



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143434776-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JESUS ADOLFO RODRIGUEZ HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1143434776
DIRECCIÓN	CL 120 # 42 - 41 CO RESIDENCIAL GARZAS PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 303 PISO 3 TIPO A MJORA INT 4
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	ALAMEDA DEL RIO
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/12/2024
FECHA INFORME	12/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PACHECO ANGARITA ALEX DAVID				
NUM. ESCRITURA	1612 Escritura De	NOTARIA	NOVENA	FECHA	16/07/2022
CIUDAD ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO		Atlántico	
CEDULA CATASTRAL	0117000000480002904030003				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL COMUNDO	CO RESIDENCIAL GARZAS PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	127000	VRxM2	3066.15
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.264700%				

M. INMOB.	N°
040-627361	APARTAMENTO 303 PISO 3 TIPO A-MJ INTERIOR 4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 120 # 42 - 41 CO RESIDENCIAL GARZAS, PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 303 PISO 3 TIPO A MJORA INT 4, en ALAMEDA DEL RÍO, Del municipio de Barranquilla, Atlántico.  
Al inmueble se llega así: Por la Avenida Circunvalar, entrando por la Carrera 43C, hasta la calle 120.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	Privado	NO	Doble	
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 144,488,948

VALOR ASEGURABLE \$ COP 144,488,948

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO

Perito Actuante

C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-12-12 09:31:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> 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
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	380	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.44	AREA	M2	41
AREA PRIVADA	M2	41.42	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 76.636.000.00
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.42	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 120 # 42 - 41 CO RESIDENCIAL GARZAS PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 303 PISO 3 TIPO A MJORA INT 4 | ALAMEDA DEL RIO | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 658, fecha: 01/04/2022, Notaría: NOVENA y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media			SI	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		SI	Bueno
Comercial	Bueno	mas de 500		SI	Bueno
Escolar	Bueno	mas de 500		SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500		SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100		SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100		SI	Bueno
Zonas recreativas	Bueno	0-100		SI	Bueno
				Sector	Predio
				SI	SI
				SI	SI
				SI	SI
				SI	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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2022
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 303 IN 4	41.42	M2	\$3,488,386.00	100.00%	\$144,488,948.12
TOTALES					100%	\$144,488,948
Valor en letras			Ciento cuarenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y ocho mil novecientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$144,488,948

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	6
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

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

**Garaje:** 76 Parqueaderos comunales para propietarios y 38 para visitantes, de acuerdo a información suministrada en visita.

**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: 658, Fecha escritura: 01/04/2022, Notaría escritura: NOVENA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 127.000, Total unidades: 380, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en baldosas de porcelanato. Baño en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en concreto, pañete y pintura, cocina integral, enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón en granito pulido. Puerta principal metálica 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	ALAMEDA DEL RIO		\$200,000,000	0.98	\$196,000,000		\$		\$	\$3,563,636.36	3007765588
2	ALAMEDA DEL RIO	1	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000		\$		\$	\$3,394,495.41	3160232662
3	ALAMEDA DEL RIO	3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$		\$	\$3,555,045.87	3212209145
4	ALAMEDA DEL RIO	3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$3,440,366.97	3105455130
Del inmueble		3ero		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,563,636.36
2	2	46	41.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,394,495.41
3	2	43	41.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,555,045.87
4	1	47	41.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,440,366.97
	2 años									
									PROMEDIO	\$3,488,386.15
									DESV. STANDAR	\$84,117.82
									COEF. VARIACION	2.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,572,503.98	TOTAL	\$147,973,114.72
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,404,268.33	TOTAL	\$141,004,794.16
VALOR TOTAL	\$144,488,948.12			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11006112>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11090347>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11090353>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191712811>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 120 # 42 - 41 CO RESIDENCIAL GARZAS PROPIEDAD  
HORIZONTAL APTO 303 PISO 3 TIPO A MJORA INT 4 |  
ALAMEDA DEL RIO | Barranquilla | Atlantico

