



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140867124

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAINER JOSÉ PEÑA JIMENEZ
NIT / C.C CLIENTE	1140867124
DIRECCIÓN	CALLE 7 # 4 - 35 CASA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LA LOMA
CIUDAD	Palo Nuevo
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
IDENTIFICACIÓN	1065643593

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/09/2024
FECHA INFORME	02/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CECILIA ESTHER VARGAS SOLANO / POLO VARGAS AURA CRISTINA				
NUM.	273 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	04/03/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Santo tomas	DEPTO		Atlántico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	REOLUCION 007 DE 23 ABRIL 2024				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
045-89898	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El municipio de Polonuevo Atlántico, barrio la loma con nomenclatura 4-35

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la vía principal que comunica al municipio de Polonuevo con Santo Tomás Atlántico, seguimos hacia Polonuevo hasta llegar a la calle 7, giramos a la izquierda sobre esta hasta llegar al inmueble ubicado en la acera derecha.

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

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 148,366,173

VALOR ASEGURABLE \$ COP 148,366,173


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta con XX unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comuníquese con Los Rosales a principio de noviembre para saber si cambio o se mantiene.

NOMBRES Y FIRMAS

  
RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO  
Perito Actuante  
C.C: 1065643593  
RAA: AVAL-1065643593

  
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Area Lote	158	Frente	7.54
Forma		Fondo	22.10
Topografía		Rel. Fte./Fdo.	166.6

## NORMAS DE USO DE SUELO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETOS 052 DE 2023 Y 004 DE 2024
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	LICENCIA
Índice de construcción:	LICENCIA
No. De Unidades:	2 APARTAMENTOS

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	528
AREA CONSTRUIDA	M2	86
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	17387000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	158
AREA PISO 1	M2	67.6
AREA PISO 2	M2	75.57

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

**SECTOR**

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

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

**Aguas servidas:**

NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

### 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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	158	M2	\$176,629.00	18.81%	\$27,907,382.00
Area Construida	CONSTRUCCION PISO 1	67.6	M2	\$1,113,953.00	50.75%	\$75,303,222.80
Area Construida	CONSTRUCCION PISO 2	75.57	M2	\$597,533.00	30.44%	\$45,155,568.81
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$148,366,173</b>
Valor en letras			Ciento cuarenta y ocho millones trescientos sesenta y seis mil ciento setenta y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$148,366,173

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	13
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble a evaluar no cuenta con garajes ni depósitos.

**Entorno:** El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público intermunicipal, centros de salud y de educación, como zonas comerciales también.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Cuenta con un apartamento por piso, primer piso con acabados y condiciones de habitabilidad, segundo piso en obra.

**Acabados:** Se encontró al inmueble en aparente buen estado de conservación con respecto de sus acabados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	POLONUEVO (SOL MICHELLE)	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3229807634	185	139.5	\$864,864	\$120,648,528
2	POLONUEVO (JORGE MENDOZA)	\$170,000,000	0.90	\$153,000,000	3509881233	200	140	\$850,000	\$119,000,000
3	POLONUEVO (HELEN LOPEZ)	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3145579827	225	167.5	\$844,444	\$141,444,370
4	POLONUEVO (JULIANA MERCADO)	\$180,000,000	0.94	\$169,200,000	3220905833	210	150	\$857,142	\$128,571,300
Del inmueble						158	143.17		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,351,472	\$169,467	1.0	1.0	1.00	\$169,467
2	\$34,000,000	\$170,000	1.0	1.0	1.00	\$170,000
3	\$39,055,630	\$173,581	1.0	1.0	1.00	\$173,581
4	\$40,628,700	\$193,470	1.0	1.0	1.00	\$193,470
					PROMEDIO	\$176,629.50
					DESV. STANDAR	\$11,374.59
					COEF. VARIACION	6.44%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$176,629.00	AREA	158	TOTAL	\$27,907,382.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	143.17	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$27,907,382.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	67.60
Area construida vendible	67.60
Valor M2 construido	\$1,201,675
Valor reposición M2	\$81,233,230
Valor reposición presupuesto M2	\$1,201,675
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,201,675
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fito y corvin %	7.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,113,953
Valor adoptado depreciado	\$1,113,953
Valor total	\$75,303,223

PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	75.57
Area construida vendible	75.57
Valor M2 construido	\$1,201,675
Valor reposición M2	\$90,810,580
Valor reposición presupuesto M2	\$1,201,675
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$600,838
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	0.55 %
Valor reposición depreciado	\$597,533
Valor adoptado depreciado	\$597,533
Valor total	\$45,155,569

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 7 # 4 - 35 CASA | LA LOMA | Palo Nuevo | Atlantico

### COORDENADAS (DD)

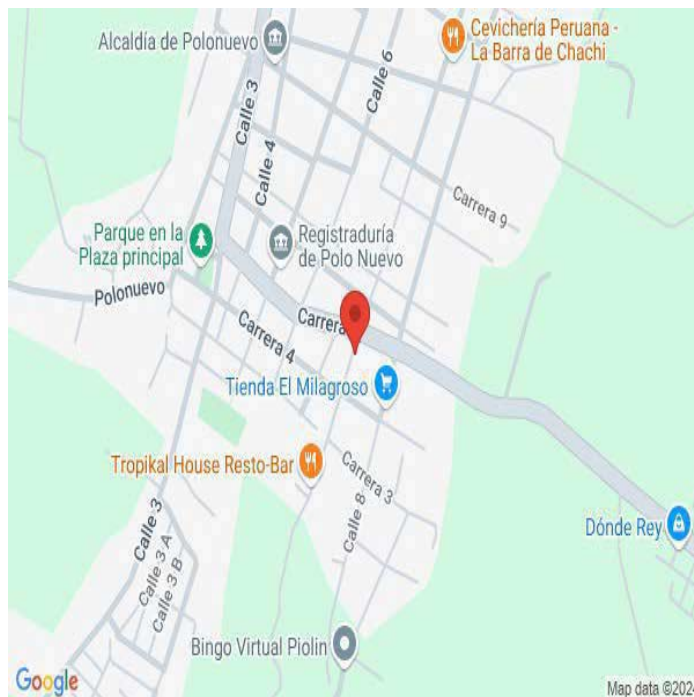
Latitud: 10.7734358

