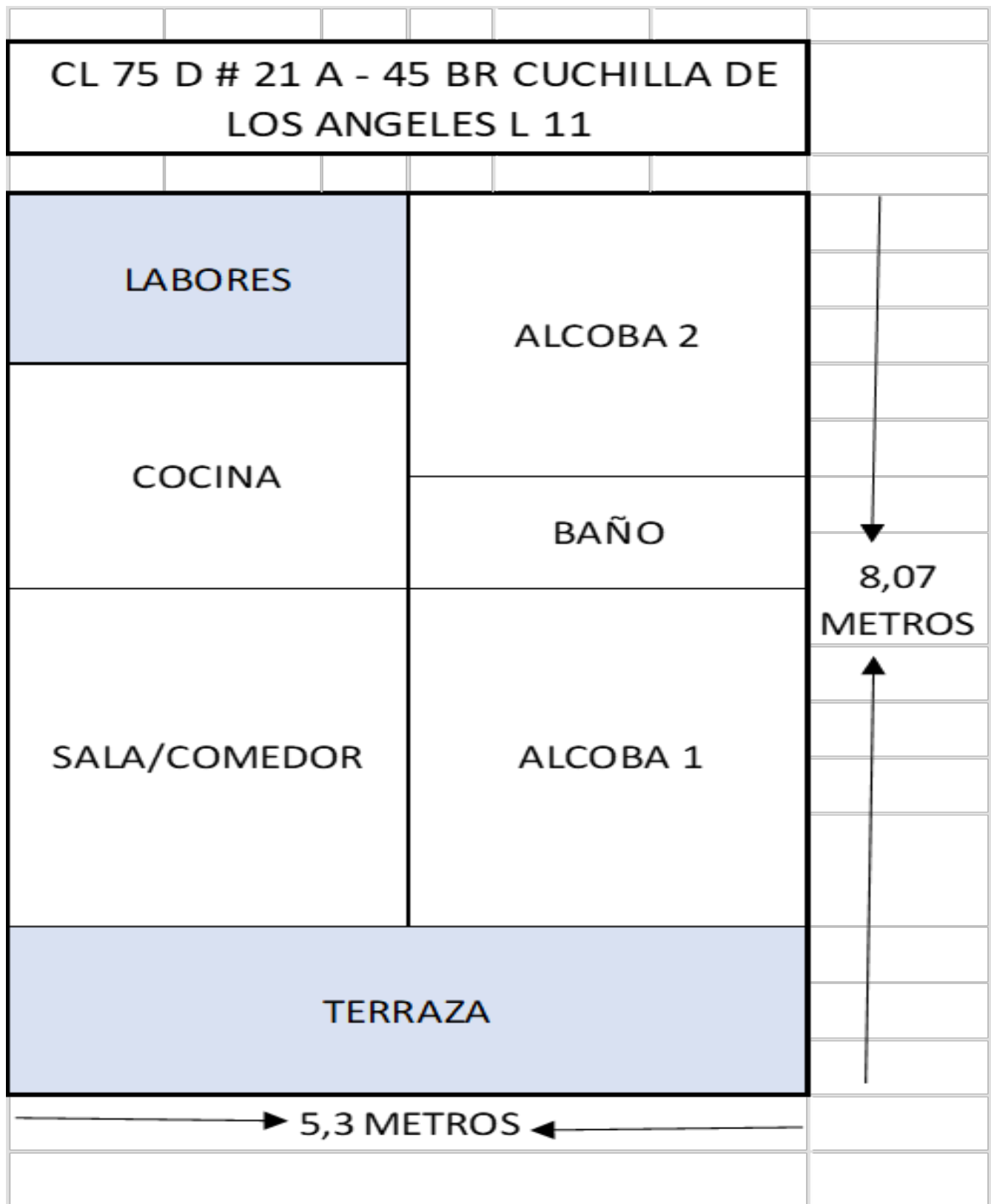


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



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.

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.