### COORDENADAS (DD)

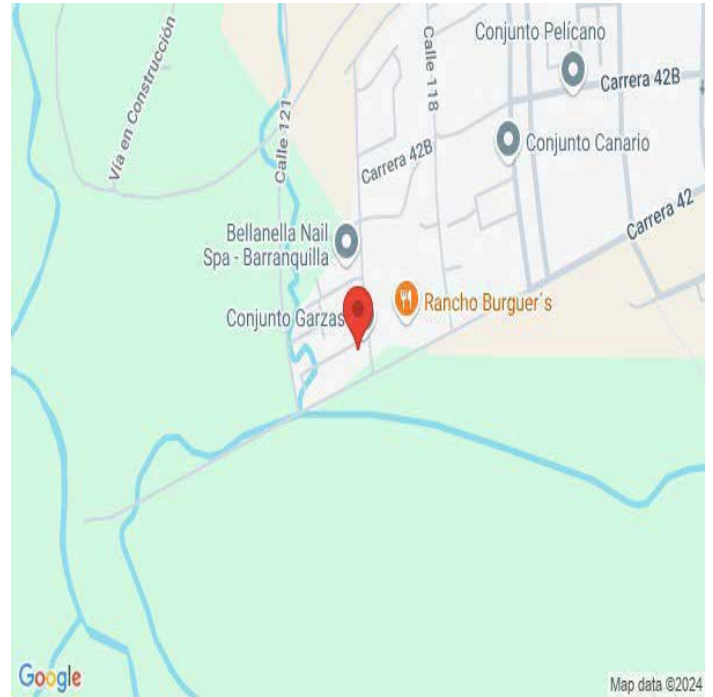
**Latitud:** 10.989306878049353

**Longitud:** -74.85009466711826

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 10° 59' 21.5052"

**Longitud:** 74° 51' 0.3414"



## 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

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Comedor





## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ





FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



## 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-1143434776-2



PIN de Validación: b6380a6d



<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: b6380a6d



<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-1143434776-2 M.I.: 040-627361  
**PIN DE VALIDACIÓN**  
**b6380a6d**

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 dos (02) días del mes de Diciembre 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: 2411118036103672719

Nro Matrícula: 040-627361

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-222925

Impreso el 11 de Noviembre de 2024 a las 07:34:31 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: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 07-05-2022 RADICACIÓN: 2022-040-6-11436 CON: ESCRITURA DE: 01-04-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 303 PISO 3 TIPO A-MJ INTERIOR 4 CON coeficiente de propiedad 0.264700% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 658, 2022/04/01, NOTARIA NOVENA BARRANQUILLA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0

AREA PRIVADA - METROS: 41 CENTIMETROS: 42 / AREA CONSTRUIDA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: 0.264700%%

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA 040-612841 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL GARZAS-2021-040-6-25030 09/9/2021 ESCRITURA 5081 23/8/2021 NOT.3 B/QUILLA, COMPRAVENTA, DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL, A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GARZAS -ALAMEDA DEL RIO- FIDUBOGOTA----- 040-605593---12-01-2016 ESCRITURA PUBLICA 4954 DEL 16-12-2015 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE: SITUM S.A.S. A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO- FIDUBOGOTA LOTE VOLADOR OCCIDENTAL MATRICULA 040-506330- 03-05-2002 ESCRITURA 0674 DEL 09-04-2002 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A. , A: URBANIZADORA VILLA SANTOS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 14-11-2001 ESCRITURA 1985 DEL 06-11-2001 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: PARRISH Y CIA S.A , A: CEMENTOS DEL CARIBE S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 23-01-1998 ESCRITURA 3703 DEL 31-12-1997 NOTARIA 3A. DE BARRANQUILLA DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 38,804,407.22 DE: AGROPECUARIA Y REFORESTADORA DEL ATLANTICO LIMITADA , A: PARRISH & CIA.S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 31-08-1978 ESCRITURA 2825 DEL 28-12-1977 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA APOORTE DE: PARRISH Y CIA S.A , A: AGROPECUARIA Y REFORESTADORA DEL ATCO LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 29-10-1969 ESCRITURA 2402 DEL 16-10-1969 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 467,672.65 DE: LASCANO MAGRI LUIS CARLOS, LASCANO MAGRI ELSIE, A: PARRISH Y CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.-- 09-01-1954 ESCRITURA 2586 DEL 28-12-1953 NOTARIA 3. DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 6,750.00 DE: VILLODRES AGLAE, A: LASCARRO MAGRI LUIS C, LASCARRO MAGRI ELSIE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 62814.--10-05-2002 ESCRITURA 0808 DEL 22-04-2002 NOTARIA 3A DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: CEMENTOS DEL CARIBE S.A , A: URBANIZADORA VILLA SANTOS LIMITADA.URVISA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 355398.--LAS ANOTACIONES ANTERIORMENTE DESCRITAS SON DE LAS MATRICULAS 040-62814,341709 Y 040-355398.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 120 # 42 - 41 CO RESIDENCIAL GARZAS PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 303 PISO 3 TIPO A MJORA INT 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 621841