Longitud: -74.8547797

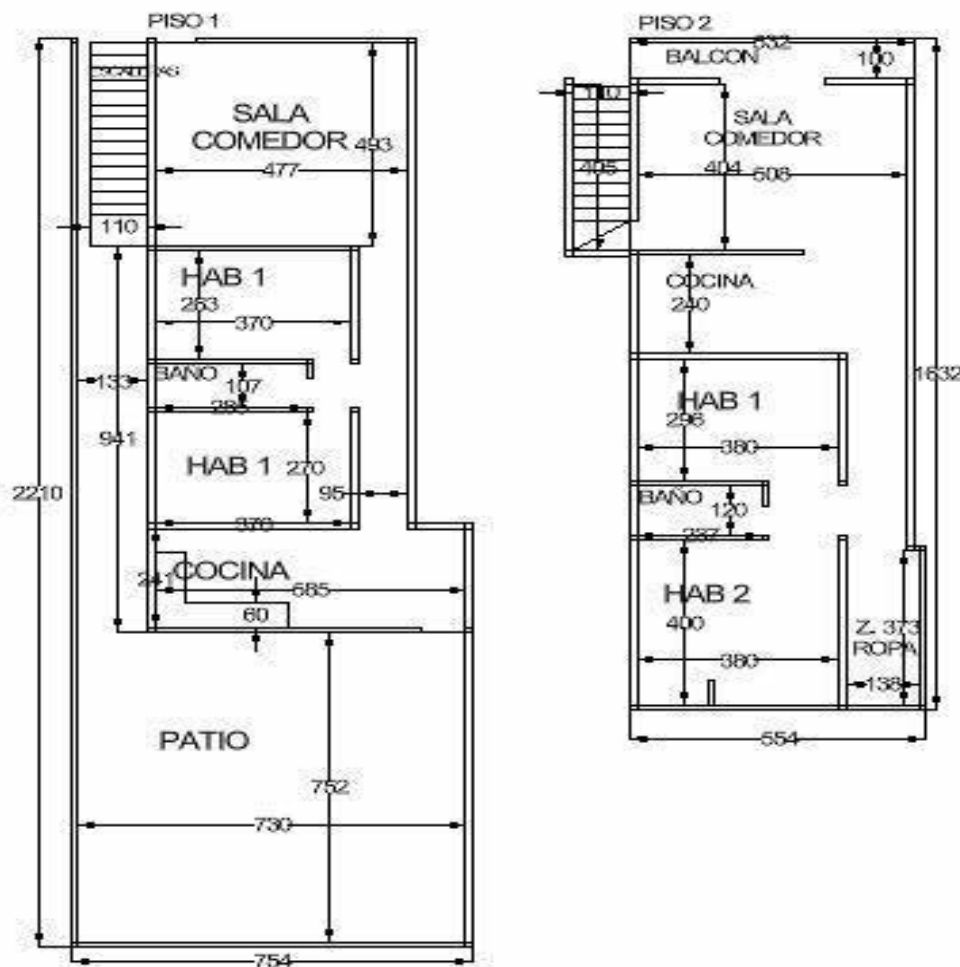
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 46' 24.3696"

Longitud: 74° 51' 17.208"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS PISO 1

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS PISO 1

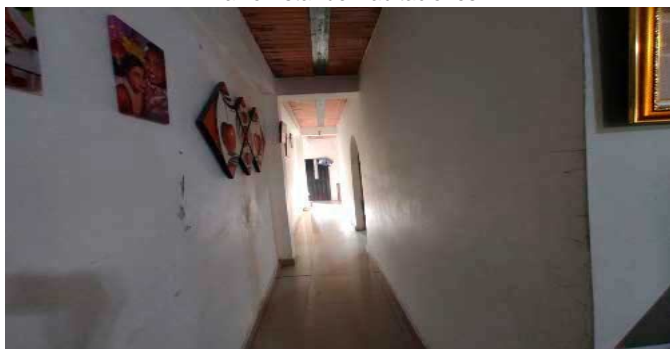
Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



## FOTOS PISO 2

Sala Comedor



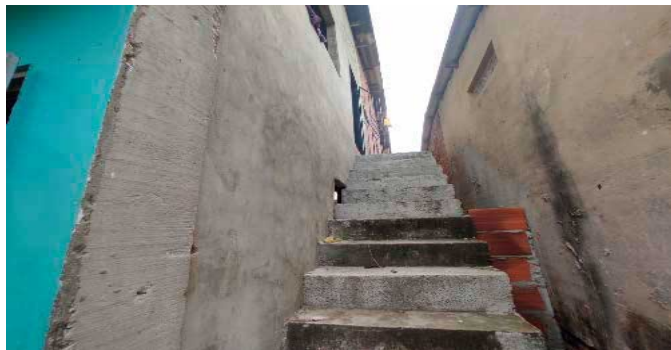
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



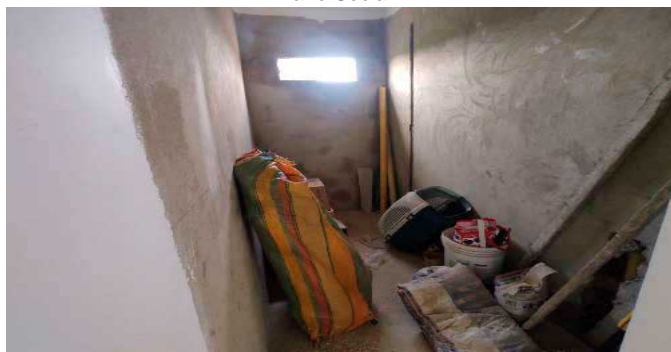
Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



