



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090392104

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CRISTHYAN EDUARDO FONSECA ORDOÑEZ
NIT / C.C CLIENTE	1090392104
DIRECCIÓN	CALLE 33C # 18B2 - 13
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	URBANIZACION SAN JOSE
CIUDAD	Baranoa
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/10/2024
FECHA INFORME	04/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	COLINA BLANCO LILIA ESTHER				
NUM.	535 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	14/06/2012
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Baranoa	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010006280010000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
040-343395	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 33C # 18B2 - 13, URBANIZACIÓN SAN JOSE, Municipio de Baranoa - Atlántico.

Al inmueble se llega así: Por la avenida cordialidad, entrando por el municipio por la Carrera 18, y girando por la Calle 33.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,206,970

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,206,970

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

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

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1: en un área no superior a 30 metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencia Recreativo grupo 1. Institucional grupo 1.
Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2. Institucional Grupo 2. Industrial grupo 1. Recreacional Grupo 2.
Uso Prohibido Según Norma	Vivienda multifamiliar. Comercio grupo 3. Institucional grupo 3. Industrial Grupo 2, 3 y 4. Recreacional Grupo 3.

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

Área Lote	96	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	16
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.6

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 077 de 2015: Por medio del cual se realiza un ajuste excepcional de normas urbanísticas de carácter estructural y general del PBOT
Antejardín	El existente mínimo 3 mt
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1-2
Aislamiento posterior	2.50
Índice de ocupación	0.66
Índice de construcción:	1-2
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	55

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	48
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	14764000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA PISO 1	M2	55

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	0-100
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: Si

## Impacto Ambiental

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 33C # 18B2 - 13

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2011

## 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	Lote	96	M2	\$251,820.00	26.22%	\$24,174,720.00
Area Construida	Casa	55	M2	\$1,236,950.00	73.78%	\$68,032,250.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$92,206,970</b>

Valor en letras

Noventa y dos millones doscientos seis mil novecientos setenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$92,206,970**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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 garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en baldosas de cerámica en sala y cocina, alcobas con pisos en cemento pulido. 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.

### 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	Baranoa	\$420,000,000	0.97	\$407,400,000	573012924451	260	140	\$2,400,000	\$336,000,000
2	Baranoa	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	573103168729	152	100	\$2,100,000	\$210,000,000
3	Baranoa	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	573194476219	217	100	\$1,100,000	\$110,000,000
4	Baranoa	\$150,000,000	0.99	\$148,500,000	573234669536	250	95	\$900,000	\$85,500,000
Del inmueble						96	55		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$71,400,000	\$274,615	1.0	0.95	0.95	\$260,885
2	\$42,200,000	\$277,632	1.0	0.95	0.95	\$263,750
3	\$50,050,000	\$230,645	1.0	1.0	1.00	\$230,645
4	\$63,000,000	\$252,000	1.0	1.0	1.00	\$252,000
					PROMEDIO	\$251,819.94
					DESV. STANDAR	\$14,976.63
					COEF. VARIACION	5.95%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$251,820.00	AREA	96	TOTAL	\$24,174,720.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,236,950.00	AREA	55	TOTAL	\$68,032,250.00
VALOR TOTAL	\$92,206,970.00					

Observaciones:						
Enlaces:						
<div>1.-<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-baranoa-guayaba-4-habitaciones-1-banos-1-garaes-16553-M4731400">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-baranoa-guayaba-4-habitaciones-1-banos-1-garaes-16553-M4731400</a></div> <div>2.-<a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1487030879-casa-en-espanabaranoa-rah-co-25-242--JM">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1487030879-casa-en-espanabaranoa-rah-co-25-242--JM</a></div> <div>3.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10905641">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10905641</a></div> <div>4.-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/3623009">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/3623009</a></div>						

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	55
Area construida vendible	55
Valor M2 construido	\$1,854,387
Valor reposición M2	\$101,991,285
Valor reposición presupuesto M2	\$1,854,387
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,483,510
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	80
VetusTez	13
Edad en % de vida útil	16.25 %
Fito y corvin %	16.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,236,950
Valor adoptado depreciado	\$1,236,950
Valor total	\$68,032,250



