



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1042432245

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HANS CAÑÓN ARIAS
NIT / C.C CLIENTE	1042432245
DIRECCIÓN	KR 15 B # 77 - 58 CASA 14 MZ E CO LOS ROBLES SOLEDAD ATLANTICO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LOS ROBLES
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/11/2024
FECHA INFORME	18/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CANON RODRIGUEZ EDGAR ELIAS				
NUM.	0029 Escritura De	NOTARIA	UNICA	FECHA	13/01/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Baranoa	DEPTO	Atlantico		
ESCRITURA					
CEDULA	01050000142100250000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ROBLES				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	

M. INMOB.	N°
041-151307	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 15 B # 77 - 58 CASA 14 MZ E, del barrio LOS ROBLES, del Municipio de SOLEDAD- ATLANTICO  
Al inmueble se llega así: Por la Ave Circunvalar entrando por el Boulevard de la Carrera 77 de soledad.  
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	1	Estudio	1	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	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 197,804,202

VALOR ASEGURABLE \$ COP 197,804,202

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.
Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2, Institucional Grupo 2, Industrial grupo 1, Recreacional Grupo 2.
Uso Prohibido Según Norma	No especificado
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	72.50	Frente	5.8
Forma	Regular	Fondo	12.50
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.15

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002
Antejardín	No especificado
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3-5 pisos
Aislamiento posterior	Uno con cincuenta (1.50) metros.
Índice de ocupación	0.88
Índice de construcción:	3-5 pisos
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.50
AREA CONSTRUIDA	M2	78.62

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	73
AREA CONSTRUIDA	M2	86
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	39.485.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.50
AREA PISO 1	M2	36
AREA PISO 2	M2	46

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.50
AREA CONSTRUIDA	M2	78.62

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
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	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 15 B # 77 - 58 CASA 14 MZ E CO LOS ROBLES SOLEDAD ATLANTICO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72.5	M2	\$776,389.00	28.46%	\$56,288,202.50
Area de Terreno	Casa	78.62	M2	\$1,800,000.00	71.54%	\$141,516,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$197,804,202</b>

Valor en letras

Ciento noventa y siete millones ochocientos cuatro mil doscientos dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$197,804,202**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**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:**

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados y urbanización abierta.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 0101, Fecha escritura: 25/01/2012, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 0, Ubicación: Casa Medianera

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

### 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOS ROBLES	\$280,000,000	0.97	\$271,600,000	3160232662	72	120	\$1,800,000	\$216,000,000
2	LOS ROBLES	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3043374987	72	100	\$1,800,000	\$180,000,000
3	LOS ROBLES	\$200,000,000	0.99	\$198,000,000	3157227537	72	90	\$1,600,000	\$144,000,000
4	LOS ROBLES	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3168333731	72	90	\$1,800,000	\$162,000,000
Del inmueble						72.5	78.62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,600,000	\$772,222	1.0	1.0	1.00	\$772,222
2	\$57,500,000	\$798,611	1.0	1.0	1.00	\$798,611
3	\$54,000,000	\$750,000	1.0	1.0	1.00	\$750,000
4	\$56,500,000	\$784,722	1.0	1.0	1.00	\$784,722
					PROMEDIO	\$776,388.89
					DESV. STANDAR	\$20,631.74
					COEF. VARIACION	2.66%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$776,389.00	AREA	72.5	TOTAL	\$56,288,202.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,800,000.00	AREA	78.62	TOTAL	\$141,516,000.00
VALOR TOTAL	\$197,804,202.50					

Observaciones:						
Enlaces:						
1.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11099898">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11099898</a> 2.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191479081">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191479081</a> 3.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191369672">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191369672</a> 4.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191634982">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191634982</a>						



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 15 B # 77 - 58 CASA 14 MZ E CO LOS ROBLES SOLEDAD ATLANTICO | LOS ROBLES | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