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 valorar 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-1129511484-V2



PIN de Validación: bb540b2f



<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: bb540b2f



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 QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código QR 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: 2409131237100567511

Nro Matrícula: 041-219265

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-66442

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 09:03:45 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-08-2023 RADICACIÓN: 2023-041-6-10107 CON: RESOLUCION DE: 30-06-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

L 11 cuyos linderos y demas especificaciones obran en RESOLUCION 2658, 2023/06/30, ALCALDIA MUNICIPIO DE SOLEDAD SOLEDAD. Artículo 8
Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 37 CENTIMETROS CUADRADOS: 1

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 040-0187552.-ALVARO CAAVERA JIMENEZ,SANCHEZ ASOCIADOS LIMITADA Y REGULO MASSI B Y CIA LIMITADA,ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI:ALVARO FRANCISCO CAAVERAS JIMENEZ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA SO CIEDAD CONYUGAL-QUE TENIA CON JOSEFA ELVIRA ZAMBRANO DE CAAVERAS,SEGUN CONSTA EN LA ESC.# 2373,DE 8 DE SEPT/92,DE LA NOT.2A DE ES-TE CTO,REG.EL 21 DE ENRO/93,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-01875-52.-ANTERIORMENTE HABIA ADQUIRIDO JUNTO CON REGULO MASSI B-& CIA LIMITADA,Y SANCHEZ CAAVERA LIMITADA POR ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD AMECO LTDA,AMERICA DE CONS-TRUCCIONES LTDA,SEGUN CONSTA EN LA ESC.# 1694,DE FECHA 20 DE JUN/80,DE LA NOT.1A DE ESTE CTO,REG. EL 5 DE ENRO/90,BA-JO EL FOLIO DE MAT.040-0187552.-EN RELACION CON LA ESC.DE CAMBIO RAZON SOCIAL # 990 DE FECHA 17 DE MAYO/93,DE LA NOT-6A DE ESTE CTO,REG.EL 1 DE JUNIO/93,BAJO EL FOLIO DE MAT-040-0187552.-AMECO LIMITADA AMERICANA DE CONSTRUCCIONES LTDA,ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCCIONES VIBUR LTDA,SEGUN ESC.# 2791,DE 18 DE NOV/86,DE LA NOT.5A DE ESTE CTO,REG. EL 2 DE JUL/87,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0187552.- CONSTRUCCIO-NES VIBUR LTDA,ADQUIRIO LOS INMUEBLES ASI:PARTE,POR COMPRA A CONSORCIO TECNICO DE CONSTRUCCIONES S.A.CONTECO.S.A.SE-GUN ESC.1102,DE MAYO 2/85,NOTARIA 5 DE ESTE CTO REGISTRADA EL 10 DE MAYO/85,BAJO EL FOLIO 040-0156975.- PARTE POR COM-PRA A FINANCIERA E INMOBILIARIA CONDOR S.A.FINICONDOR S.A, SEGUN ESCRITURA 2073 DE JULIO 16/84, NOT.2.DE ESTE CTO,RE-GISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1984,BAJO LOS FOLIO 040-0144895 Y 040-0144896.- EN RELACION CON LA ESC.2061 DE DIVISION. OTORGADA EL 8 DE AGOSTO/85.- EN LA NOTARIA 5.DE ESTE CTO. REGISTRADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1985,BAJO EL FOLIO 040-0-165929.-EN RELACION CON LA ESC.DE DIVISION # 2971,DE 18 DE NOV/86,DE LA NOT.5A.DE ESTE CTO,REG.EL 2 DE JUL/87,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0187552.-CONSORCIO TECNICO DE CONSTRUCCIO-NES S.A.CONTECO.S.A.ADQUIRIO POR COMPRA A FINANCIERA E INMO-BILIARIA CONDOR S.A.FINICONDOR S.A.SEGUN ESC.2628,DE SEPT 10/84,NOT.2. E ESTE CTO,REGISTRADA EL 11 DE OCT/84.BAJO EL FOLIO 040-0148593.- EN RELACION CON LA ESCRITURA 2945 DE DESENGLOBE OTORGADA EL 12 DE OCTUBRE/84,EN LA NOTARIA 2. DE ESTE CTO,REGISTRADA EL 6 DE NOV/84,BAJO EL FOLIO DE MATRI-CULA 040-0156975.- FINANCIERA E INMOBILIARIA CONDOR S.A FI-NICONDOR S.A.ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA GUILLOT GU-TIERREZ HNOS LTDA,SEGUN ESC.524 DE ABRIL 22/82,NOT.2.DE ES-TE CTO.REGISTRADA EL 27 DE ABRIL82,BAJO EL FOLIO DE MATRI-CULA 040-0079446.-EN RELACION CON LA ESCRITURA 1715 DE DIVI-SION,DE JULIO 27/82,NOT.2.REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO /82. BA-JO EL FOLIO 040-0111929,EN RELACION CON LA ESCRITURA 2136 DE SEGREGACION,DE SEPT.2/82.NOT.2.REGISTRADA EL 7 DE SEPT-/82,BAJO LOS FOLIOS 040-0114366 Y 040-0114367.- EN RELA-CION CON LA ESCRITURA 2131 DE DECLARACION DEL RESTO DE OCT-14/82,NOT.5 REGISTRADA EL 20 DE OCTUBRE /82,BAJO EL FOLIO 040-0117009.- EN RELACION CON LA ESCRITURA 1785 DE DESEN-GLOBE,DE JULIO 15/83,NOT.2.REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO/83,BA-JO LOS FOLIOS 040-0128495 A 128497.- EN RELACION CON LA ES-CRITURA 782 DE DIVISION,DE MARZO 16/84,NOT.2.REGISTRADA EL 5 DE ABRIL/84,BAJO LOS FOLIOS 040-0144895 Y 144896.- EN RE-LACION CON LA ESC.2047 DE DESENGLOBE DE JULIO 11/84.NOT.2- REGISTRADA EL 13 DE JULIO/84,BAJO EL FOLIO 040-0148593.- UR-BANIZADORA GUILLOT GUTIERREZ HERMANOS LTDA,ADQUIRIO POR COM-PRA A MANUEL VICENTE,OCTAVIO JOSE,ALFONSO EDUARDO,EMIRO, ADOLFO,LUIS VICENTE,AMINTA MODESTA GERALDINO MARIN Y ELVIRA SOFIA GERALDINO DE DONADO,SEGUN ESCRITURA N.232 DE ABRIL 10-