## 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 --- **Etapas:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1140867124



PIN de Validación: ae1b0a14



<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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae1b0a14



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



## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2023

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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**

**ae1b0a14**



PIN de Validación: ae1b0a14



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1140867124 M.I.: 045-89898



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

Certificado generado con el Pin No: 2410019595101600134

Nro Matrícula: 045-89898

Pagina 1 TURNO: 2024-24717

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 01:03:26 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 045 - SABANALARGA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: POLONUEVO VEREDA: POLONUEVO

FECHA APERTURA: 20-03-2024 RADICACIÓN: 2024-739 CON: ESCRITURA DE: 12-03-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LT 2 CON CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN JURISDICCION DEL M/PIO DE POLONUEVO CON AREA DE 158.00MTS2,ASI;NORTE:21.08MTS,SUR:21.08MTS,ESTE:7.50MTS,OESTE:7.50MTS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.273 DE FECHA 04-03-2024 EN NOTARIA UNICA SANTO TOMAS DE SANTO TOMAS (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) -----DECLARACION DE CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISO, QUE CONSTAN DE TERRAZA, SALA-COMEDOR, COCINA, 3 HABITACIONES, BAÑO. VER LAS DEMAS ESPECIFICACIONES EN LA ESCRITURA PUBLICA 1098 DE FECHA 13-08-2024 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS - ATLANTICO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 7 # 4 - 35 CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

045 - 40312

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-03-2024 Radicación: 2024-739

Doc: ESCRITURA 273 del 04-03-2024 NOTARIA UNICA SANTO TOMAS de SANTO TOMAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: POLO VARGAS AURA CRISTINA

CC# 1046815881 X

DE: TORRES TEJEDA ANA ROSA

CC# 32728934 X

DE: VARGAS SOLANO CECILIA ESTHER

CC# 22568433 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-03-2024 Radicación: 2024-739

Doc: ESCRITURA 273 del 04-03-2024 NOTARIA UNICA SANTO TOMAS de SANTO TOMAS VALOR ACTO: \$





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

Certificado generado con el Pin No: 2410019595101600134

Nro Matrícula: 045-89898

Pagina 3 TURNO: 2024-24717

Impreso el 1 de Octubre de 2024 a las 01:03:26 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-24717

FECHA: 01-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

YERLIS MARGARITA MOLINA TEJERA  
REGISTRADORA SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

cadena.

República de Colombia



AA091517035

C449082270

FORMULARIO DE CALIFICACION SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ESCRITURA PÚBLICA No. 1098 - DE FECHA: 13 DE AGOSTO DE 2024.

ACTO: (0911) DECLARACION DE CONSTRUCCIÓN.

VALOR: 10.000.000,00.

QUE HACEN: CECILIA ESTHER VARGAS SOLANO, C.C. 22.568.433 y AURA CRISTINA POLO VARGAS, C.C. 1.046.815.881, MATRICULA INMOBILIARIA No. 045-89898, INMUEBLE. LOTE 2, LOTE DE TERRENO UBICADO, EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE POLONUEVO, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO. REFERENCIA CATASTRAL No. 01-00-00-0058-0007-0-00-00-0000.