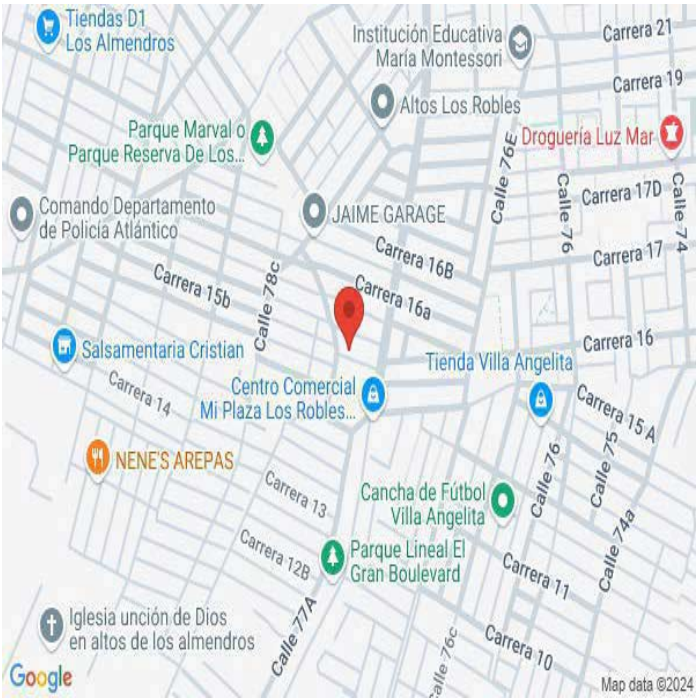
Latitud: 10.91408430246103

Longitud: -74.81295473673295

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 50.7024''

Longitud: 74° 48' 46.638''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje





## 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 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-1042432245



PIN de Validación: a57d09d9



<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: a57d09d9



<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-1042432245 M.I.: 041-151307  
**PIN DE VALIDACIÓN**  
**a57d09d9**

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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

**Certificado generado con el Pin No: 2409267393101369488**

**Nro Matrícula: 041-151307**

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-69328

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 03:03:34 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: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 13-02-2012 RADICACIÓN: 2012-4174 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2012

CODIGO CATASTRAL: 087580105000014210025000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA**

**FUNDAMENTOS LEGALES**

**Decreto(s):**

**Resolución(es) de Traslados Circulo Origen:** Número: 112 Fecha 15/05/2015

**Resolución(es) de Traslados Circulo Destino:** Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

**Circulo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matricula Origen: 040-479624**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 0101 de fecha 25-01-2012 en NOTARIA 6 de BARRANQUILLA LOTE CATORCE DE LA MANZANA E con area de 72.50 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-0377387---18-01-2010 ESCRITURA 985 DEL 30-12-2009 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , A: MAYA Y ASOCIADOS LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 377387.-- 04-02-2009 ESCRITURA 16 DEL 14-01-2009 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 940,533,024.00 DE:FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 377387.--29-12-2003 ESCRITURA 2905 DEL 23-12-2003 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 981,651,008.00 DE: CASTRO TCHERASSI S. A., A: FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS S. A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 377387---CASTRO TCHERASSI & CIA LTDA, ADQUIRIO LOS INMUEBLES ASI: PARTE POR COMPRA A FINANCIERA E INMOBILIARIA CONDOR S.A., "FINICONDOR", SEGUN ESC. # 2312 DE SEPT 6/83, NOTARIA 2A DE ESTE CTO, REG EL 8 DE SEPT/83, BAJO EL FOLIO DE AMT 040-0128495 Y 040-208076.-PARTE POR COMPRA A URBANIZADORA GUILLOT GUTIERREZ HERMANOS LTDA, SEGUN ESC #2470, DE NOV 2/79, NOTARIA 1 DE ESTE CTO, REG EL 4 DE DIC/79, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0079445.-Y PARTE POR COMPRA A ALVARO GARCIA LYNN & CIA LTDA, SEGUN ESC.# 2471, DE NOVIEMBRE 2 DE 1979, NOTARIA 1A DE ESTE CTO, REG EL 23 DE NOV/79, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0079258.-EN RELACION CON LA ESC. # 1160, DE JUNIO 16 DE 1.984, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REG EL 4 DE JULIO DE /84, BAJO EL FOLIO DE AMT 040-0148255 Y 040-128495, EN CUANTO A UN ENGLOBE.- EN RELACION CON LA ESC. # 689, DE JULIO 31 DE 1985, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REG EL 13 DE AGOSTO DE /85, BAJO EL FOLIO DE MAT040-0148255, EN CUANTO A UNA RATIFICACION DE COMPRAVENTA ESC. # 2470/79, EN RELACION CON LA ESC #720, DE AGOSTO 6 DE /85 NOTARIA UNICA DE SANTO TOMAS, REG EL 13 DE AGOSTO DE /85, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0148255, EN CUANTO A UNA AMPLIACION DEL PUNTO 4, ESC. # 689/85,DE RATIFICACION DE COMPRAVENTA ANTES CITADA--EN RELACION CON LA ESC. #820, DE DIVISION DE FECHA SEPT 18 1985, NOT UNICA DE SANTO TOMAS, REG EL 20 DE SPT/85, BAJO EL FOLIO DEMAT 040-166789 166788 Y 040-148255---EN RELACION CON LA ESC.#894 DE AGOSTO 5 DE 1989,NOT UNICA DE SANTO TOMAS,EN