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

Certificado generado con el Pin No: 2409131237100567511

Nro Matrícula: 041-219265

Pagina 2 TURNO: 2024-041-1-66442

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 09:03:45 AM

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

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

/79,NOT.UNICA DE SOLEDAD,REGISTRADA EL 18 DE JUNIO DE 1979, BAJO EL FOLIO 040-0058021.- EN RELACION CON ESTA MISMA ES-CRITURA 232/79,EN CUANTO AL NOMBRE DE LA FINCA Y ACLARARA-CION DE AREA (RECTIFICACION).- EN RELACION CON LA ESCRITURA 2470,DE SEGREGACION DE NOV 2/79.NOT.1 DE ESTE CTO, REGIS-TRADA EL 4 DE DIC/79, BAJO EL FOLIO 040-0079446.--- MANUEL VICENTE,MIGUEL,OCTAVIO JOSE,ALFONSO EDUARDO,EMIRO ADOLFO, LUIS VICENTE,AMINTA Y ELVIRA SOFIA,GERALDINO MARIN,ADQUI-RIERON POR TRASPASO QUE LES HIZO VICENTE GERALDINO NORIEGA Y MODESTA MARIN DE GERALDINO,SEGUN ESC.773 DE JUNIO 3/67, NOT.1. DE ESTE CTO,REGISTRADA EL 19 DE JUNIO DE 1967,BAJO EL 811 FOLIO 296 TOMO 3.IMPAR LIBRO 1. EN RELACION CON LA ESCRITURA 773 ANTES CITADA EN CUANTO A LA CONSTITUCION DE LA RENTA VITALICIA.- EN RELACION CON LA ESCRITURA 356 DE RENUNCIA DE RENTA VITALICIA,DE AGOSTO 23/78,NOT.UNICA DE SOLEDAD,REGISTRADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1978,BAJO EL FOLIO 040-0051021.--- VICENTE GERALDINO N.ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A JOSE SANTO GERALDINO,SEGUN ESCRITURA 1086,DE DIC. 30/33,NOT.3.DE ESTE CTO.REGISTRADA EL 2 DE ENERO DE 1934, BAJO EL N.4 FOLIO 7 TOMO 1.PAR 1.PARTE,JUNTO CON JUAN GERALDINO POR COMPRA A JUAN SALCEDO GOMEZ,SEGUN ESC.194 DE OCTU-BRE 6/28,NOT,UNICA DE SOLEDAD,REGISTRADA EL 9 DE OCT/28,BAJO EL N.192 FOLIO 201 TOMO 1. Y PARTE JUNTO CON SANTOS D GERALDINO,POR COMPRA A FELIPE OYOLA Z,SEGUN ESC.51 DE MAYO 15-/22,NOT.UNICA DE SOLEDAD,REGISTRADA EL 18 DE MAYO/22,BAJO EL N.39 FOLIO 123 TOMO 1.- EN RELACION CON LA ESCRITURA 10-86 DE ENGLOBE,ANTES CITADA.PARA EL ENGLOBE.ENTRE LINEA AME-CO LTDA.AMERICA DE CONSTRUCCIONES LTDA SI VALE.
FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-187552.