En el Municipio de Santo Tomás, Cabecera del Círculo Notarial del mismo Nombre, Departamento del Atlántico, República de Colombia a los 13 días del mes de AGOSTO del Año Dos Mil Veinticuatro (2024), ante mi **FRANCISCO MARIA MEJIA DE LA HOZ**, Notario Único de este Círculo Notarial, Comparecieron los señores **CECILIA ESTHER VARGAS SOLANO**, mujer, mayor de edad, de estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía No. **22.568.433** expedida en Polonuevo., y **AURA CRISTINA POLO VARGAS**, mujer, mayor de edad, de estado civil casada, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.046.815.881** expedida en Polonuevo., vecinas del municipio de Polonuevo, de tránsito en este lugar, de todo lo cual doy fe y dijeron: - PRIMERO: Que por medio de la Escritura Pública No. 611 de fecha 10 de Mayo de 2014, en relación con la Escritura Pública No. 273 de fecha 04 de Marzo de 2024, otorgadas en esta misma Notaria, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga (Atl.); adquirieron el siguiente bien inmueble a saber: **LOTE 2**, Lote de terreno ubicado, en jurisdicción del municipio de Polonuevo, Departamento del Atlántico; con las siguientes medias y linderos: **NORTE**, mide 21.08 metros, y linda con Lote 1 de esta subdivisión; **SUR**, mide 21.08 metros, y linda con predio de Altagracia Santiago; **ESTE**, mide 7.50 metros y linda con calle 7 en medio; y por el **OESTE**, mide 7.50 metros y linda con predio de Manuel Antonio Amador. Con un área de 158.00 M2. Le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria No. **045-89898**. SEGUNDO: Que sobre el inmueble

anteriormente descrito la exponente hizo construir a sus expensas y con dinero propio de su peculio particular, una vivienda bifamiliar de dos pisos. Una vivienda en cada piso que consta de: Terraza, Sala - comedor, cocina, 3 habitaciones, baño; la cubierta de la vivienda es de láminas de Eternit, de asbesto de cemento con estructura en madera, sus muros actualmente se encuentran pañetados y están contruidos en block macizos, además sus pisos son en cemento pulido, como consta en la Resolución No.SPM-007 de fecha 23 de Abril de 2024, expedida por la secretaria de planeación municipal de Polonuevo (Atl.); el valor de la Construcción es de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$10.000.000.00)** Mcte. De la anterior Declaración de Construcción, el señor Registrador de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Sabanalarga (Atl.), deberá tomar atenta nota para la calificación de rigor. El Notario deja constancia que al interesado se le informo sobre el alcance de la ley 258 de 1.996. Se Protocoliza con esta escritura la Resolución - Atl. Leído el presente instrumento público, previa advertencia del cumplimiento del Registro para su completa validez, lo aprobaron y firman ante mí y conmigo el Notario que autorizo y doy fe. - DERECHOS NOTARIALES \$ 57.197,00, Resolución No.00773 de fecha 26 de Enero de 2024, Recaudado para la Superintendencia \$13.100; Para el Fondo \$13.100, esta escritura se elaboró en los sellos de Papel Notarial No.Aa091517035 y Aa091517036. -----

Firma. *Cecilia V S*  
**CECILIA ESTHER VARGAS SOLANO**  
C.C.No. *22 568437*  
Dirección *calle 7 435*  
Teléfono: *3148972788*  
Actividad Económica: *ama de casa*  
Correo Electrónico:





POLONUEVO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN EN EL PREDIO, UBICADO EN LA CALLE 7 N° 4-35, (Lote 2) JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE POLONUEVO-ATLÁNTICO."

El señor secretario de Planeación del Municipio de Polonuevo, en uso de sus facultades legales, en especial las otorgadas por el Artículo 99 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y demás normas complementarias, el Decreto Municipal No. 004 de 2024 y

