



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-22586072

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	SAYURIS NAYETH HENRIQUEZ ORTIZ	FECHA VISITA	02/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	22586072	FECHA INFORME	05/12/2024
DIRECCIÓN	KR 35 D # 76 - 8 ED CABRERA APTO 2 B	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	29 años
BARRIO	MERCEDES SUR	REMODELADO	
CIUDAD	Barranquilla	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO		
IDENTIFICACIÓN	1143151012		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CABRERA CABRERA IVETTE DEL SOCORRO				
NUM.	4805 EscrituraDe	NOTARIA	4	FECHA	30/11/1995
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	0104000005550903900000045				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO CABRERA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	25.90 %				

M. INMOB.	Nº
040-283581	APARTAMENTO 2-B
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 35 D # 76 - 8 ED CABRERA APTO 2 B, del barrio MERCEDES SUR, del Municipio de BARRANQUILLA - ATLÁNTICO.
Al inmueble se llega así: Bajando por la Carrera 38, entrado por mano derecha en la calle 76, hasta la carrera 35D esquina.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	2	Exclusivo	SI	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	SI

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	Si	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 250,115,050

VALOR ASEGURABLE \$ COP 250,115,050

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física (calle 76 35D-08 AP 2B) no coincide con la del certificado de tradición (KR 35 D # 76 - 8 ED CABRERA APTO 2 B), debe instalar la correcta y contactar al 3002283135 para solicitar segunda visita.

NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO
Perito Actuante
C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-04 14:12:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO No. 0212 DE 2014. POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	95	AREA	M2	95
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	117.103,000.00
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	95	AREA PRIVADA VALORADA	M2	95

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 35 D # 76 - 8 ED CABRERA APTO 2 B | MERCEDES SUR | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4805, fecha: 30/11/95, Notaría: 4 y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: e416671e60

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 2B	95	M2	\$2,632,790.00	100.00%	\$250,115,050.00
TOTALES					100%	\$250,115,050
Valor en letras			Doscientos cincuenta millones ciento quince mil cincuenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$250,115,050

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	8
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.

Garaje: Un garaje doble, identificado con el #2 en primer piso de la edificación, para uso exclusivos de los apartamentos 2A y 2B. Los propietarios de los apartamentos podrán libremente y de comun acuerdo decidir la forma de utilización de este garaje doble.

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: 4805, Fecha escritura: 30/11/95, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 2, Terraza comunal: Si

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Ciudad jardin	2	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000		\$		\$	\$2,614,678.90	3160232662
2	Betania		\$580,000,000	0.95	\$551,000,000	1	\$		\$	\$2,539,170.51	3168333731
3	Las mercedes	4	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$		\$	\$2,517,094.02	3017897805
4	Betania	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$		\$	\$2,860,215.05	3012249966
Del inmueble		2DO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	109	109	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,614,678.90
2	8	217	217	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,539,170.51
3		117	117	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,517,094.02
4	30	93	93	1.0	1.0	1.0	1.00	1.0	1	\$2,860,215.05
	29 años									
									PROMEDIO	\$2,632,789.62
									DESV. STANDAR	\$157,268.70
									COEF. VARIACION	5.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,790,058.32	TOTAL	\$265,055,540.60
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,475,520.92	TOTAL	\$235,174,487.20
VALOR TOTAL	\$250,115,050.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11099584>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11099583>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191595441>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10867081>

