



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140867124

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAINER JOSÉ PEÑA JIMENEZ	FECHA VISITA	30/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1140867124	FECHA INFORME	02/10/2024
DIRECCIÓN	CALLE 7 # 4 - 35 CASA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	Militar y de Policía
BARRIO	LA LOMA	REMODELADO	9 años
CIUDAD	Palo Nuevo	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO		
IDENTIFICACIÓN	1065643593		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CECILIA ESTHER VARGAS SOLANO / POLO VARGAS AURA CRISTINA			
NUM.	273 Escritura De	#NOTARIA	Unica	FECHA 04/03/2024
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD		Santo tomas	DEPTO	Atlantico
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
REOLUCION 007 DE 23 ABRIL 2024				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
NO APlica				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
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.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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.	

DETALLE	CALIDAD	ESTADO			
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 148,366,173

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.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

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

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA
Suelos De Proteccion	LICENCIA
Patrimonio	LICENCIA

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 JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	158	AREA DE TERRENO	M2	528
AREA PISO 1 LICENCIA	M2	120	AREA CONSTRUIDA	M2	86
AREA PISO 12LICENCIA	M2	120	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	17387000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	166.6	AREA DE TERRENO	M2	158
AREA PISO 1	M2	67.6	AREA PISO 1	M2	67.6
AREA PISO 2	M2	75.57	AREA PISO 2	M2	75.57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	No hay	
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental
Aire: Basura: Ruido:
SI NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	70%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 7 # 4 - 35 CASA

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

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

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
TOTALES					100%	\$148,366.173

Valor en letras

Ciento cuarenta y ocho millones trescientos sesenta y seis mil ciento setenta y tres Pesos Colombianos.

TOTAL COMERCIAL \$148,366,173

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

13

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaie: El inmueble a evaluar no cuenta con garaies 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 ropa: 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 METODOLÓGICA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	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 TAMAÑO	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

Área construida total	67.60
Área 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 %
Fitto 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 %
Fitto 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)

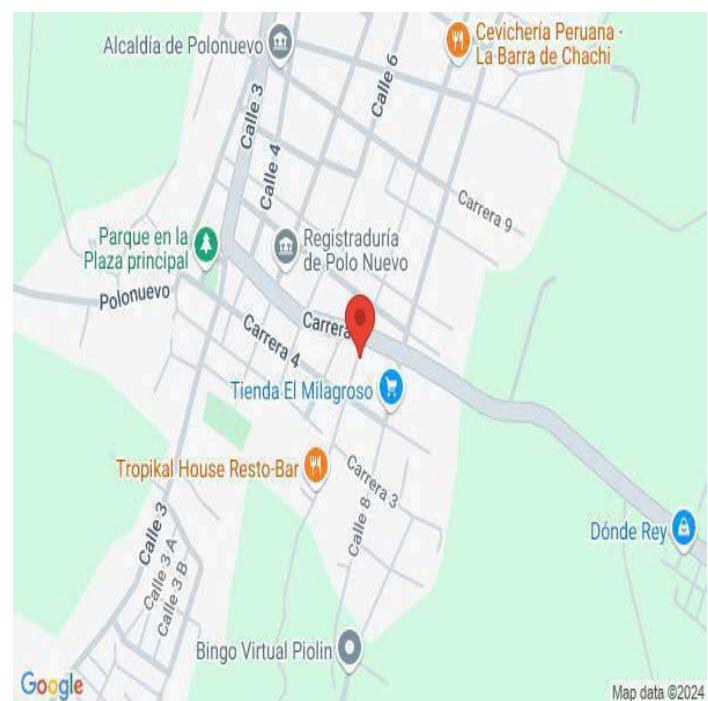
Latitud: 10.7734358

Longitud: -74.8547797

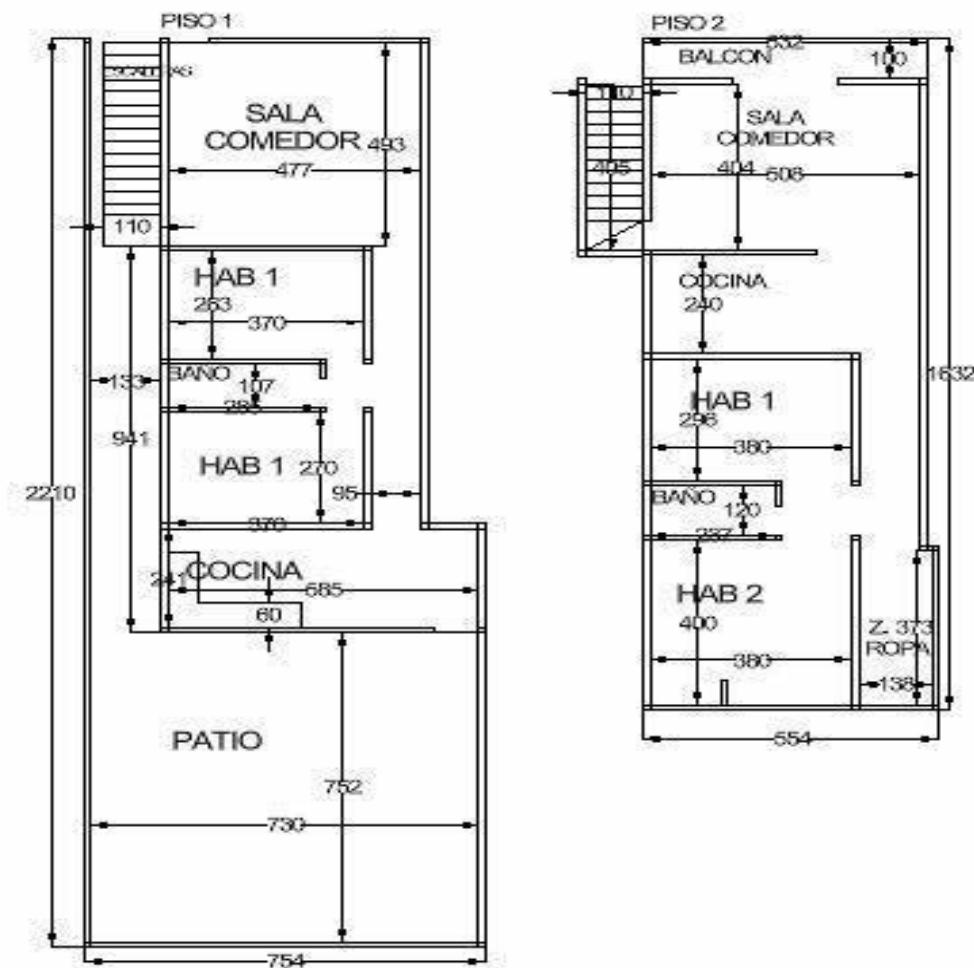
COORDENADAS (DMS)