SEGÚN ANOTACIÓN NO.10 DEL FOLIO 041-89700, MEDIANTE RESOLUCIÓN 149 DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD ADQUIRÍO POR EXPROPIACIÓN VÍA ADMINISTRATIVA LA TITULARIDAD DEL PREDIO ANTES MENCIONADO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 75 D # 21 A - 45 BR CUCHILLA DE LOS ANGELES L 11

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA LOTE

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 89700

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-041-6-10107

Doc: RESOLUCION 2658 DEL 30-06-2023 ALCALDIA MUNICIPIO DE SOLEDAD DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO AREA 37.1 MTS2 LINDEROS Y MEDIDAS CONTENIDOS EN EL PLANO QUE SE INCORPORA A LA RESOLUCION 2658 DE FECHA 30-06-2023 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SOLEDAD EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO.

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE SOLEDAD

NIT# 8001412350 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2409131237100567511

Nro Matrícula: 041-219265

Pagina 3 TURNO: 2024-041-1-66442

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 09:03:45 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-041-6-10107

Doc: RESOLUCION 2658 DEL 30-06-2023 ALCALDIA MUNICIPIO DE SOLEDAD DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE SOLEDAD

NIT# 8001412350

A: PAVA CASTRO LUCILA

CC# 32727847 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-041-6-10107

Doc: RESOLUCION 2658 DEL 30-06-2023 ALCALDIA MUNICIPIO DE SOLEDAD DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

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: ALCALDIA MUNICIPAL DE SOLEDAD

NIT# 8001412350

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-041-6-10107

Doc: RESOLUCION 2658 DEL 30-06-2023 ALCALDIA MUNICIPIO DE SOLEDAD DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

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: PAVA CASTRO LUCILA

CC# 32727847 X

A: A FAVOR DEL ADQUIRIENTE Y LOS MENORES ACTUALES Y/O LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-041-6-10107

Doc: RESOLUCION 2658 DEL 30-06-2023 ALCALDIA MUNICIPIO DE SOLEDAD DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PAVA CASTRO LUCILA

CC# 32727847 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-09-2024 Radicación: 2024-041-6-10999

Doc: ESCRITURA 2212 DEL 22-08-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

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: PAVA CASTRO LUCILA

CC# 32727847 X

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-09-2024 Radicación: 2024-041-6-10999

Doc: ESCRITURA 2212 DEL 22-08-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2409131237100567511 Nro Matrícula: 041-219265
Pagina 4 TURNO: 2024-041-1-66442

Impreso el 13 de Septiembre de 2024 a las 09:03:45 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

Se cancela anotación No: 5
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)

A: PAVA CASTRO LUCILA CC# 32727847 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-041-1-66442 FECHA: 13-09-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



RESOLUCIÓN NÚMERO 2658

De fecha 30 de Junio de 2023

"POR LA CUAL SE CEDE A TÍTULO GRATUITO UN BIEN FISCAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA FAMILIAS PROPIETARIAS EN EL BARRIO CUCHILLA DE LOS ÁNGELES"

EL MUNICIPIO DE SOLEDAD

RODOLFO UCRÓS ROSALES identificado con cédula de ciudadanía No. 8.774.681, en su calidad de **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD**, posesionado mediante Acta No. 2 de fecha 29 de diciembre del año 2019 de la Notaría 2da. del Municipio de Soledad, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias, en especial las conferidas en el artículo 14º de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 2044 de 2020, EL decreto No. 149 de 2020, los artículos 4, 8, 48, 49 y 50 de la Ley 1579 de 2012 y las demás normas que, en adelante lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten, lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No. 000291 del 10 de diciembre de 2022, Acuerdo Municipal No. 000295 del 20 de junio de 2023

y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia dispone: "*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*"