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 33C # 18B2 - 13 | URBANIZACION SAN JOSE | Baranoa | Atlantico

COORDENADAS (DD)

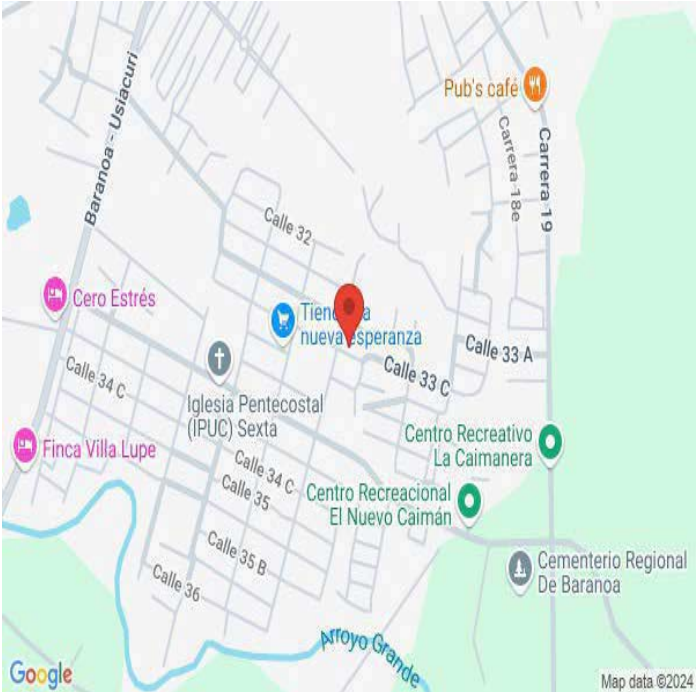
Latitud: 10.783283400729491

Longitud: -74.9158424999511

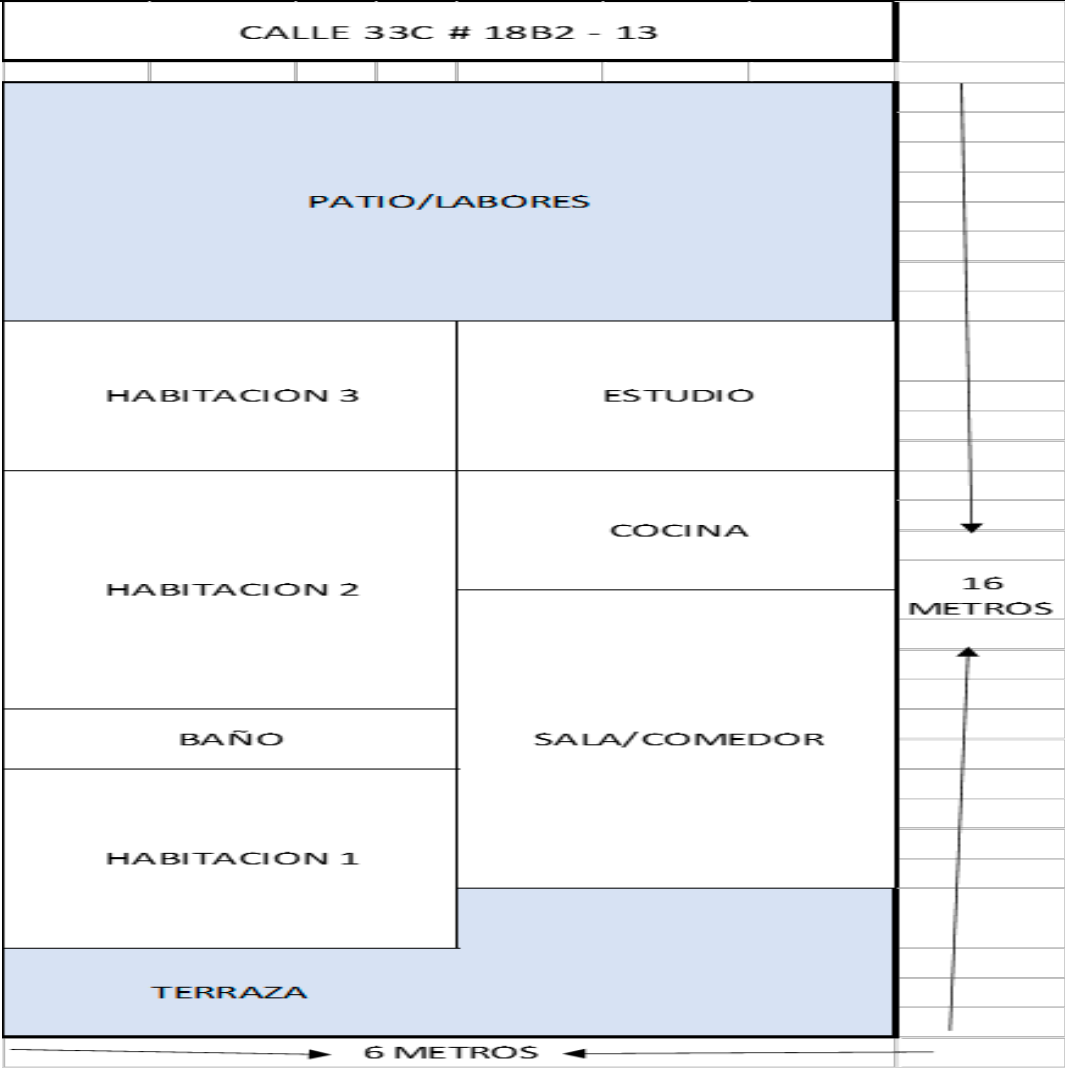
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 46´ 59.8188´´

