



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1134331898

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN CARLOS OLIVEROS HERNANDEZ	FECHA VISITA	07/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1134331898	FECHA INFORME	10/10/2024
DIRECCIÓN	KR 24 B # 11 D - 17	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	Torcoroma	REMODELADO	
CIUDAD	Baranoa	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Atlántico	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	SIERRA BARROS YOJAIDA			
NUM.	1458 Escritura De	#NOTARIA	UNICA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/12/2018
CIUDAD	Baranoa		DEPTO	Atlántico
ESCRITURA				
CEDULA	08078010000007730016000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
040-351768	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 24 B # 11 D - 17, Urbanizacion Torcoroma, del Municipio de Baranoa, Atlántico.  
 Al inmueble se llega así: Por la Via La Cordialidad, tomando la via Baranoa - Sabanalarga, tomando la Carera 25.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. (Nota: Medidor electrico no instalado)

## 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

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

## VALOR COMERCIAL \$ COP 92,386,140

## VALOR ASEGUARABLE \$ COP 92,386,140

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14- Se actualiza de escritorio, el 26/03/2025, se realiza segunda visita para verificación de nomenclatura y de contador de luz.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



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



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
 RAA: AVAL-30050594 C.C: 30050594  
 Visador

## 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 residencial, 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 Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	84.5	Frente	6.5
Forma	Regular	Fondo	13
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2
NORMAS DE USO DE SUELO			
<b>Decreto / Acuerdo</b>		Acuerdo No. 028 de 2008 . Acuerdo 077 de 2015. Acuerdo 003 de 2017	
<b>Antejardín</b>			El existente mAnimo 3 mt
<b>Uso principal</b>			Residencial
<b>Altura permitida pisos</b>			1-2
<b>Aislamiento posterior</b>			2.50
<b>Índice de ocupación</b>			0.80
<b>Índice de construcción:</b>			1-2
<b>No. De Unidades:</b>			1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84.5	AREA DE TERRENO	M2	84
			AVALUO	PESOS	3.380.000
CATASTRAL 2024					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84.5	AREA DE TERRENO	M2	84.5
AREA PISO 1	M2	70	AREA PISO 1	M2	70

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media
<b>Nivel de equipamiento</b>	
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estandarizaciones	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO
Sardineles	NO
Vías Pavimentadas	NO
Transporte Público	Bueno
<b>Sector</b>	
Acueducto	SI
Alcantarrillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 24 B # 11 D - 17

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

## 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	84.5	M2	\$150,920.00	13.80%	\$12,752,740.00
Area Construida	Casa	70	M2	\$1,137,620.00	86.20%	\$79,633,400.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$92,386,140</b>

## Valor en letras

Noventa y dos millones trescientos ochenta y seis mil ciento cuarenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$92,386,140**

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

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora

SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Garaje:** El inmueble objeto de avaluo, no cuenta con garaje, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, restaurantes sobre vía principal, buena señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte intermunicipal colectivo.

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

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en baldosas de cerámica. Baño enchapado 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 metálica 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 **Lev 388 de 1997**, se utiliza el siguiente(s) método(s):

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Baranoa	\$420,000,000	0.93	\$390,600,000	573012924451	260	140	\$2,500,000	\$350,000,000
2	Baranoa	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	573234669536	250	90	\$1,150,000	\$103,500,000
3	Galapa	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3224399708	300	90	\$1,100,000	\$99,000,000
4	Sabanalarga	\$69,000,000	0.95	\$65,550,000	3215191932	72	50	\$1,100,000	\$55,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>84.5</b>	<b>67.6</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,600,000	\$156,154	1.0	1.0	1.00	\$156,154
2	\$39,000,000	\$156,000	1.0	1.0	1.00	\$156,000
3	\$43,500,000	\$145,000	1.0	1.0	1.00	\$145,000
4	\$10,550,000	\$146,528	1.0	1.0	1.00	\$146,528
				PROMEDIO	\$150,920.41	
				DESV. STANDAR	\$5,987.14	
				COEF. VARIACION	3.97%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$150,920.00	AREA	84.5	TOTAL	\$12,752,740.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,137,620.00	AREA	67.6	TOTAL	\$76,903,112.00
VALOR TOTAL		\$89,655,852.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-baranoa-guayaba-4-habitaciones-1-banos-1-garajes/16553-M4731400>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/3623009>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10953170>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191275803>