Que en el marco del Plan de Desarrollo Municipal "GRAN PACTO SOCIAL POR SOLEDAD", Acuerdo No. 000240 del 29 de mayo de 2020 se busca a través de los programas de titulación masiva, brindar una solución definitiva a los hogares ocupantes de los predios que cumplan con los requisitos contemplados en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, en concordancia con lo dispuesto en la ley 2044 de 2020 y demás normas que en adelante, lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten.

Que el Acuerdo Municipal N° 000291 del 10 de diciembre del 2022, por medio del cual se autoriza al alcalde de Soledad –Atlántico para realizar cesión a título gratuito del derecho real de dominio de predios fiscales ocupados, para viviendas de interés social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 y 10 de la ley 1001 de 2005 y se dictan otras disposiciones, establece en su artículo 1°:

"ARTÍCULO PRIMERO: Autorizar al alcalde del Municipio de Soledad-Atlántico para que en representación de este y de conformidad con los artículos 2° y 10° previa resolución administrativa, ceda a título gratuito los bienes inmuebles de condición Fiscal de propiedad del Municipio. Siempre y cuando hayan sido ocupados de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al proceso administrativo de titulación gratuita".

Que, mediante el precitado Acuerdo, el Concejo Municipal de Soledad, dispuso en su artículo 8:

"(...) para ejercer las facultades antes descritas el Alcalde municipal queda autorizado para expedir los actos administrativos de adjudicación y suscribir los correspondientes actos administrativos de cesión de derecho de dominio de predios de propiedad del Municipio, recibir en dación en pago predios de entidades o de particulares; englobar, desenglobar, predios de propiedad del Municipio; expedir resoluciones de urbanización, subdivisión o loteo de predios de propiedad del Municipio; aclarar resoluciones, expropiar por vía administrativa y las demás actividades que sean



necesarias para la legalización de inmuebles de propiedad del Municipio".

Que el artículo 14º de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, dispone:

"CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE DOMINIO DE BIENES FISCALES. Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad. En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud ya la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

PARÁGRAFO 2. Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha



de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO 3. En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

PARÁGRAFO 4. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

PARÁGRAFO 5. Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo."

Que el Decreto 149 de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamenta el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y modifica el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales a título gratuito.

Que la Ley 2044 de 2020 adicionó requisitos que se deben tener en cuenta al momento que la entidad territorial expida el acto administrativo de cesión a título gratuito, donde establece unas obligaciones a cumplir por parte de las personas beneficiarias de la titulación gratuita.

Que para dar cabal cumplimiento a los compromisos de titulación de vivienda establecido en el marco del Plan de Desarrollo del Gobierno Nacional y en el Plan de Desarrollo del Municipio, se busca brindar una solución de vivienda definitiva a las familias que ocupan predios fiscales urbanos con destino económico habitacional de manera ilegal conforme los requisitos contemplados en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y en las secciones primera y segunda del Decreto 149 de 2020.



Que una vez vencido el término del emplazamiento, no se presentaron oposiciones u objeciones frente a la resolución de emplazamiento número 3898 de fecha 13 de diciembre de 2022, dentro del término concedido, el cual venció el 28 de diciembre de 2022.

Que el inmueble solicitado mediante cesión a título gratuito y el hogar conformado por el (la) señor (señora) **PAVA CASTRO LUCILA**, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. **32.727.847** expedida en **Barranquilla**, **CUMPLEN** con los requisitos señalados en el artículo 14º de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277º de la Ley 1955 de 2019.