#### CONSIDERANDO

- Que el Artículo 99 de la Ley 388 de 1997 señala que "para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, parcelación para las construcciones en terrenos de las áreas urbanas y rurales, se requiere Licencia expedida por los municipios...", en consonancia con los artículos 2.2.6.1.1.1 y 2.2.6.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que establecen la definición y tipos de licencia urbanísticas.
- Que, el Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1333 del 2020, en su Artículo 1 expresa: "ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 *Ámbito de aplicación.* El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia ...."
- Que la señora AURA CRISTINA POLO VARGAS, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 1.046.815.881 de Polonuevo Atlántico y CECILIA ESTHER VARGAS SOLANO, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 22.568.433 de Polonuevo Atlántico, propietarias del predio, pedimos este despacho Reconocimiento de la Existencia de una Construcción en el predio, ubicado en la Calle 7 N° 4-35, (Lote 2) identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 045-89898, Expedido por la oficina de Registro Público de Sabanalarga y hace parte del predio mayor con referencia catastral 01-00-00-00-0058-0007-0-00-00-0000, predio en jurisdicción del Municipio de Polonuevo, Departamento del Atlántico.
- Que a la solicitud se le anexo la documentación requerida en los Artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Reconocimiento de la Existencia de una Edificación
- Que el predio objeto de solicitud, de acuerdo con documentos aportado por el solicitante, tiene las siguientes dimensiones, áreas y colindancias:

LOTE 2º: CALLE 7 N° 4-35, Jurisdicción del Municipio de Polonuevo-Atlántico  
Area = 158 M2, Matr. Inmobiliaria N° 045-89898.

COLINDANTES Y METRAJE		Mts
NORTE	Colinda con Lote 1, de esta subdivisión	21.08





SUR	Colinda con predio que es o fue de Atlagracia Santiago	21.08
ESTE	Colinda con Calle 7 en medio	7.50
OESTE	Colinda con predio que es o fue de Manuel Antonio Amador.	7.50

Que fue designado como responsable del peritaje técnico al Ingeniero Civil MARTHA ELENA MORALES GUEVARA, con Matricula Profesional No. 0820281524 ATL. Presentando un avalúo de la construcción en el Lote 2, por un valor de \$ 45.000.000.

Que se cobró el impuesto de Delineación Urbana y subdivisión según lo estipulado en el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y el Decreto No. 010 de diciembre de 2020, Estatuto tributario de Polonuevo.

Que el solicitante de esta licencia adjunta formulario de liquidación emitido por la Secretaria De Planeación Municipal y formulario de ingreso No. 013241299 de fecha 23 de abril de 2024, por un valor de **DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS M.L. (\$ 260.00.00)**, expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal.

Que por lo anteriormente expuesto;

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otórguese a las señoras **AURA CRISTINA POLO VARGAS**, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 1.046.815.881 de Polonuevo Atlántico y **CECILIA ESTHER VARGAS SOLANO**, identificada con la cédula de ciudadanía número No. 22.568.433 de Polonuevo Atlántico, el Reconocimiento de la Existencia de una Construcción en el predio, ubicado en la calle 7 N° 4 - 35, (Lote 2), identificado con Matricula Inmobiliaria N°. 045-89898, Expedido por la oficina de Registro Público de Sabanalarga y hace parte del predio mayor con referencia catastral 01-00-140-00-0058-0007-0-00-00-0000, predio en jurisdicción del Municipio de Polonuevo anteriormente deslto de acuerdo con los planos presentados, el cual hace parte integral de la presente Resolución, y quedará de la siguiente manera:

Uso:	Residencial		
Area del Lote:	158.00 M2		
Area De Construcción:	240.0 M2	Area Reconocimiento de Construcción.	Area Licencia de Construcción (Resolución 016-2024)
		120 M2	120 M2
Area Libre:	38.0 M2		
Número de pisos:	2.		

La construcción se trata de una vivienda bifamiliar de dos pisos, una vivienda en cada piso que constan de terraza, sala - comedor, cocina, 3 habitaciones, baño, como se describe en los planos arquitectónicos aportados. La cubierta de la construcción es en láminas de Eternit de asbesto cemento con estructura en madera, sus muros actualmente se encuentran pañetados y están contruidos en block macizos, además sus pisos son en cemento pulido.