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: e416d71e60

DIRECCIÓN:
KR 35 D # 76 - 8 ED CABRERA APTO 2 B | MERCEDES SUR |
Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

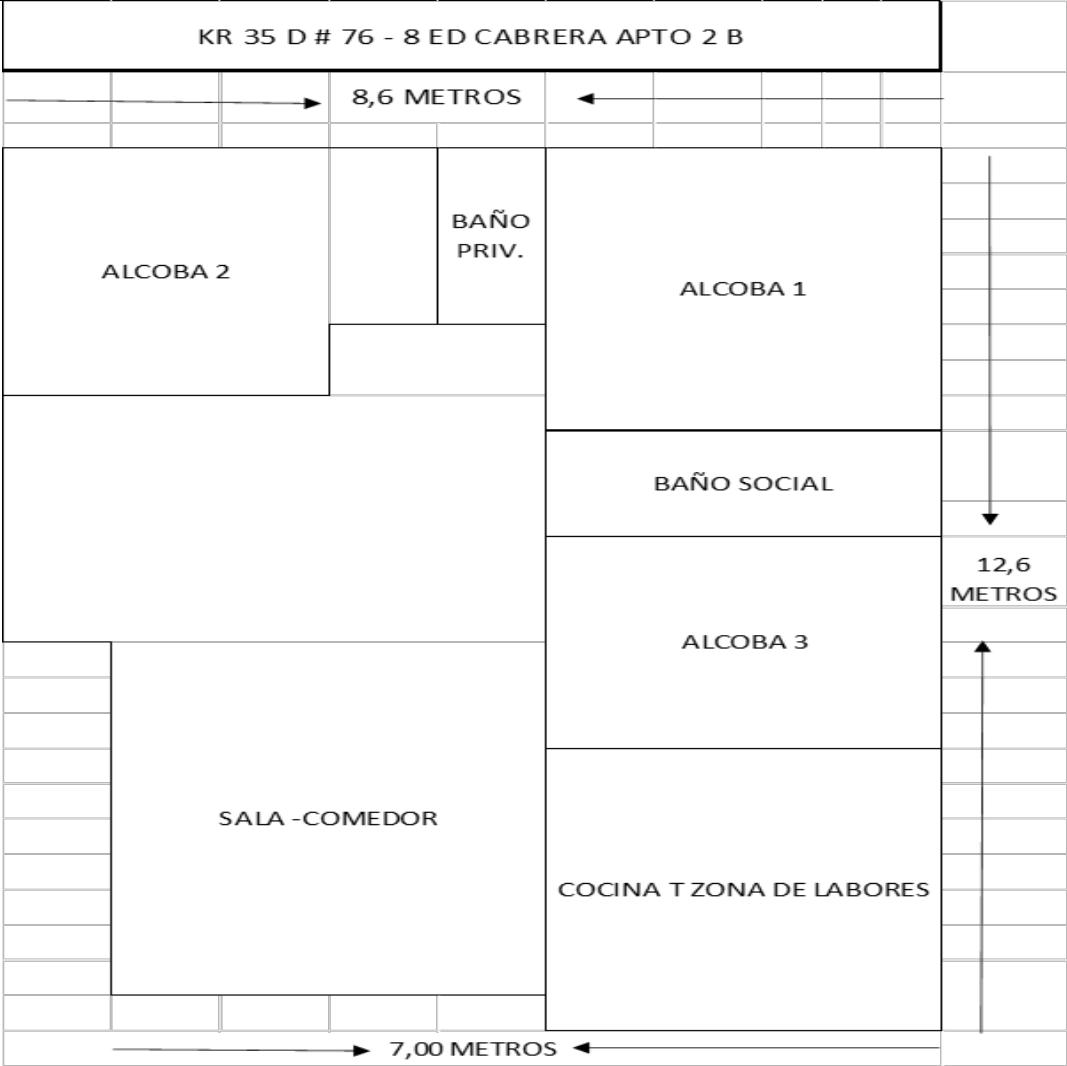
Latitud: 10.985564085086322
Longitud:-74.8167642593249

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 59´ 8.0304´´
Longitud:74° 49´ 0.3504´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: e416671e60

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Escalera común - CJ



Terrazas CJ



GARAJE No.2: Area privada 27.90 M2.- Consta de un cupo de parqueo doble para uso de los apartamentos 2A y 2B.- Los propietarios u ocupantes de estos apartamentos podrán libremente y de comun acuerdo decidir la forma de utilización de este cupo de parqueo doble.- LINDEROS: NORTE, 9.30 metros, en dirección hacia lote vecino que es o fué de Parrish & Cia.- SUR, 9.30 metros, con el apartamento 1A.- ESTE, 3.00 metros, con terreno de propiedad común en direccion hacia la calle 76.- OESTE, 3.00 metros, con patio disponible para uso privativo del apartamento 1A.- NADIR, con subsuelo y cimentaciones.- CENIT, con piso del segundo piso.-

El garaje doble de la planta baja (garaje No.2) está destinado para parqueo de los vehiculos de los apartamentos 2A y 2B - del segundo piso.- Los propietarios o ocupantes de éstos aparta



-4-

AA . 817757

mentos podrán ponerse libremente de acuerdo para escoger su cupo de parqueo en este garaje. - - - - -

CAPITULO VI.

ARTICULO 9o.: DERECHO Y OBLIGACIONES DE

LOS COPROPIETARIOS, PROHIBICIONES, REQUIS

Peña Torres
PARTA DEL CIRCUITO

Areas o Documentos

- talidad del inmueble.- Dichos porcentajes de participación son		
los siguientes: = = = = =		
UNIDAD (APATOS/GARAJES).-	AREA PRIVADA	PORCENTAJE
PRIMER PISO :		
GARAJE No.1 (APTP 1A)	17.40 M2	4.74 %
GARAJE No.2 (APATO 2A - APTO 2B)	13.95 M2	3.80 %
	13.95 M2	3.80 %
APARTAMENTO 1A	125.60 M2	34.23 %
SEGUNDO PISO :		
APARTAMENTO 2A	101.00 M2	27.53 %
APARTAMENTO 2B	95.00 M2	25.90 %
TOTALES.....	366.90 M2	100.00 %
CAPITULO IV.- - - - -		
ARTICULO 8o.: DESTINACION Y USO DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Los-		
apartamentos estan destinados para habitación familiar. - - -		