Que teniendo en cuenta que en el presente caso la actuación administrativa fue iniciada en vigencia de la Ley 1437 de 2011, se deberán aplicar al presente acto administrativo las disposiciones contenidas en este estatuto, en cuanto se refiere a notificaciones, interposición de recursos y demás actuaciones administrativas a que haya lugar en virtud del presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: -CESIÓN. Ceder a título gratuito un bien inmueble fiscal urbano, ocupado ilegalmente con una mejora, que por haberse dado el cumplimiento de los requisitos para ello, según lo establecido en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277º de la Ley 1955 de 2019, a favor del (la) señor (a) **PAVA CASTRO LUCILA**, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. **32.727.847** expedida en **Barranquilla**, el predio identificado con la nomenclatura urbana **CALLE 75D # 21A - 45** del barrio **CUCHILLA DE LOS ÁNGELES**, del Municipio de **SOLEDAD**, en el Departamento del Atlántico, identificado con folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. **041-89700**, con un área total de terreno de **37,1 M2**, un área total construida de **28,00 M2**, junto con la vivienda sobre él construida de un (1) piso, consta de una (1) cocina, tres (3) cuartos, una (1) sala, un (1) baño, cuyas medidas y linderos son las siguientes:



	MEDIDAS	LINDEROS
NORTE	En longitud siete metros (7,00 metros) en línea recta.	Colinda con Camino # 75D - 3.
SUR	En longitud siete metros (7,00 metros) en línea recta.	Colinda con Calle # 21A - 39.
ESTE	En longitud cinco punto tres metros (5,03 metros) en línea recta.	Colinda con Calle 75D.
OESTE	En longitud cinco punto tres metros (5,03 metros) en línea recta.	Colinda con Camino # 75D - 9.

COORDENADAS					
NODO	NORTE	ESTE	DE	A	Dist. Metros
A	1630164.65	925164.91	1	2	7,00
B	1630164.03	925164.66	2	3	7,00
C	1630164.67	925164.13	3	4	5,03
D	1630164.66	925164.53	4	1	5,03

PARÁGRAFO PRIMERO: -CUERPO CIERTO. No obstante, la mención de las medidas y linderos, la transferencia se hace como cuerpo cierto, de tal forma que una eventual diferencia entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes.

ARTÍCULO SEGUNDO: - DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN. De conformidad con lo señalado en el párrafo del artículo 10 de la Ley 2044 de 2020, en el predio se encuentra mejora debidamente reconocida e identificada en debida forma según Licencia de Reconocimiento Urbanístico No. 00001182 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad.

ARTÍCULO TERCERO: -CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. De conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 277° de la Ley 1955 de 2019, sobre el inmueble objeto de ésta cesión **se** constituye patrimonio de familia inembargable en los términos de la Ley 70 de 1931 modificada por la Ley 495 de 1999, generándose la obligación para el adquirente, de registrar la presente resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, dentro de los 90 días siguientes a la fecha de ejecutoria de este



acto administrativo, en cumplimiento del artículo 28 de la Ley 1579 de 2012, a favor del adquirente y los menores actuales y/o los que llegare a tener.

ARTÍCULO CUARTO: - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Sobre el inmueble objeto de esta cesión ~~se constituye afectación~~ a vivienda familiar a favor de él(los) adquirente(s) citado(s) en el artículo primero de la presente resolución, de acuerdo con las disposiciones legales sobre la materia, en especial la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003.

ARTÍCULO QUINTO: - REGISTRO. Se ordena la inscripción de la presente resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, como un acto sin cuantía, asignándole matrícula individual segregada del predio de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **041-89700**.

ARTÍCULO SEXTO: - GASTOS. Los gastos que demande el presente acto administrativo no generan derechos registrales de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la ley 1537 del 20 de junio de 2012.

ARTÍCULO SEPTIMO: - NOTIFICACIÓN. El presente acto administrativo deberá notificarse, de conformidad con lo consignado en los artículos 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: - RECURSOS. De acuerdo al artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Alcalde del Municipio de Soledad, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal de los beneficiarios adquirentes o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso.