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



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-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 evaluador 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

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

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

Página 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

08-B-24-1098
cadena.

República de Colombia



A0091517035

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.oo.

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 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE POLONUEVO, DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO. 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, obligadas en esta misma Notaria, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga (Atl.); adquirieron el siguiente bien inmueble a saber: **LOTÉ 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 construidos 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 secretaría 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 informó sobre el alcance de la ley 258 de 1.996. Se Protocoliza con esta escritura la Resolución - Atl. Leido 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 20 de Enero de 2024, Recaudo 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 22 568 433
Dirección: Calle - 7 # 435
Teléfono: 314 897 2788
Actividad Económica: ama de casa
Correo Electrónico:





RESOLUCION No. SPM-007
(23 DE ABRIL 2024)



C 4908822800

"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 Consistorio secretario de Planeación del Municipio de Polonuevo, en uso de sus facultades legales, en ejercicio las otorgadas por el Artículos 99 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y demás normas complementarias, el Decreto Municipal No. 052 de 2003, 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 y 2.2.6.1.2 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 corredor 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, loteado-3 este despacho 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 01-00-00-00-0058-0007-0-00-00-0000, 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 aportados 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.

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



RESOLUCIÓN N°. SPM-007
 (23 DE ABRIL 2024)



SUR	Colinda con predio que es o fue de Altadecia Santiago.	21.00
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 LLENA 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 N°. 1077 de 2015 y el Decreto N°. 010 de diciembre de 2020, Estatuto tributario de Polonuevo.
- Que el solicitante de esta licencia adjunta formulario de liquidación emitido por la Secretaría De Planeación Municipal y formulario de ingreso N°. 013241299 de fecha 23 de abril de 2024, por un valor de DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS M.L. (\$ 260.00.00), expedido por la Secretaría 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 N°. 1.046.815.881 de Polonuevo Atlántico y **CECILIA ESTHER VARGAS SOLANO**, identificada con la cédula de ciudadanía número N°. 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 descrito de acuerdo con los planos presentados, el cual hace parte integral de la presente Resolución, y quedara de la siguiente manera:

Uso:	Residencial		
Área del Lote:	158.00 M2		
Área De Construcción:	240.0 M2	Área Reconocimiento de Construcción.	Área Licencia de Construcción (Resolución 016-2024)
		120 M2	120 M2
Área 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 construidos en block macizos, además sus pisos son en cemento pulido.			

RESOLUCION No. SPM-007
(23 DE ABRIL 2024)



Ca490822803

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

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

ARTÍCULO 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 (5) 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 I 238 del Decreto Nacional No. 1077 de 2015.

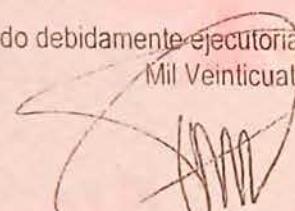
NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

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


ING. PAOLA CERQUERA FERRIGNO.

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

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


ING. PAOLA CERQUERA FERRIGNO.

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

Alcaldía de
POLONUEVO
SECRETARIA DE PLANEACIÓN



Alcaldía de
POLONUEVO
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

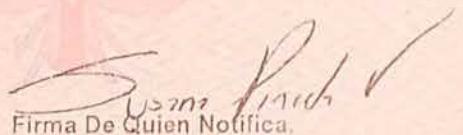
DILIGENCIAMIENTO DE NOTIFICACIÓN
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
POLONUEVO ATLANTICO

Trámite: Reconocimiento de Construcción.

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

Datos del Notificado:

NOMBRE y APELLIDO	C.C. N°	FIRMA
Aura polo Vargas	1046815881	Aura polo V.


Firma De Quien Notifica.

Fecha de Notificación 02/05/2024

Alcaldía de
POLONUEVO
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

cadena.

República de Colombia

HOJA PARA FIRMAS



Aad915170316

Ca490823798

Firma: *Aura Polo Vargas*
AURA CRISTINA POLO VARGAS
C.C No 1046815881
Dirección: Calle 4 # 4-31
Teléfono: 314 877 2788
Actividad Económica: Estudiante
Correo Electrónico: *aurita-16@outlook.es*


FRANCISCO MARÍA MEJÍA DE LA HOZ
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE SANTO TOMÁS.

ES FIEL Y PRIMERA COPIA (FOTOCOPIA) DE SU
ORIGINAL EXPEDIDO HOY 13 AGO 2024
CON DESTINO A LA PARTE INTERESADA.


EN SUSCRITO NOTARIO UNICO
DE SANTO TOMAS
Francisco María Mejía De La Hoz
NOTARIO