# REPOSICION

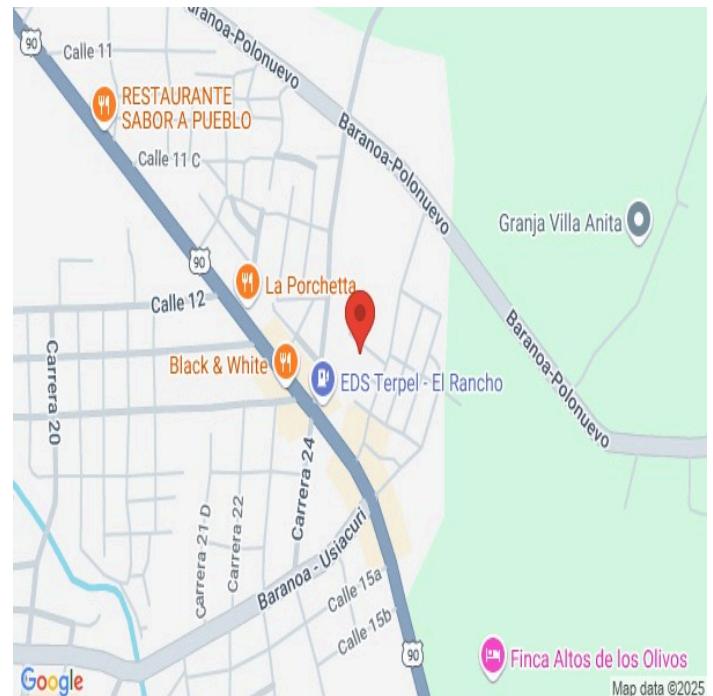
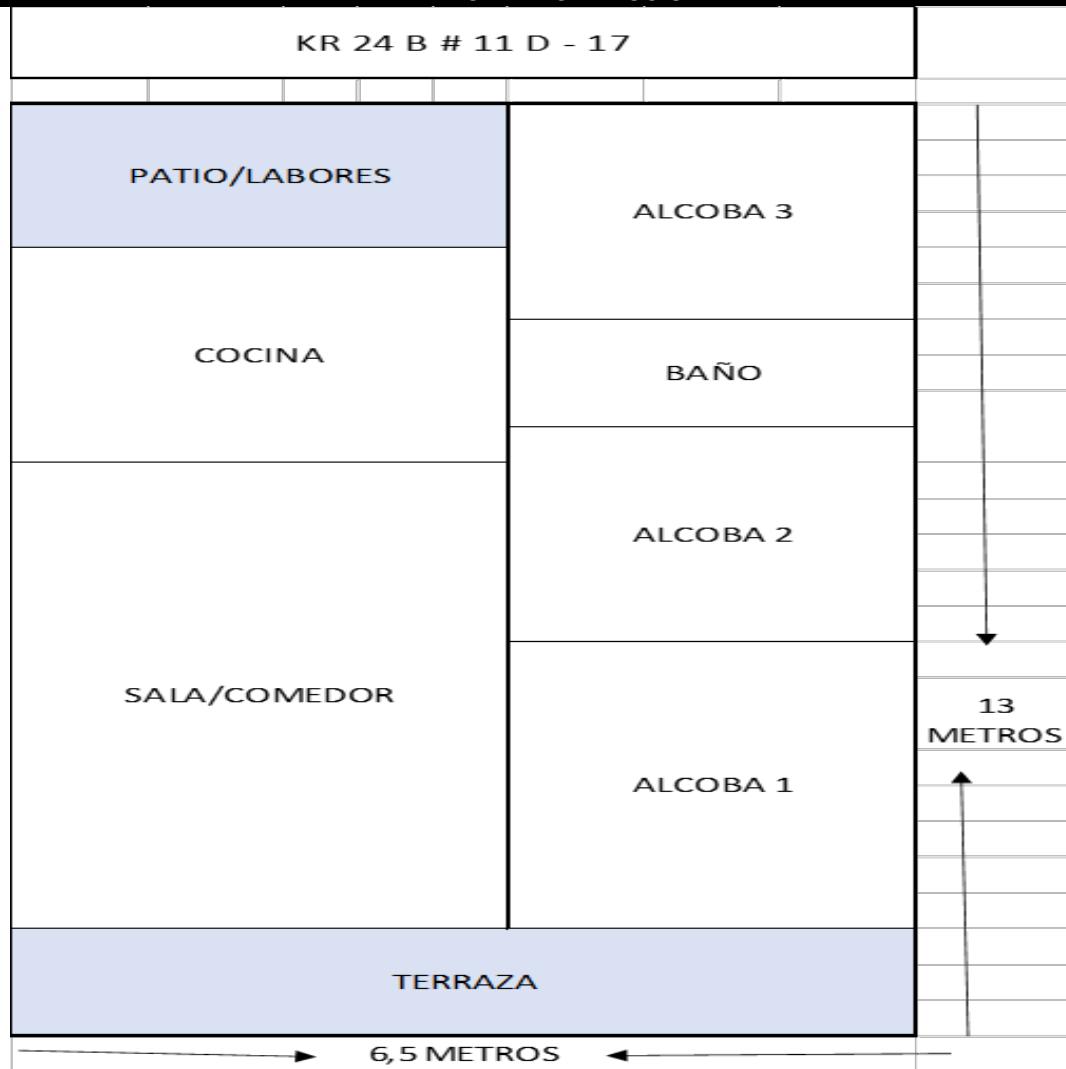
## CONSTRUCCION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70
Area construida vendible	67.6
Valor M2 construido	\$1,344,442
Valor reposición M2	\$90,884,279
Valor reposición presupuesto M2	\$1,344,442
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,277,220
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	10.93 %
Valor reposición depreciado	\$1,137,620
Valor adoptado depreciado	\$1,137,620
<b>Valor total</b>	<b>\$76,903,112</b>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