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409267393101369488**

**Nro Matrícula: 041-151307**

Pagina 2 TURNO: 2024-041-1-69328

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 03:03:34 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

CUANTO A UNA DIVISION REG EL 16 DE AGOSTO DE 1989 BAJO LOS FOLIOS DE MATS.NROS.040-166788 Y 040-208076,040-208077---EN RELACION CON LA ESC #2182 DE JUNIO 12 DE 1996 NOTARIA 5A.B/QUILLA, EN CUANTO A UNA DIVISION,REG. EL 19 DE JUNIO DE 1996,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-287827---EN RELACION CON LA ESCRITURA NRO.1631 DE OCTUBRE 6 DE 1999, NOTARIA 6A.B/QUILLA, EN CUANTO A UN ENGLOBE Y DIVISION REG. EL 3 DE NOVIEMBRE DE 1999, BAJO EL FOLIO DE MAT.NRO.040-330591 Y 040-330593---EN RELACION CON LA ESC. DE LOTE0 #1631 DE OCT.6/99, DE LA NOT 2A. DE ESTE CTO., REG. EL 3 DE NOV/99, BAJO EL FOLIO DE MAT. #040-0330598/330806/330594---EN RELACION CON LA ESC. DE ENGLOBE Y DIVISION #1886 DE FECHA 24 DE OCT/02, DE LA NOT 8 DE ESTE CTO., REG EL 28 DE OCT/02 BAJO EL FOLIO DE MAT. #040-0330594/365506/365543/49---EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION NO.2905 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE/2003 DE LA NOTARIA 3 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE/2003, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NO.040-0377387---FINANCIERA E INMOBILIARIA CONDOR S.A, "FINICONDOR", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A URBANIZADORA GUILLOT GUTIERREZ HERMANOS LTDA, SEGUN ESC. 524 DE ABRIL 22/82, NOTARIA 2A, DE ESTE CTO, R EG EL 27 DE ABRIL/82, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0079446.-EN RELACION CON LA ESC. #1715, DE DIVISION, OTORGADA EL 27 DE JULIO/82, NOTARIA 2A, DE ESTE CTO,REG EL 3 DE AGOSTO DE /82,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-01111929.-EN RELACION CON LA ESC. # 2136, DE SEGREGACION, OTORGADA EL 2 DE SEPT /82, NOTARIA 2A DE ESTE CTO, REG EL 7 DE SEPT/82, BAJO EL FOLIO 040-0114367.-EN RELACION CON LA ESC # 2131, DE DECLARACION SOBRE EL RESTO, OTORGADA EL 14DE OCT /82 NOTARIA 5A, DE ESTE CTO, REG EL 20 DE OCT/82, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0117009.-EN RELACION CON LA ESC. # 1785, DE SEGREGACION Y DESENGLOBE OTORGADA EL 15 DE JULIO/83, NOTARIA 2A DE ESTE CTO, REG EL 5 DE AGOSTO /83, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0128495.-URBANIZADORA GUILLOT GUTIERREZHERMANOS LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MANUEL VICENTE, MIGUEL, OCTAVIO JOSE, ALFONSO EDUARDO, EMIRO, ADOLFO, LUIS VICENTE AMINTA MODESTA GERALDINO MARIN, Y ELVIRA SOFIA GERALDINO DE DONADO SEGUN ESC #232 DE ABRIL 10/79, NOT UNICA DE SOLEDAD, REG EL 18 DE JUNIO/79, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0058021.-QUE POR ESTA MISMA ESC. #232, FUE ACLARADA EL AREA Y NOMBRE DEL INMUEBLE.-EN RELACION CON LA ESC. 2470, DE SEGREGACION, OTORGADA EL 2 DE NOV/79, NOTARIA 1A DE ESTE CTO, REG EL 4 DE DIC/79, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0079446.-MANUEL VICENTE MIGUEL, OCTAVIO JOSE, ALFONSO EDUARDO, EMIRO ADOLFO, LUIS VICENTE,AMINTA Y ELVIRA SOFIA GERALDINO MARIN, ADQUIRIERON POR TRASPASO QUE LES HIZO VICENTE GERALDINO NORIEGA Y MODESTA MARIN DE GERALDINO SEGUN ESC. # 773, DE JUNIO 3/67, NOTARIA 1A DE ESTE CTO, REG EL 19 DE JULIO/67, BAJO EL # 211, FOLIO 296 TOMO 3 IMPAR 1.-QUE POR LA CITADA ESC. # 773 SE CONSTITUYO RENTA VITALICIA .-EN RELACION CON LA ESC. # 356, DE RENUNCIA DE LA RENTA VITALICIA,OTORGADA EL 23 DE AGOSTO/78, NOT UNICA DE SOLEDAD, REG EL 20 DE SEPT/78, BAJO EL FOLIO 040-051021.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-377387