Longitud: 74° 54´ 57.0306´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3





## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1090392104



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



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



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

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

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

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



VALUO: LRCAJA-1090392104 M.I.: 040-343395  
**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

Página 1

Impreso el 4 de Septiembre de 2024 a las 02:58:40 pm

Con el turno 2024-040-6-24456 se calificaron las siguientes matriculas:  
040-343395

**Nro Matricula: 040-343395**

CIRCULO DE REGISTRO 040 BARRANQUILLA No. Catastro: 08078010000000062800100000000000  
MUNICIPIO BARANOA DEPARTAMENTO ATLANTICO VEREDA BARANOA TIPO PREDIO URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) CL 33 C # 18 B2 - 13

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 29/08/2024 Radicación 2024-040-6-24456  
DOC: ESCRITURA 731 DEL: 09/08/2024 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 8  
ESPECIFICACION CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: COLINA BLANCO LILIA ESTHER CC# 22744064 X

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 51429

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BARRANQUILLA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2024-040-1-179399

**Nro Matrícula: 040-343395**

Impreso el 4 de Septiembre de 2024 a las 03:03:19 pm

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

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

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s)** (En caso de Integración y otros)

040-341897

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 04/10/2000 Radicación 2000-040-6-32176  
DOC: ESCRITURA 407 DEL: 25/05/2000 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0 **DM**  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 160 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: OCHOA OCHOA EDGAR DE JESUS CC# 7415825 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 04/10/2000 Radicación 2000-040-6-32176  
DOC: ESCRITURA 407 DEL: 25/05/2000 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 80.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUIRIR ESTE Y OTROS INMUEBLES  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto) **CV**  
DE: OCHOA OCHOA EDGAR DE JESUS CC# 7415825  
A: FUNDACION SALMED LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 16/11/2000 Radicación 2000-040-6-37385  
DOC: RESOLUCION 11 DEL: 02/06/1999 ALCALDIA MUNICIPAL DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 907 PERMISO VENTA - PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENAR  
INMUEBLES, TIPO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto) **PV**  
DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE BARANOA - SECRETARIA MUNICIPAL DE BARANOA  
A: CONSTRUCTORA VIPOL S. DE H.  
A: FUNDACION SALMED LTDA. X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 25/07/2001 Radicación 2001-040-6-22584  
DOC: ESCRITURA 623 DEL: 03/05/2001 NOTARIA 5 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 20.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUIRIR CON OTROS INMUEBLES **CV**  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: FUNDACION SALMED LTDA  
A: ASOCIACION PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA POPULAR CONSTRUVISOL X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 25/07/2001 Radicación 2001-040-6-22587  
DOC: ESCRITURA 1131 DEL: 13/07/2001 NOTARIA 5 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - ACLARACION ESC.623 MAYO 2001 NOT 5 CARTAGENA EN CUANTO SE  
EXCLUYEN DE LA VENTA LOTE 5 MZ 70 Y LOS LOTES 1,2,6 Y 7 DE LA MZ 22  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto) **AE**  
DE: FUNDACION SALMED LTDA  
A: ASOCIACION PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA POPULAR CONSTRUVISOL X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 27/05/2011 Radicación 2011-040-6-19266  
DOC: ESCRITURA 398 DEL: 17/05/2011 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0138 DONACION - CESION A TITULO GRATUITO **DCT**  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ASOCIACION PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA POPULAR "CONSTRUVISOL"  
A: ALCALDIA MUNICIPAL DE BARANOA X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BARRANQUILLA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-040-1-179399

Nro Matrícula: 040-343395

Impreso el 4 de Septiembre de 2024 a las 03:03:19 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL 040 BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARANOA VEREDA: BARANOA  
FECHA APERTURA 25/10/2000 RADICACION: 2000-32176 CON ESCRITURA DE 25/05/2000

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 080780100000006280010000000000

COD CATASTRAL ANT: 08078010006280010000

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 407 DE FECHA 25-05-2000 EN NOTARIA UNICA DE BARANOA LT14 DE LA MZ 81 NYS6 MTS  
EYO. 16MTS CON AREA DE 96MTS2 (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984) **HAY CASA CONSTRUIDA**