0490822803

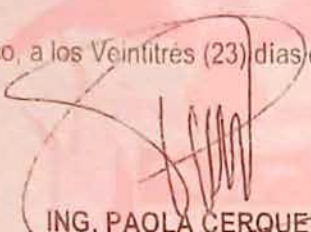
**ARTICULO SEGUNDO:** Las zonas de jardín y las zonas Municipales que están comprendidas de la línea de bordillo a la línea de propiedad, deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental, en ningún caso podrá utilizarse para usos diferentes a los aquí previstos.

**ARTICULO TERCERO** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y se entregan copias a los interesados para que hagan parte integral de las nuevas Escrituras Públicas que se originen.

**ARTICULO CUARTO:** Contra la presente resolución proceden los recursos de la vía gubernativa de reposición ante el mismo funcionario y el de apelación ante el Alcalde Municipal, dentro de los primeros cinco (05) días hábiles siguientes a la Notificación del Acto respectivo, de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con el Artículo 226 y 239 del Decreto Nacional No. 1077 de 2015.

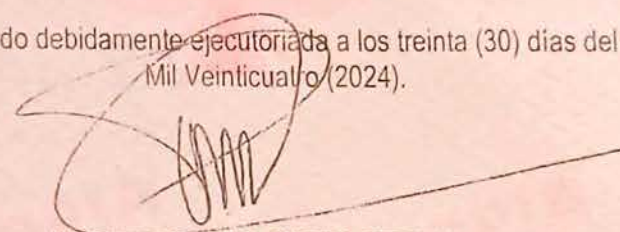
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Polonuevo-Atlántico, a los Veintitrés (23) días del mes de abril del Dos Mil Veinticuatro (2024).

  
**ING. PAOLA CERQUERA FERRIGNO.**

Secretaria de Planeación con funciones en Desarrollo Rural  
Municipio de Polonuevo-Atlántico

La presente resolución quedo debidamente ejecutoriada a los treinta (30) días del mes de abril del Dos Mil Veinticuatro (2024).

  
**ING. PAOLA CERQUERA FERRIGNO.**

Secretaria de Planeación con funciones en Desarrollo Rural  
Municipio de Polonuevo-Atlántico

Alcaldía de  
**POLONUEVO**  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Alcaldía de  
**OLONUEVO**  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

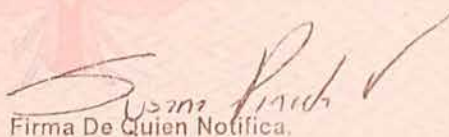
DILIGENCIAMIENTO DE NOTIFICACION  
SECRETARÍA DE PLANEACION  
OLONUEVO ATLANTICO

Trámite: Reconocimiento de Construcción

Resolución N° 007 de Fecha: 23. Abril - 2024

Datos del Notificado:

NOMBRE y APELLIDO	C.C. N°	FIRMA
<u>Aura polo Vargas</u>	<u>1046815881</u>	<u>Aura polo V.</u>



Firma De Quien Notifica,

Fecha de Notificación 02/05/2024

Alcaldía de  
**OLONUEVO**  
SECRETARÍA DE PLANEACION

cadena.

República de Colombia



HOJA PARA FIRMAS

Firma: *Aura Polo Vargas*  
**AURA CRISTINA POLO VARGAS**  
C.C. No. 1046815881  
Dirección: Calle # 4-31  
Teléfono: 3148972788  
Actividad Económica: Estudiante  
Correo Electrónico: aur.ta\_16@outlook.es

  
**FRANCISCO MARIA MEJIA DE LA HOZ**  
NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE SANTO TOMAS.

ES FIEL Y PRIMERA COPIA (FOTOCOPIA) DE SU  
ORIGINAL EXPEDIDO HOY 13 AGO 2024  
CON DESTINO A LA PARTE INTERESADA. ESC No. 1098

  
**EL SUSCRITO NOTARIO UNICO**  
**DE SANTO TOMAS**  
*Francisco María Mejía de la Hoz*  
NOTARIO