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 15 B # 77 - 58 CASA 14 MZ E CO LOS ROBLES SOLEDAD ATLANTICO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 123943



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409267393101369488**

**Nro Matrícula: 041-151307**

Pagina 3 TURNO: 2024-041-1-69328

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 03:03:34 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-01-2010 Radicación: 2010-1628

Doc: ESCRITURA 985 DEL 30-12-2009 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: MAYA Y ASOCIADOS LTDA**

**NIT# 8001802640 X**

**A: BCSC S.A.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-02-2012 Radicación: 2012-4174

Doc: ESCRITURA 0101 DEL 25-01-2012 NOTARIA 6 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

**A: MAYA Y ASOCIADOS LTDA**

**NIT# 8001802640 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-04-2016 Radicación: 2016-041-6-3535

Doc: ESCRITURA 0029 DEL 13-01-2016 NOTARIA UNICA DE BARANOA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL**

**NIT# 8600073354**

**A: MAYA Y ASOCIADOS LTDA**

**NIT# 8001802640 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-04-2016 Radicación: 2016-041-6-3535

Doc: ESCRITURA 0029 DEL 13-01-2016 NOTARIA UNICA DE BARANOA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: MAYA Y ASOCIADOS LTDA**

**NIT# 8001802640 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-04-2016 Radicación: 2016-041-6-3535

Doc: ESCRITURA 0029 DEL 13-01-2016 NOTARIA UNICA DE BARANOA

VALOR ACTO: \$55,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INETERES SOCIAL.

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

**DE: MAYA Y ASOCIADOS LTDA**

**NIT# 8001802640**

**A: CAÑON RODRIGUEZ EDGAR ELIAS**

**CC# 15361911 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-04-2016 Radicación: 2016-041-6-3535

Doc: ESCRITURA 0029 DEL 13-01-2016 NOTARIA UNICA DE BARANOA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2409267393101369488

Nro Matrícula: 041-151307

Pagina 4 TURNO: 2024-041-1-69328

Impreso el 26 de Septiembre de 2024 a las 03:03:34 PM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CAÑON RODRIGUEZ EDGAR ELIAS

CC# 15361911 X

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-041-1-69328

FECHA: 26-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO

REGISTRADOR SECCIONAL