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NRO.040-0341897. ---05-08-1998  
ESCRITURA 754 DEL 16-06-1998 NOTARIA UNICA DE BARANOA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 80,000,000.00 DE:  
INVRESIONES SKAFF CUSSE & CIA. S. EN C. A : OCHOA OCHOA EDGAR DE JESUS. ---05-08-1998 ESCRITURA 911 DEL  
28-07-1998 NOTARIA UNICA DE BARANOA OTROS DE: INVERSIONES SKAFF CUSSE & CIA S.EN C. A : OCHOA OCHOA EDGAR  
DE JESUS. ---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE Y DIVISION NUMERO 407 DE FECHA MAYO 25 DEL 2000,  
OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE BARANOA, REGISTRADA EL 4 DE OCTUBRE DEL 2000, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA  
NUMERO 040-0341802 Y040-0341897 ----- INVERSIONES SKAFF CUSSE Y COMPAÑIA S.EN C.,ADQUIRIO LOS INMUEBLES EN  
MAYOR EXTENSION ASI PARTE POR COMPRA A ALFONSO CARLOS NATERA NAVARRO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.540 DE  
FECHA JUNIO 16/93, DE LA NOT.UNICA DE BARANOA,REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO/93,BAJO EL FOLIO DE MATRICULA  
N.040-0060760. ---Y PARTE POR COMPRA A ELADIO AZNAR SEGOVIA,SEGUN CONSTA EN LA ESC.PUBLICA N.212 DE FECHA 25  
DE MZO/93 DE LA NOT.UNICA DE BARANOA, REGISTRADA EL 29 DE MARZO/93,BAJO EL FOLIO DE MAT.N.040-0235651. --- EN  
RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE N.75 DE FECHA ENERO 19/95, OTORGADA EN LA NOT.UNICA DE  
BARANOA,REGISTRADA EL 7 DE FEB/95,BAJO EL FOLIO DE MAT.N.040-0272570. ---EN RELACION CON LA ESC.DE LOTE0 N.85  
DE FECHA 19 DE ENRO/95,OTORGADA EN LA NOT.UNICA DE BARANOA,REGISTRADA EL 7 DE FEBRERO/95,BAJO EL FOLIO DE  
MATRICULA N.040-0272570, 040-0272571 A LA 040-0273915. ---ALFONSO C.NATERA NAVARRO,ADQUIRIO POR COMPRA A  
MANUEL NATERA CASTRO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N.183 DE FECHA JULIO 25/61,OTORGADA EN LA  
NOT.UNICA DE BARANOA,REGISTRADA EL 11 DE AGOSTO/61, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA N.040-00060760. ---EN RELACION  
CON LA ESC.DE DECLARACION DE COSNTRUCCION N.204 DE FECHA AGOSTO 6/64,OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE  
BARANOA,REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO/64,BAJO EL FOLIO DE MATRICULA N.040-0060760. ---ELADIO FRANCISCO AZNAR  
SEGOVIA,ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS EDUARDO NATERA PERTUZ,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.508 DE FECHA JULIO  
25/92 DE LA NOTARIA UNICA DE BARANOA,REGISTRADA EL 26 DE OCT/92,BAJO EL FOLIO DE MATRICULA  
N.040-0235651. ---EN RELACION CON LA ESC.DE N.663 DE 24 DE SEP/92,DE LA NOT.UNICA DE BARANOA,REGISTRADA EL 26  
DE OCT/92,BAJO EL FOLIO DE MAT.N.040-00235651,EN CUANTO A UNA ACLARACION ESC.N.508-92 EN CUANTO DESTINACION  
