



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047218358-2

| RESUMEN EJECUTIVO |                              | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE           | KERLUIS OSPINO HERRERA       | FECHA VISITA     | 29/10/2024                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1047218358                   | FECHA INFORME    | 05/11/2024                                      |
| DIRECCIÓN         | KR 3 C 91-42 BARRIO SAN LUIS | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2             | EDAD (AÑOS)      | 39 años   |
| BARRIO            | SAN LUIS                     | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Barranquilla                 | OCUPANTE         | 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                  | OSPINO HERRERA KERLUIS     |             |      |           |            |
| NUM.                         | 4867 EscrituraDe           | NOTARIA     | DOCE | FECHA     | 29/11/2023 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                  |             |      |           |            |
| CIUDAD                       | Barranquilla               | DEPTO       |      | Atlántico |            |
| ESCRITURA                    |                            |             |      |           |            |
| CEDULA                       | 01070000072000120000000000 |             |      |           |            |
| CATASTRAL                    |                            |             |      |           |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No aportada                |             |      |           |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | NO APLICA                  |             |      |           |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                   | MENSUALIDAD |      | VRxM2     |            |

|            |      |
|------------|------|
| M. INMOB.  | Nº   |
| 040-159995 | Casa |

**OBSERVACIONES GENERALES**  
Inmueble ubicado en: DIRECCIÓN CATASTRAL: CARRERA 3C 91-42, del Barrio SAN LUIS, de la Ciudad de BARRANQUILLA - ATLÁNTICO.  
Al inmueble se llega así: Por la carrerera La cordialidad, entrando por la Calle 91, girando por la Carrera 3C.  
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   | 0  | Alcobas    | 3 |
| Comedor      | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 0 |
| Cocina       | Sencilla | AlcServ.  | 0  | Terraza    |   |
| Zropa        | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | 0 |
| Patio        | 1        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0 |
| Garajes      |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |   |
| Cubierto     | NO       | Privado   | NO | Doble      |   |
| Descubierto  | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |   |

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 180,927,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 180,927,800

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 09/12/2024, certificado de nomenclatura adjunto, el cual actualiza la dirección.

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Amenaza Riesgo Inundacion         | No |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Proteccion              | No |
| Patrimonio                        | No |

| NORMAS DE USO DE SUELO         |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Decreto / Acuerdo</b>       | DECRETO No. 0212 DE 2014. |
| <b>Antejardín</b>              | 3.00 metros               |
| <b>Uso principal</b>           | Residencial               |
| <b>Altura permitida pisos</b>  | 5 pisos                   |
| <b>Aislamiento posterior</b>   | 2.50                      |
| <b>Índice de ocupación</b>     | 0.78                      |
| <b>Índice de construcción:</b> | 5 Pisos                   |
| <b>No. De Unidades:</b>        | 1                         |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR         |
|-----------------------|-------|---------------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 195           |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 110           |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 99.241,000.00 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 200   |
| AREA PISO 1     | M2  | 93.15 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

|                    | 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

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| <b>Ajuste sismo resistente</b> | NO                   |
| <b>Cubierta</b>                | teja de fibrocemento |
| <b>Fachada</b>                 | pañete y pintura     |
| <b>Ancho Fachada</b>           | 6-9 metros           |
| <b>Irregularidad Planta</b>    | No                   |
| <b>Irregularidad Altura</b>    | No                   |
| <b>Tipología Vivienda</b>      | Casa Continua        |
| <b>Año de Construcción</b>     | 1985                 |

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción | Área  | Unidad  | Valor unitario | %      | Valor total     |
|-----------------|-------------|-------|---|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno | Lote        | 200   | M2  | \$485,464.00   | 53.66% | \$97,092,800.00 |
| Area Construida | Casa        | 93.15 | M2  | \$900,000.00   | 46.34% | \$83,835,000.00 |
| TOTALES         |             |       |   |                | 100%   | \$180,927,800   |
| Valor en letras |             |       | Ciento ochenta millones novecientos veintisiete mil ochocientos Pesos Colombianos |                |        |                 |

TOTAL COMERCIAL \$180,927,800

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:                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. **En la compraventa anotación 2, menciona compra de vivienda.**