KR 24 B # 11 D - 17 | Torcoroma | Baranoa | Atlantico

**COORDENADAS (DD)****Latitud:** 10.801245635835972**Longitud:** -74.90756104241842**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 10° 48' 4.4856''**Longitud:** 74° 54' 27.2196''**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



## FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Areas o Documentos

urbanización Torcoroma en el sector de 20 de julio de la actual nomenclatura urbana con Cédula Catastral No.000200000268000, con todas sus anexidades y dependencias e instalaciones a los servicios públicos inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria Número 040 - 351768 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla, inmueble comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos.- NORTE:- mide Trece (13.00) metros y linda con el lote No.09 de esta manzana.- SUR:- mide Trece (13.00) metros y linda con el lote No.07 de esta Manzana.- ESTE:- mide Seis (6.00) metros cincuenta centímetros (6.50) y linda con el lote No. 10 de esta manzana y por el OESTE.- mide Seis (6.00) metros cincuenta centímetros (6.50) y linda con la carrera 24B en medio a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 040 - 351768, con un área de 84.50 Mts<sup>2</sup>-----  
Parágrafo:- No obstante la estipulación sobre su cabida,

2

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
Un servicio de la justicia

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409161571100721809**

**Nro Matrícula: 040-351768**

Página 1 TURNO: 2024-040-1-193038

Impreso el 23 de Septiembre de 2024 a las 09:24:52 AM

**"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

CÍRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARANOA VEREDA: BARANOA

FECHA APERTURA: 30-08-2001 RADICACIÓN: 2001-26295 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2000

CÓDIGO CATASTRAL: 080780100000007730016000000000 COD CATASTRAL ANT: 08078000200000000268000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1600 DE FECHA 29-12-2000 EN NOTARIA UNICA DE BARANOA CASA 8 MANZANA 3 MIDE NORTE Y SUR 13.00MTS;ESTE Y OESTE 6.50MTS CON AREA DE 84.50MTS<sup>2</sup> (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CONFORME AS LA ESCRITURA 1458 DEL 27/12/18 NOTARIA UNICA DE BARANOA HAY CASA CONSTRUIDA.-

SUPERINTENDENCIA

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1134331898



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

Certificado generado con el Pin No: 2409161571100721809

**Nro Matrícula: 040-351768**

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-193038

Impreso el 23 de Septiembre de 2024 a las 09:24:52 AM

**"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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARANOA VEREDA: BARANOA

FECHA APERTURA: 30-08-2001 RADICACIÓN: 2001-26295 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2000