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411118036103672719**

**Nro Matrícula: 040-627361**

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-222925

Impreso el 11 de Noviembre de 2024 a las 07:34:31 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-09-2021 Radicación: 2021-040-6-25030

Doc: ESCRITURA 5081 DEL 23-08-2021 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GARZAS -ALAMEDA DEL RIO-FIDUBOGOTA  
8300558977

X

**A: BANCO DE BOGOTA S.A.**

**NIT# 8600029644**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-04-2022 Radicación: 2022-040-6-11436

Doc: ESCRITURA 658 DEL 01-04-2022 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GARZAS -ALAMEDA DEL RIO-FIDUBOGOTA**  
**8300558977 - SE 040-1001552833**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-08-2022 Radicación: 2022-040-6-25689

Doc: ESCRITURA 1612 DEL 16-07-2022 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SOLO ESTE INMUEBLE

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

**DE: BANCO DE BOGOTA S.A.**

**NIT# 8600029644**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GARZAS -ALAMEDA DEL RIO-FIDUBOGOTA**  
**8300558977 - SE 040-1001552833 - SE**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 24-08-2022 Radicación: 2022-040-6-25689

Doc: ESCRITURA 1612 DEL 16-07-2022 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GARZAS -ALAMEDA DEL RIO-FIDUBOGOTA**  
**8300558977 - SE 040-1001552833 -**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-08-2022 Radicación: 2022-040-6-25689

Doc: ESCRITURA 1612 DEL 16-07-2022 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) MI CASA YA CON  
SUBSIDIO OTORGADO POR FONVIVIENDA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411118036103672719**

**Nro Matrícula: 040-627361**

Pagina 3 TURNO: 2024-040-1-222925

Impreso el 11 de Noviembre de 2024 a las 07:34:31 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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GARZAS -ALAMEDA DEL RIO-FIDUBOGOTA  
8300558977 -

**A: PACHECO ANGARITA ALEX DAVID**

**CC# 1192767221 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-08-2022 Radicación: 2022-040-6-25689

Doc: ESCRITURA 1612 DEL 16-07-2022 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PACHECO ANGARITA ALEX DAVID

CC# 1192767221 X

**A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-08-2022 Radicación: 2022-040-6-25689

Doc: ESCRITURA 1612 DEL 16-07-2022 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PACHECO ANGARITA ALEX DAVID

CC# 1192767221 X

**A: BANCO DE BOGOTA S.A.**

**NIT# 8600029644**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-10-2024 Radicación: 2024-040-6-31478

Doc: ESCRITURA 3483 DEL 18-10-2024 NOTARIA DOCE B QUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: PACHECO ANGARITA ALEX DAVID**

**CC# 1192767221 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*





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

**Certificado generado con el Pin No: 2411118036103672719**

**Nro Matrícula: 040-627361**

Pagina 4 TURNO: 2024-040-1-222925

Impreso el 11 de Noviembre de 2024 a las 07:34:31 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-040-1-222925**

**FECHA: 11-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

**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-1143434776
	Hash documento:	d353fabcd1
	Fecha creación:	2024-12-12 07:31:32

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>LINEY PAOLA POLO DE ORO</p> <p>Documento: 1143151012</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 856098</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lpolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.235.75.203   2024-12-12 09:31:00</p>	



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>