LOTE SEGREGADO. ---LUIS EDUARDO NATERA PERTUZ,ADQUIRIO POR COMPRA A MANUEL NATERA CASTRO,SEGUN CONSTA EN LA  
ESC.N.176 DE FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DE 1965,DE LA NOTARIA UNICA DE BARANOA,REGISTRADA EL 8 DE OCT/65,BAJO EL  
N.1623,FOLIO 250,TOMO 6 PAR, LIBRO 1/65.-

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CL 33 C # 18 B2 - 13



Nro Matrícula: 040-343395

Impreso el 4 de Septiembre de 2024 a las 03:03:19 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 27/07/2012 Radicación 2012-040-6-30088  
DOC: ESCRITURA 535 DEL: 14/06/2012 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 9.180.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES - VIVIENDA  
DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR FONVIVIENDA CON PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS 5 A/OS  
SIGUIENTES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE BARANOA

A: COLINA BLANCO LILIA ESTHER CC# 22744064 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 27/07/2012 Radicación 2012-040-6-30088  
DOC: ESCRITURA 535 DEL: 14/06/2012 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: COLINA BLANCO LILIA ESTHER CC# 22744064 X  
A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 29/08/2024 Radicación 2024-040-6-24456  
DOC: ESCRITURA 731 DEL: 09/08/2024 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 8  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: COLINA BLANCO LILIA ESTHER CC# 22744064 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 No. corrección: 3 Radicación: C2014-705 Fecha: 18/02/2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008  
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: C2013-2093 Fecha: 20/06/2013

CASILLA DESCRIPCION INSERCIÓN CONSTRUCCION VALE ART.59 LEY 1579/2012.-CORREC4

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: C2009-2638 Fecha: 06/08/2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA  
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 7 No. corrección: 1 Radicación: C2013-385 Fecha: 28/01/2013

INSERCIÓN DIRECCION Y CUANTIA DEL ACTO VALE ART.59 LEY 1579/2012.-CORREC4

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BARRANQUILLA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 040-343395

Impreso el 4 de Septiembre de 2024 a las 03:03:19 pm

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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 96987 Impreso por: 96989

TURNO: 2024-040-1-179399 FECHA: 29/08/2024

NIS: Xq5iWc4tVYQ8quINvKwSbj/8HrVVmiiixylLNpaUAdjml+3Wd/2ZwFA==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: BARRANQUILLA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL RAFAEL PÉREZ HERAZO