CODIGO CATASTRAL: 08078010000007730016000000000 COD CATASTRAL ANT: 080780002000000002680000000000

NUPRF

ESTADO DEL EQUIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1600 DE FECHA 29-12-2000 EN NOTARIA UNICA DE BARANOA CASA 8 MANZANA 3 MIDE NORTE Y SUR 13.00MTS;ESTE Y OESTE 6.50MTS CON AREA DE 84.50MTS<sup>2</sup> (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CONFORME AS LA ESCRITURA 1458 DEL 27/12/18 NOTARIA UNICA DE BARANOA HAY CASA CONSTRUIDA.-

## AREA Y COEFICIENTE

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

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 INMOBILIARIA NRO.040-0351511.-----05-07-2001 ESCRITURA 1498 DEL 14-12-2000 NOTARIA UNICA DE BARANOA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 73,000,000.00 DE: BERNADES BUSTOS CLAUDIA SUSANA, A : ASOCIACION GREMIAL DE PRODUCTORES Y COMERCIALIZADORES AGRICOLAS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO AGROPROCODEA.-----EN RELACION CON LA ESC.1600 DE DIVISION, DE FECHA 29-12-2000, NOTARIA UNICA DE BARANOA, REG. EL 17-08-2001, BAJO LOS FOLIOS DE MATS.040-0351509 A LA 040-052521.-----14-06-2001 ESCRITURA 1497 DEL 14-12-2000 NOTARIA UNICA DE BARANOA ADJUDICACION DE: BERNADES BUSTOS CLAUDIA SUSANA, BERNADES BUSTOS RICARDO ALBERTO, A : BERNADES BUSTOS CLAUDIA SUSANA.-----07-10-1996 SENTENCIA SIN NUMERO DEL 19-06-1996 JUZGADO 5 DE FAMILIA DE B/QUILLA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 78,896,000.00 DE: BERNADES PE/AS LEOPOLDO, A : BERNADES BUSTOS CLAUDIA SUSANA, BERNADES BUSTOS RICARDO ALBERTO.-----14-06-2001 ESCRITURA 1497 DEL 14-12-2000 NOTARIA UNICA DE BARANOA OTROS DE: BERNADES BUSTOS CLAUDIA SUSANA, BERNADES BUSTOS RICARDO ALBERTO.-----EN RELACION CON LA ESC.554 DE FECHA 24-04-2001, NOTARIA UNICA DE BARANOA, EN CUANTO A UNA ACLARACION A LA ESC.1497/2000, REG. EL 14 DE JUNIO DEL 2001, BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0348965.-----11-08-1978 ESCRITURA 1678 DEL 12-07-1978 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 279,000.00 DE: ROJAS DE BUSTOS ROSA, A : BERNADES PENAS LEOPOLDO.-----16-03-1962 ESCRITURA 325 DEL 20-02-1962 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 35,000.00 DE: GUERRERO DE PEVA PABLA, A : ROJAS DE BUSTOS ROSA.-----10-10-1960 ESCRITURA 261 DEL 23-09-1960 NOT.UNICA DE BARANOA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 19,000.00 DE: FIELD MATTIA RICARDO, A : GUERRERO DE PEVA PABLA.-----17-03-1959 SENTENCIA 999999999 DEL 18-02-1959 JZDO, # 1 C.CTO DE BARRANQUILLA REMATE DE: JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO , A : FIELD MATTIA RICARDO.-----28-10-1952 ESCRITURA 201 DEL 31-08-1952 NOT.UNICA DE BARANOA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 7,150.00 DE: JIMENEZ CERVANTES ALEJANDRO, A : ARMENTA DE BRAVO MAURY RAFAELA.-----Z.C.R.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 24 B # 11 D - 17

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

## DESTINACION ECONOMICA:

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

040 351511





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2409161571100721809**

**Nro Matrícula: 040-351768**

Página 3 TURNO: 2024-040-1-193038

Impreso el 23 de Septiembre de 2024 a las 09:24:52 AM

### "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

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: 0 Nro 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 Nro corrección: 4 Radicación: C2015-2976 Fecha: 06-08-2015

SE INCLUYE 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)

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-193038

FECHA: 16-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO & REGISTRO  
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: a63e0a2c



<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 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: a63e0a2c



**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.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a63e0a2c**

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

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



Comprobante

Movimiento hecho en:

**Nequi**

Número de referencia

**M8866533**



Pago en  
Los Rosales

¿Cuánto?  
\$ 340.000,00

Fecha  
03 de octubre de 2024 a las 03:14 p. m.

¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en la  
app Nequi y reporta un problema.