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 SALVEDADE 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-22586072



PIN de Validación: a57d09d9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: a57d09d9



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



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

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

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

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



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 BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410278265102973968

Nro Matrícula: 040-283581

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-221573

Impreso el 27 de Octubre de 2024 a las 03:33:08 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: 19-01-1996 RADICACIÓN: 96-1668 CON: ESCRITURA DE: 30-11-1995

CODIGO CATASTRAL: 080010104000005550903900000045 COD CATASTRAL ANT: 08001010405550045903

NUPRE: AFT0001JNCE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4805 de fecha 30-11-95 en NOTARIA 4 de BARRANQUILLA APARTAMENTO 2-B con area de 95.00 M.2 con coeficiente de 25.90 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION CON MAT 040-0158479. EDIFICIO CABRERA.1) LUIS ALBERTO IVETTE DEL SOCORRO Y MARIBEL CABRERA CABRERA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JULIAN DE LA CRUZ BONE, SEGUN ESC. # 2180, DE SEPT 30/91, NOTARIA 6A DE ESTE CTO, REG EL 21 DE OCTUBRE/91 BAJO EL FOLIO 040-0158479.- JULIAN DE LA CRUZ BONE, ADQUIRIO POR COMPRA A PARRISH Y CIA LTDA Y JUAN JOSE SENIOR BERRIO, SEGUN ESC. # 402, DE MARZO 24/72, NOTARIA 1A DE ESTE CTO, REG EL 8 DE MAYO /72, BAJO EL # 179, FOLIO 242, TOMO 3 PAR BIS LIBRO 1.- EN RELACION CON LA ESC. DE DECLARACION DE CONSTRUCCION # 402, /72, NOTARIA 1A DE ESTE CTO, ANTES CITADA EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DEL EDIFICIO CABRERA EL INMUEBLE OBJETO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, INTEGRADO POR EL EDIFICIO Y EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CONSTRUIDO, ESTA SITUADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE BARRANQUILLA, SOBRE EL LOTE DE TERRENO # 1 DEL BLOQUE 14 DISTINGUIDO EN SU PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL # 76-08, DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA, TERRENO QUE TIENE UN AREA APROXIMADA DE 327.00M2, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE, MIDE 15,30 MTS, CON TERRENO QUE ES O FUE DE PARRISH & CIA, SUR, MIDE 14,43 MTS, CON LA CRA 35D, ESTE, MIDE 22.01 MTS, CON LA CALLE 76.OESTE, MIDE 22. MTS, CON TERRENO QUE ES O FUE DE PARRISH & CIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 35 D # 76 - 8 ED CABRERA APTO 2 B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 158479

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-01-1996 Radicación: 1996-040-6-1668

Doc: ESCRITURA 4805 DEL 30-11-1995 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CABRERA

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

DE: CABRERA CABRERA IVETTE DEL SOCORRO

CC# 32634572 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2410278265102973968

Nro Matrícula: 040-283581

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-221573

Impreso el 27 de Octubre de 2024 a las 03:33:08 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

DE: CABRERA CABRERA LUIS ALBERTO

CC# 8719035 X

DE: CABRERA CABRERA MARIBEL

CC# 32649989 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-01-1996 Radicación: 1996-040-6-1668

Doc: ESCRITURA 4805 DEL 30-11-1995 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: CABRERA CABRERA LUIS ALBERTO

CC# 8719035

DE: CABRERA CABRERA MARIBEL

CC# 32649989

A: CABRERA CABRERA IVETTE DEL SOCORRO

CC# 32634572 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-04-2015 Radicación: 2015-040-6-15630

Doc: ESCRITURA 636 DEL 17-03-2015 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO EL GARAJE DOBLE CORRESPONDE A DOS UNIDADES Y NO UNA A LOS APTOS 2A Y 2B Y SE ESTABLECE QUE LO CONFORMAN 6 UNIDADES INMOBILIARIAS

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

DE: EDIFICIO CABRERA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 96-1668 Fecha: 12-02-1996

ORDEN INSERCIÓN ANOT.02 OMITIDA.ADJUDICACIÓN POR LIQUIDACIÓN COMUNIDAD.VALE.-

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 30-12-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. RESOLUCIÓN NO GGCD-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD. RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-705 Fecha: 19-02-2014

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)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2410278265102973968

Nro Matrícula: 040-283581

Pagina 3 TURNO: 2024-040-1-221573

Impreso el 27 de Octubre de 2024 a las 03:33:08 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: 2024-040-1-221573

FECHA: 27-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


PATRICIA SOCORRO GUTIERREZ BARROS
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-22586072
	Hash documento:	e416671e60
	Fecha creación:	2024-12-05 19:30:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<div>Perito actuante: </div> <div>LINEY PAOLA POLO DE ORO</div> <div>Documento: 1143151012</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 667593</div>	
<div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lpolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 186.98.13.202 2024-12-04 14:12:00</div>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