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

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| #            | DIRECCION   | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|-------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | San Luis    | \$357,000,000 | 0.95 | \$339,150,000     | 3169571403 | 179           | 160                              | \$1,600,000                 | \$256,000,000         |
| 2            | La Sierra   | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000     | 3113091609 | 110           | 80                               | \$1,100,000                 | \$88,000,000          |
| 3            | La victoria | \$200,000,000 | 0.95 | \$190,000,000     | 3160232662 | 234           | 90                               | \$900,000                   | \$81,000,000          |
| 4            | Kennedy     | \$230,000,000 | 0.95 | \$218,500,000     | 3160232662 | 249           | 90                               | \$1,000,000                 | \$90,000,000          |
| Del inmueble |             |               |      |                   |            | 200           | 93.15                            |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$83,150,000              | \$464,525  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$464,525    |
| 2 | \$54,500,000              | \$495,455  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$495,455    |
| 3 | \$109,000,000             | \$465,812  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$465,812    |
| 4 | \$128,500,000             | \$516,064  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$516,064    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$485,463.98 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$24,905.32  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 5.13%        |

|              |                  |                |      |       |       |                 |
|--------------|------------------|----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$485,464.00   | AREA | 200   | TOTAL | \$97,092,800.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,000,000.00 | AREA | 93.15 | TOTAL | \$93,150,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$190,242,800.00 |                |      |       |       |                 |

|   |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|
| Observaciones:  |  |  |  |  |  |  |
| Enlaces:  |  |  |  |  |  |  |
| 1.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10727036">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10727036</a> 2.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/barranquilla/7760732">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/barranquilla/7760732</a> 3.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11100045">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11100045</a> 4.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11100040">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/11100040</a> |  |  |  |  |  |  |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 3 C 91-42 BARRIO SAN LUIS | SAN LUIS | Barranquilla | Atlántico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.940161640037312

Longitud:-74.82515592665173

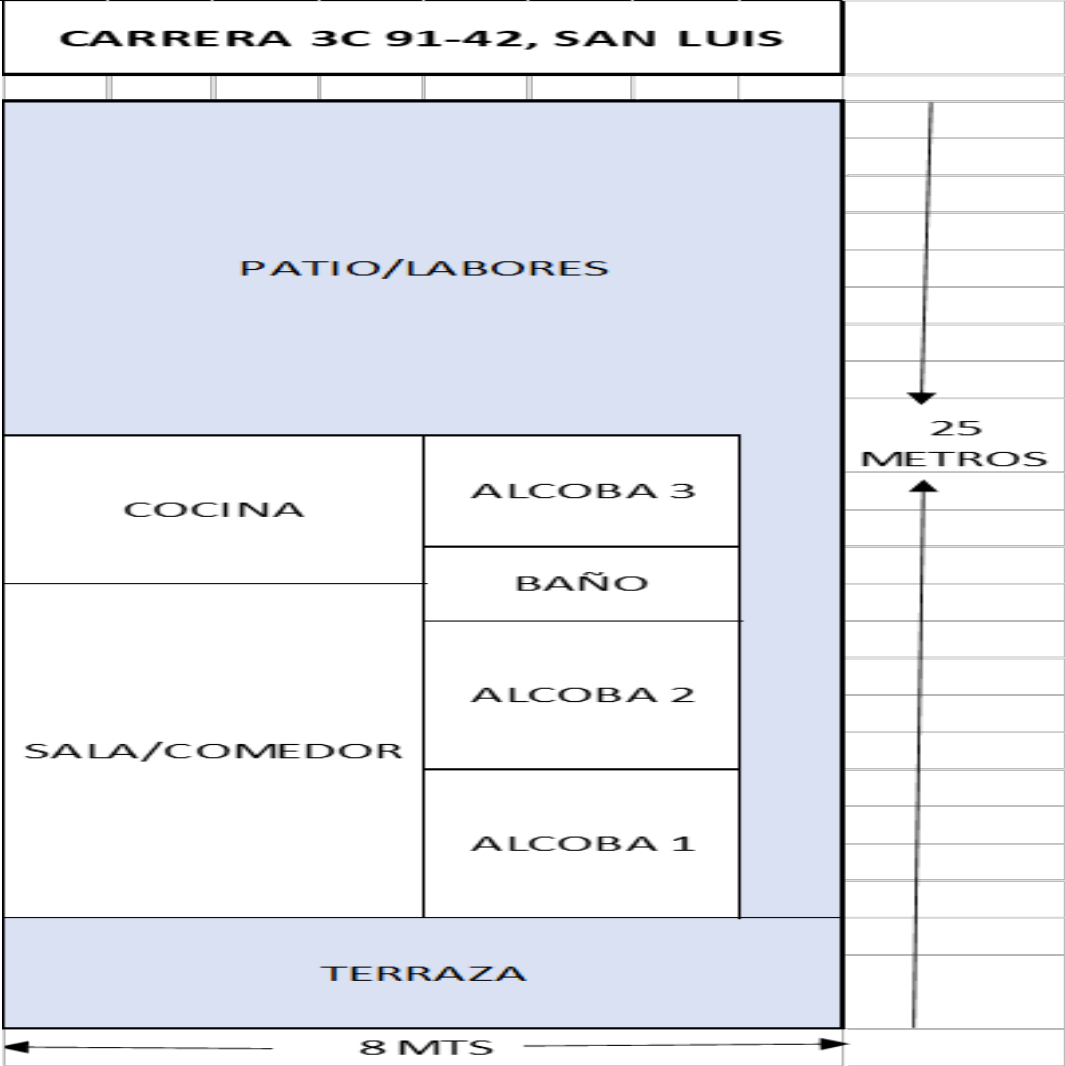
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 56′ 24.5832″