ARTÍCULO NOVENO: - VIGENCIA. - La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria de conformidad con lo establecido en el Art. 87 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



ARTÍCULO DECIMO: - RESTITUCIÓN DEL BIEN FISCAL TITULABLE. - De conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2044 de 2020, el beneficiario está en la obligación de restituir el bien fiscal titulable cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: – ANEXOS. – Los documentos que a continuación se relacionan:

1. Plano No. **20292** perteneciente al inmueble que motiva esta resolución.
2. Fotocopia del acta de posesión No. 02 de 29 de dic. de 2019.
3. Certificado de USO DEL SUELO, expedido por la Oficina Socioeconómica de la Secretaría de Planeación Municipal.
4. Certificado de ALTO RIESGO, expedido por la Oficina Socioeconómica de la Secretaría de Planeación Municipal.
5. Cédula de ciudadanía del beneficiario(a).
6. Notificación debidamente firmada por el beneficiario (a).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

RODOLFO UCROS ROSALES
ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD



Que el hogar con formado por el (la) (los) señor (a) (es) **PAVA CASTRO LUCILA** identificado (a) con cédula de ciudadanía No. **32.727.847** expedida en Barranquilla, de estado civil **Soltero**, presentó (aron) solicitud ante la Alcaldía municipal de Soledad, para que se le ceda a título gratuito el predio fiscal de propiedad del Municipio de Soledad, ubicado en el barrio **CUCHILLA DE LOS ÁNGELES** del Municipio de **SOLEDAD**, departamento del **ATLÁNTICO**, que se identifica con la nomenclatura urbana **CALLE 75D # 21A - 45** el cual ocupa ilegalmente con destino económico habitacional hace más de diez años.

Que el predio antes identificado se encuentra inscrito en el folio de Matricula Inmobiliaria No. **041-89700**, el cual fue adquirido por el Municipio de Soledad a través de la **EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA**, conforme a la Resolución No. 149 del 17 de Abril de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA DE UN PREDIO URBANO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD-(ATLÁNTICO)", las medidas del predio son NORTE: 110.70 Metros; SUR: 110.70 Metros; ESTE: 121,54 Metros; OESTE: 124,54 Metros, los linderos de este inmueble se encuentran descritos en la escritura Pública No. 2261 del 16/09/1994 de la Notaría Séptima de Barranquilla.

Que el Municipio de Soledad emitió estudios de viabilidad técnica y jurídica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 14º de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277º de la Ley 1955 de 2019.

Que, como resultado de lo anterior, se encuentra demostrado que:

- El predio objeto de la cesión cuenta con destino económico habitacional, conforme a la información contenida en las bases catastrales y en la visita al inmueble.
- El predio objeto de la cesión se encuentra en suelo urbano, conforme a la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.
- El Predio objeto de la cesión no se encuentra en zonas insalubres, zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, conforme a la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.



- El predio objeto de la cesión no se encuentra destinado o bajo la afectación de uso público o destinados a la salud y a la educación, conforme a la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.
- El inmueble a titular se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial.
- Ninguno de los miembros del hogar es propietario/a de otra vivienda.
- Ninguno de los miembros del hogar ha sido beneficiario/a anteriormente, de un subsidio familiar de vivienda ni de créditos del Instituto de Crédito Territorial.
- El hogar ha demostrado que cumple con las condiciones para ser beneficiario del programa, toda vez que la destinación que se le ha dado al mismo es habitacional.
- El hogar ha demostrado que se encuentra ocupando ilegalmente inmueble de manera ininterrumpida dentro de los últimos diez (10) años.
- Que en el predio se encuentra mejora debidamente reconocida e identificada en debida forma según Licencia de Reconocimiento Urbanístico No. 0001182 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad. (Art. 10 Ley 2044 de 2020)

Que, como resultado del procedimiento antes mencionado, se informó a las personas que resultaron beneficiarias como a las excluidas en el Programa que adelanta el Municipio de Soledad mediante el emplazamiento en la cartelera de la Alcaldía Municipal de la Resolución No. 3898 de fecha 13 de diciembre de 2022, acto administrativo que en su artículo primero ordenó comunicar, entre otros a el (la) (los) señor (a) (es) (as).

NOMBRE	DOC. DE IDENTIDAD
PAVA CASTRO LUCILA	32.727.847

Que se encuentra(n) dentro de los ocupantes incluidos para ser beneficiario(a) (s) de la cesión a título gratuito del inmueble.



EL SUSCRITO ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD - ATLÁNTICO

HACE CONSTAR:

Que vencido el término sin que las partes hayan interpuesto los recursos legales procedentes, la Resolución No. 2658 del 30 de Junio de 2023, ha quedado en firme conforme al artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes.

Para constancia se firma el 04 de Julio de 2023.

RODOLFO UCRÓS ROSALES
Alcalde Municipal