



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1042432245

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|---|
| CLIENTE | HANS CAÑÓN ARIAS | FECHA VISITA | 13/11/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1042432245 | FECHA INFORME | 18/11/2024 |
| DIRECCIÓN | KR 15 B # 77 - 58 CASA 14 MZ E CO LOS ROBLES SOLEDAD ATLANTICO | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 12 años |
| BARRIO | LOS ROBLES | REMODELADO | |
| CIUDAD | Soledad | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Atlantico | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | LINEY PAOLA POLO DE ORO | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1143151012 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | CANON RODRIGUEZ EDGAR ELIAS | | | |
| NUM. ESCRITURA | 0029 Escritura | NOTARIA | UNICA | FECHA |
| Propiedad | | | | 13/01/2016 |
| CIUDAD ESCRITURA | Baranoa | | DEPTO | Atlantico |
| CEDULA CATASTRAL | 01050000142100250000000000 | | | |
| 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

Immueble 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. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|-----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | Jardín Infantil | 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 Email: 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 |

| | | | |
|------------|---------|----------------|--------|
| 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 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Amoblamiento Urbano | |
| Paradero: | Zonas verdes: |
| NO | Si |

| | |
|-------------------|---------|
| Impacto Ambiental | |
| Aire: | Basura: |
| NO | NO |

| | |
|--------------------|--------------------|
| 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 |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 2 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 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 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$197,804,202 |
| 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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

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 ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enlace 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 CONSTRUCCION 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 TAMAÑO | 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-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11099898>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191479081>3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191369672>4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191634982>

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)

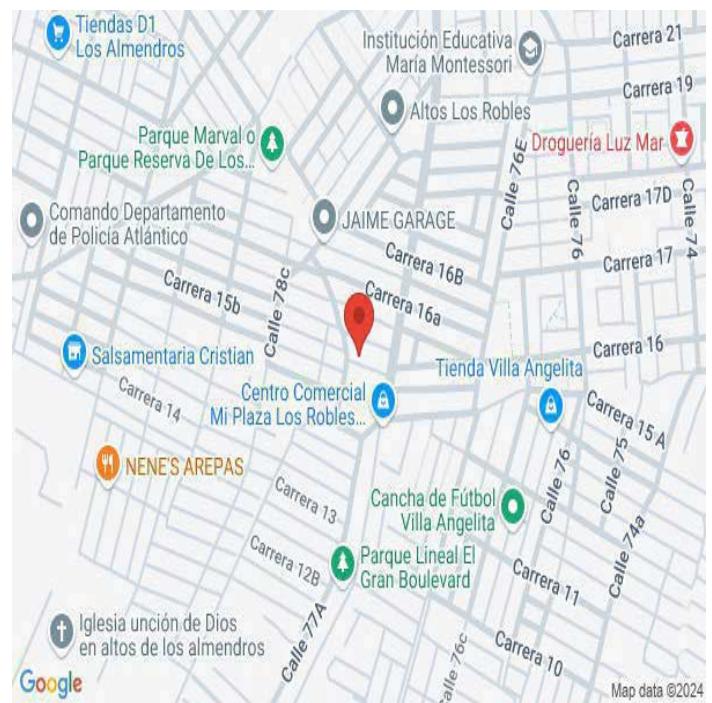
Latitude: 10.91408430246103

Longitud: -74.81295473673295

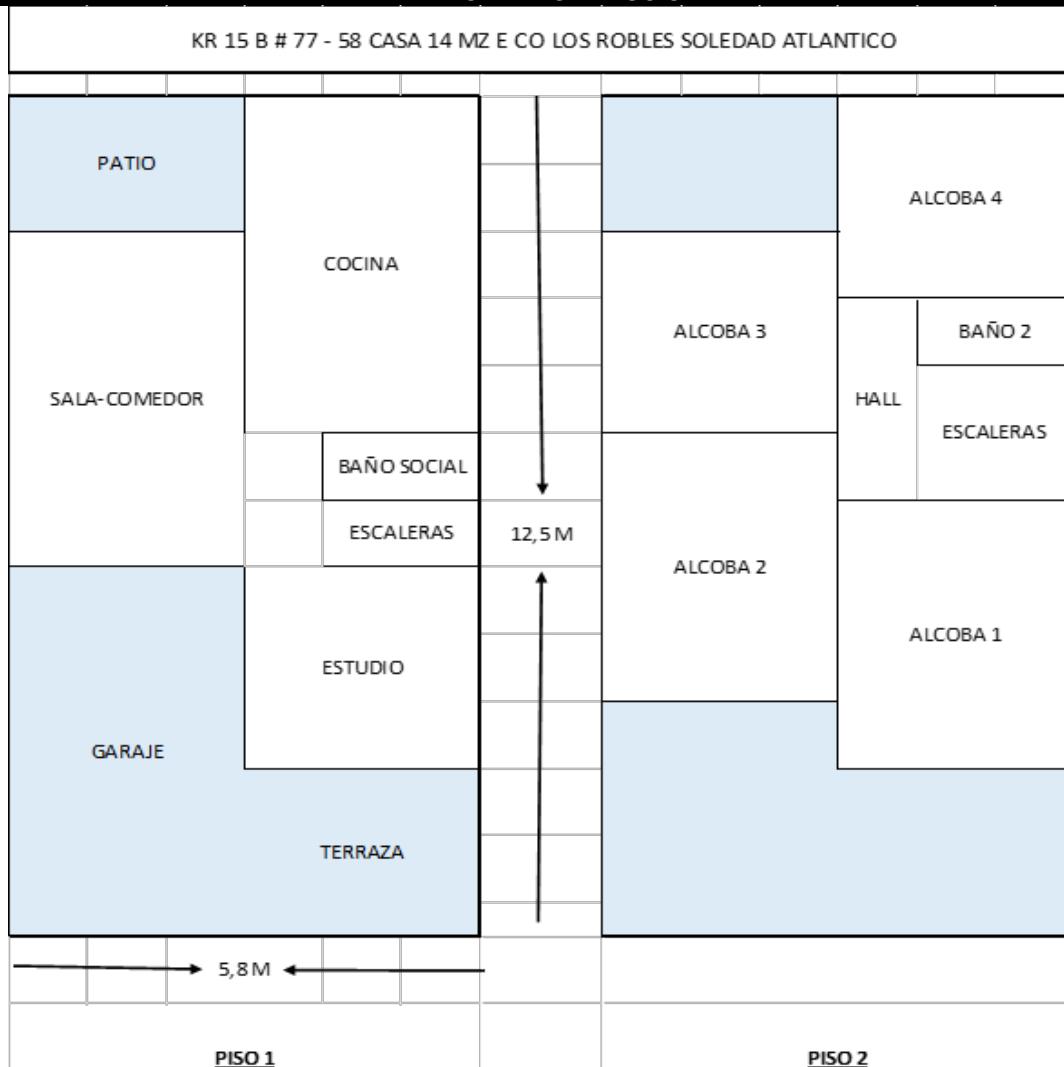
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 50.7024"'

Longitude: 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 --- **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 valuador 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 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-1042432245



PIN de Validación: a57d09d9



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



Registro Abierto de Avaluadores
RAA
http://www.raa.org.co
Calle 999 Bar 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención al público ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Mayor Nacional: (57 22) 422 948

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 evaluador 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



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

Página 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 última 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

Círculo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula 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 0

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 COMPROVENTA, 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 COMPROVENTA, 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.,"FINCONDOR",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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 LOTE #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, REG 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 UNCA 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:

MATRÍCULA 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 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