Longitud:74° 49′ 30.5616″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS General

Patio Interior





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1047218358-2



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 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: a63e0a2c



<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-1047218358-2 M.I.: 040-159995  
**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





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

Certificado generado con el Pin No: 2412069653105179247

Nro Matrícula: 040-159995

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-250685

Impreso el 6 de Diciembre de 2024 a las 12:46:00 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 14-03-1985 RADICACIÓN: 85-005013 CON: ESCRITURA DE: 14-02-1985

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO QUE ES EL RESTO DEL LOTE NUMERO 9 DE LA MANZANA 22 DEL BARRIO SAN LUIS QUE TIENE QUE TIENE UNA CABIDA DE 200 METROS CUADRADOS. LAS MEDIDAS Y LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDAS EN LA ESCRITURA NO. 266 DE FEBRERO 14/85, NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA. (ART.11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84)

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION: MARIELA ORTIZ DE OSPINO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LUIS EDUARDO CUERVO DEL GALLEGO, SEGUN COSNTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NO. 2483 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 1984, OTORGADA EN LA NOTARIA 2. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 8 DE OCTUBRE DE 1984, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 040-0154861.- LUIS EDUARDO CUERVO DEL GALLEGO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN REMATE VERIFICADO EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1964, ANTE EL JUEZ 4. CIVIL DEL CIRCUITO, DENTRO DEL JUICIO HIPOTECARIO SEGUIDO POR ALBERTO BALLESTA, CONTRA SALOMON BOLIVAR REGISTRADO EL 12 DEMAYO DE 1966, BAJO EL NO. 721, FOLIO 200, TOMO 3. IMPAR BIS LIBRO 1/66.-REMATE APROBADO POR SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO, DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1965.-EL ANTERIOR REMATE FUE ACLARADO POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1073, DE FECHA 30 DE MAYO DE 1966 OTORGADA EN LA NOTARIA 3. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DE 1966, BAJO EL NO.876, FOLIO 369, TOMO 3. IMPAR LIBRO 1/66 EN CUANTO A LAS MEDIDAS Y LINDEROS DEL INMUEBLE.-EN RELACION CON LA ESCRITURA DE LOTE NO. 1550 DEA FECHA 23 DE JUNIO DE 1971, OTORGADA EN LA NOTARIA 2. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 19 DE JULIO DE 1971, BAJO EL NO. 1035, FOLIO 301, TOMO 4. PAR LIBRO 1/71.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION
- 2) KR 3 C 91-42 BARRIO SAN LUIS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 154861

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-03-1985 Radicación: 5013

Doc: ESCRITURA 266 DEL 14-02-1985 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SEGREGACION (MAT-040-0159995)



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

Certificado generado con el Pin No: 2412069653105179247

Nro Matrícula: 040-159995

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-250685

Impreso el 6 de Diciembre de 2024 a las 12:46:00 PM

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

La tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: ORTIZ DE OSPINO MARIELA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-08-2024 Radicación: 2024-040-6-24300

Doc: ESCRITURA 4867 DEL 29-11-2023 NOTARIA DOCE B QUILLA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) VIVIENDA ADQUIRIDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA FAMILIAR Y DE POLICIA

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

DE: ORTIZ DE OSPINA MARIELA

CC# 22322580

A: OSPINO HERRERA KERLUIS

CC# 1047218358 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-08-2024 Radicación: 2024-040-6-24300

Doc: ESCRITURA 4867 DEL 29-11-2023 NOTARIA DOCE B QUILLA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION DE ENAJENAR EN UN PLAZO DE DOS AÑOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: OSPINO HERRERA KERLUIS

CC# 1047218358 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-08-2024 Radicación: 2024-040-6-24300

Doc: ESCRITURA 4867 DEL 29-11-2023 NOTARIA DOCE B QUILLA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: OSPINO HERRERA KERLUIS

CC# 1047218358 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-11-2024 Radicación: 2024-040-6-33784

Doc: CERTIFICADO SIN NUMERO DEL 18-11-2024 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: OSPINO HERRERA KERLUIS

CC# 1047218358 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412069653105179247**

**Nro Matrícula: 040-159995**

Pagina 3 TURNO: 2024-040-1-250685

Impreso el 6 de Diciembre de 2024 a las 12:46:00 PM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-040-1-250685**

**FECHA: 06-12-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública