



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-72337559

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RAFAEL PACHECO HOYOS
NIT / C.C CLIENTE	72337559
DIRECCIÓN	KR 36 # 56 B - 5
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VILLA DEL CARMEN
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/01/2025
FECHA INFORME	10/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JIMENEZ RUEDA MARLENE MACIAS BALLESTEROS RAMON				
NUM.	0904 EscrituraResolucion	NOTARIA	INURBE	FECHA	26/02/2007
ESCRITURA					
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	01-02-00-00-0490-0025-0-00-00-0000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
040-426634	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 36 # 56 B - 5, del barrio Villa del Carmen, del Municipio de Soledad, Atlántico.
Al inmueble se llega así: Por la Avenida Circunvalar, entrando por la Calle 56, mano izquierda en la carrera 36.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El sector no cuenta con medidores de agua, al inmueble llega el recibo de servicio público con un cobro promedio.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	2	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 202,465,242

VALOR ASEGURABLE \$ COP 202,465,242

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. PARA SUBSANAR: debe instalar contador de agua, y programar 3002283135 segunda visita, una vez este instalado, la cual tendría un valor de 100 mil pesos. También podría aportar carta con membrete y firma de la empresa que presta el servicio cuando este lo realiza por promedios, y no cuentan con contadores en el sector. NOTA 2: catastralmente cuenta con una área de terreno de 154 m², que es cercana a lo medido en visita, y en certificado registra 135 m², por ello se debe unificar y actualizar.

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

NOMBRES Y FIRMAS


LINEY PAOLA POLO DE ORO
Perito Actuante
C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-09 19:22:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	135	Frente	10.5
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.	Forma	Regular	Fondo	14.7
Uso Condicionado Según Norma	No especificado	Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:1.4
Uso Prohibido Según Norma	No especificado	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	No	Decreto / Acuerdo	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No	Antejardín	No especificado		
Suelos De Proteccion	No	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	No	Altura permitida pisos	3 pisos		
		Aislamiento posterior	Uno con cincuenta (1.50) metros.		
		Índice de ocupación			
		Índice de construcción:	3 pisos		
		No. De Unidades:	2		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135	AREA DE TERRENO	M2	154
AREA CONSTRUIDA	M2	110	AREA CONSTRUIDA	M2	139
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	59.319.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	154	AREA DE TERRENO	M2	154
AREA PISO 1	M2	122.55	AREA PISO 1	M2	122.55

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	NO	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	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	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	60	Año de Construcción	1985
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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	KR 36 # 56 B - 5		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	154	M2	\$577,404.00	43.92%	\$88,920,216.00
Area Construida	Casa	122.55	M2	\$926,520.00	56.08%	\$113,545,026.00
TOTALES					100%	\$202,465,242
Valor en letras			Doscientos dos millones cuatrocientos sesenta y cinco mil doscientos cuarenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$202,465,242

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. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en baldosas de cemento. Baños 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Las Gaviotas	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3238942872	97	73	\$1,000,000	\$73,000,000
2	Las Gaviotas	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3024007866	72	140	\$1,750,000	\$245,000,000
3	El parque	\$148,000,000	0.90	\$133,200,000	3043308278	78	65	\$1,300,000	\$84,500,000
4	Nuevo exito	\$99,000,000	0.95	\$94,050,000	3239149491	72	55	\$1,000,000	\$55,000,000
Del inmueble						154	122.55		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,000,000	\$618,557	1.0	1.0	1.00	\$618,557
2	\$40,000,000	\$555,556	1.0	1.0	1.00	\$555,556
3	\$48,700,000	\$624,359	1.0	0.95	0.95	\$593,141
4	\$39,050,000	\$542,361	1.0	1.0	1.00	\$542,361
					PROMEDIO	\$577,403.60
					DESV. STANDAR	\$34,864.30
					COEF. VARIACION	6.04%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$577,404.00	AREA	154	TOTAL	\$88,920,216.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	122.55	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$88,920,216.00					

Observaciones:						
Enlaces:						
1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10960639 2.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10871910 3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/1058307 4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10834363						

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	122.55
Area construida vendible	122.55
Valor M2 construido	\$1,400,000
Valor reposición M2	\$171,570,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,400,000
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,400,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fito y corvin %	33.82 %
Valor reposición depreciado	\$926,520
Valor adoptado depreciado	\$926,520
Valor total	\$113,545,026

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 36 # 56 B - 5 | VILLA DEL CARMEN | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.927701866706343

Longitud: -74.79446623118926

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55′ 39.7272″

Longitud: 74° 47′ 40.077″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

KR 36 # 56 B - 5

GARAJE		BAÑO SOCIAL 2	PATIO		PATIO/LABORES APT	
BAÑO	SALA/COMEDOR	ALCOBA 3	ALCOBA 2	ALCOBA 1	BAÑO APT	
COCINA					COCINA APT	
					ALCOBA 2 APT	
		ALCOBA 1 APT				
LOCAL			SALA-COMEDOR APT			
TERRAZA						

10,50 METROS

14,7 METROS

OTROS ANEXOS

Recibo de pago



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



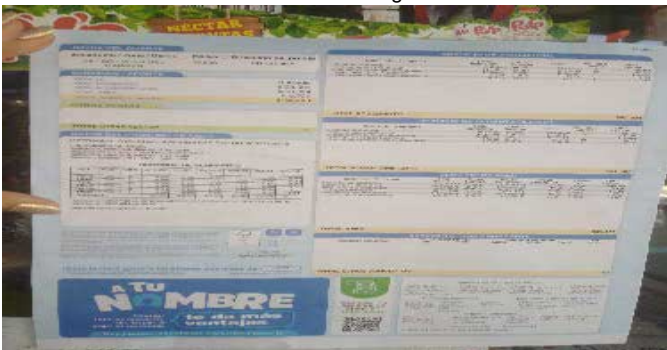
Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



FOTOS General

Patio Interior APT



PUERTA GARAJE



Habitacii 1/2n 2 APT



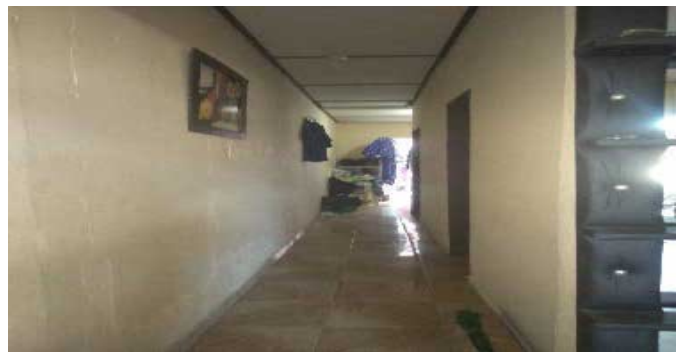
Zona de Ropas APT



Cocina APT



Hall o Estar de Habitaciones APT



Baĩ 1/2o Social 1 APT



Habitacii 1/2n 1 APT



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 avaluador 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-72337559



PIN de Validación: b7720acc



<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: b7720acc



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.



AVALUO: LRCAJA-72337559 M.I.: 040-426634
PIN DE VALIDACIÓN
b7720acc

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 Enero del 2025 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: 2412202145105888029

Nro Matrícula: 040-426634

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-260423

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 08:12:46 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: 29-10-2007 RADICACIÓN: 2007-45681 CON: RESOLUCION DE: 26-02-2007

CODIGO CATASTRAL: 01-02-0490-0025-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en RESOLUCION Nro 0904 de fecha 26-02-2007 en INURBE de BOGOTA D.C HAY CASA con area de 135MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA #040-0143451--INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARLOS A. OSORIO UCROS, SEGUN ESCRITURA #168, DEL 5 DE JUNIO DE 1.972, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 28 DE JUNIO DE 1.972, BAJO #586, FOLIO 294, TOMO 4 PAR-BIS L.1---- EN RELACION CON LA ESC #527 DE SEGREGACION, DEL 29 DE MARZO DE 1.977, NOTARIA 5. REGISTRADA EN 30 DE MAYO DE 1.977, BAJO MATRICULA #040-46733.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA #2571, DE ACLARACION DEL RESTO, EN LA ESCRIT. #2196, DEL 13 DE DICIEMBRE DE 1980, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 4 DE FEBRERO DE 1.981, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #040-0090800.----- EN RELACION CON LA ESCRITURA #2875, DE DIVISION, DEL 5 DE NOVIEMBRE DE 1.981, NOTARIA 4. REGISTRADA EN 7 DE DICIEMBRE DE 1.981, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #040-0102731.---- EN RELACION CON LA ESCRITURA #3133, DE SEGREGACION, DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1.983, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 5 DE OCTUBRE DE 1983, BAJO MATRICULA #040-0135487-- EN RELACION CON LA ESCRITURA #3393 DE SEGREGACION, DEL 24 DE OCTUBRE DE 1.983, BAJO MATRICULA #040-0135487.---- EN RELACION CON LA ESCRITURA #3393 DE SEGREGACION, DEL 24 DE OCTUBRE DE 1.983, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 26 DE OCTUBRE DE 1.983, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #040-0136728---EN RELACION CON LA ESCRITURA #3758, DE DIVISION, DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1.983, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 30 DE NOVIEMBRE DE 1983, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #040-0136728, 138771 A 138772-----EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION #276 DE FECHA 29 DE FEB/84, DE LA NOT UNICA DE SANTO TOMAS, REG EL 7 DE MZO/84, BAJO EL FOLIO DE MAT #040-0143451---EN RELACION CON LA ESC DE ACLARACION AREA #3169 DE FECHA 28 DE MAYO/84, DE LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REG EL 13 DE JUN/84, BAJO EL FOLIO DE MAT #040-0143451---CARLOS ALBERTO OSORIO UCROS, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, POR COMPRA A MIGUEL MONTAÑO DE LA HOZ, SEGUN ESCRITURA #1371, DEL 20 DE JUNIO DE 1.958, NOTARIA 1. REGISTRADA EN 23 DE AGOSTO DE 1.958, BAJO #2743, FOLIO 71, TOMO 6. IMPAR L.-1- PARTE, POR COMPRA A MIGUEL MONTAÑO, SEGUN ESCRITURA #2697, DEL 7 DE OCTUBRE DE 1.959, NOTARIA 1. REGISTRADA EN 4 DE NOVIEMBRE DE 1.959, BAJO #3894, FOLIO 25 TOMO 8. IMPAR L.1.-PARTE, POR COMPRA AL MISMO SEÑOR MIGUEL MONTAÑO, SEGUN ESCRITURA #2256, DEL 26 DE AGOSTO DE 1.959, NOTARIA 1., REGISTRADA EN 7 DE SEPTIEMBRE DE 1.959, BAJO #2819, FOLIO 368, TOMO 6. L-1.---- PARTE, POR COMPRA A QUINTO NUCCI Y EMIGDIO SEGUNDO NUÑEZ, SEGUN ESCRITURA #166, DEL 21 DE ENERO DE 1.950, NOTARIA 2. REGISTRADA EN 15 DE FEBRERO DE 1.950, BAJO #986, FOLIO 84, TOMO 3. L.-1- PARTE, POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, FORMADA CON ALICIA CARBONELL DE OSORIO, SEGUN ESCRITURA #2170, DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.953, NOTARIA 2. REGISTRADA EN 6 DE FEBRERO DE 1.954, BAJO #317, FOLIO 161, TOMO 2. PAR L-1-- Y PARTE, POR COMPRA A ALBERTO R. OSORIO UCROS, SEGUN ESCRITURA #356 DEL 4 DE FEBRERO DE 1.949, NOTARIA 2. REGISTRADA EN 10 DE FEBRERO DE 1.949, BAJO #863, FOLIO 125, TOMO 2. L.1-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 36 # 56 B - 5



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

Certificado generado con el Pin No: 2412202145105888029

Nro Matrícula: 040-426634

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-260423

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 08:12:46 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
040 - 143451

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-10-2007 Radicación: 2007-040-6-45681

Doc: RESOLUCION 0904 DEL 26-02-2007 INURBE DE BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: INURBE EN LIQUIDACION

A: JIMENEZ RUEDA MARLENE

CC# 37530648 X

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON

CC# 5581826 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-10-2007 Radicación: 2007-040-6-45681

Doc: RESOLUCION 0904 DEL 26-02-2007 INURBE DE BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS CINCO
A/OS SIGUIENTES

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

A: JIMENEZ RUEDA MARLENE

CC# 37530648 X

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON

CC# 5581826 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-10-2007 Radicación: 2007-040-6-45681

Doc: RESOLUCION 0904 DEL 26-02-2007 INURBE DE BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

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: JIMENEZ RUEDA MARLENE

CC# 37530648 X

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON

CC# 5581826 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2412202145105888029

Nro Matrícula: 040-426634

Pagina 3 TURNO: 2024-040-1-260423

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 08:12:46 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: 2024-040-1-260423

FECHA: 20-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 29 de Octubre de 2007 a las 10:48:56 a.m

No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2007-45681 se calificaron las siguientes matriculas:

143451 426634

Nro Matricula: 143451

CIRCULO DE REGISTRO: 040 BARRANQUILLA

No. Catastro: 010904840002000

MUNICIPIO: BARRANQUILLA

DEPARTAMENTO: ATLANTICO

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) URBANIZACION CIUDADELA 20 DE JULIO

2) CARRERA 3E #42A-65

ANOTACION: Nro 1788 Fecha: 25-10-2007 Radicacion: 2007-45681

Documento: RESOLUCION 0904 del: 26-02-2007 INURBE de BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS CINCO A/OS SIGUIENTES (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: INURBE EN LIQUIDACION

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON

5581826 X

A: JIMENEZ RUEDA MARLENE

37530648 X

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

426634 HAY CASA

Nro Matricula: 426634

CIRCULO DE REGISTRO: 040 BARRANQUILLA

No. Catastro: 01-02-0490-0025-000

MUNICIPIO: BARRANQUILLA

DEPARTAMENTO: ATLANTICO

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 36 #56B-05

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-10-2007 Radicacion: 2007-45681

Documento: RESOLUCION 0904 del: 26-02-2007 INURBE de BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: INURBE EN LIQUIDACION

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON

5581826 X

A: JIMENEZ RUEDA MARLENE

37530648 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 25-10-2007 Radicacion: 2007-45681

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 2

Impreso el 29 de Octubre de 2007 a las 10:48:56 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Documento: RESOLUCION 0904 del: 26-02-2007 INURBE de BOGOTA D.C VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS CINCO A/OS SIGUIENTES
(LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON 5581826 X
A: JIMENEZ RUEDA MARLENE 37530648 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-10-2007 Radicacion: 2007-45681


Documento: RESOLUCION 0904 del: 26-02-2007 INURBE de BOGOTA D.C VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON 5581826 X
A: JIMENEZ RUEDA MARLENE 37530648 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador	Fecha:		El registrador	
	Dia	Mes	Ano	Firma
ABOGAD44	01	NOV.	2007	


SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

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

Nro Matricula: 040-426634

Pagina 1

Impreso el 01 de Noviembre de 2007 a las 09:59:06 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 040 BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA
FECHA APERTURA: 29-10-2007 RADICACION 2007-45681 CON RESOLUCION DE: 25-10-2007 COD CATASTRAL: 01-02-0490-0025-000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en RESOLUCION Nro 0904 de fecha 26-02-2007 en INURBE de BOGOTA D.C HAY CASA con area de 135MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA #040-0143451--INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARLOS A. OSORIO UCROS, SEGUN ESCRITURA #168, DEL 5 DE JUNIO DE 1.972, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 28 DE JUNIO DE 1.972, BAJO #586, FOLIO 294, TOMO 4 PAR-BIS L.1--- EN RELACION CON LA ESC #527 DE SEGREGACION, DEL 29 DE MARZO DE 1.977, NOTARIA 5. REGISTRADA EN 30 DE MAYO DE 1.977, BAJO MATRICULA #040-46733.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA #2571, DE ACLARACION DEL RESTO, EN LA ESCRIT. #2196, DEL 13 DE DICIEMBRE DE 1980, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 4 DE FEBRERO DE 1.981, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #040-0090800.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA #2875, DE DIVISION, DEL 5 DE NOVIEMBRE DE 1.981, NOTARIA 4. REGISTRADA EN 7 DE DICIEMBRE DE 1.981, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #040-0102731.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA #3133, DE SEGREGACION, DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1.983, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 5 DE OCTUBRE DE 1983, BAJO MATRICULA #040-0135487-- EN RELACION CON LA ESCRITURA #3393 DE SEGREGACION, DEL 24 DE OCTUBRE DE 1.983, BAJO MATRICULA #040-0135487.--- EN RELACION CON LA ESCRITURA #3393 DE SEGREGACION, DEL 24 DE OCTUBRE DE 1.983, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 26 DE OCTUBRE DE 1.983, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #040-0136728---EN RELACION CON LA ESCRITURA #3758, DE DIVISION, DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1.983, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 30 DE NOVIEMBRE DE 1983, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #040-0136728, 138771 A 138772---EN RELACION CON LA ESC DE DIVISION #276 DE FECHA 29 DE FEB/84, DE LA NOT UNICA DE SANTO TOMAS, REG EL 7 DE MZO/84, BAJO EL FOLIO DE MAT #040-0143451---EN RELACION CON LA ESC DE ACLARACION AREA #3169 DE FECHA 28 DE MAYO/84, DE LA NOT UNICA DE SOLEDAD, REG EL 13 DE JUN/84, BAJO EL FOLIO DE MAT #040-0143451--CARLOS ALBERTO OSORIO UCROS, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE, POR COMPRA A MIGUEL MONTAÑO DE LA HOZ, SEGUN ESCRITURA #1371, DEL 20 DE JUNIO DE 1.958, NOTARIA 1. REGISTRADA EN 23 DE AGOSTO DE 1.958, BAJO #2743, FOLIO 71, TOMO 6. IMPAR L.-1- PARTE, POR COMPRA A MIGUEL MONTAÑO, SEGUN ESCRITURA #2697, DEL 7 DE OCTUBRE DE 1.959, NOTARIA 1. REGISTRADA EN 4 DE NOVIEMBRE DE 1.959, BAJO #3894, FOLIO 25 TOMO 8. IMPAR L.1.-PARTE, POR COMPRA AL MISMO SEÑOR MIGUEL MONTAÑO, SEGUN ESCRITURA #2256, DEL 26 DE AGOSTO DE 1.959, NOTARIA 1., REGISTRADA EN 7 DE SEPTIEMBRE DE 1.959, BAJO #2819, FOLIO 368, TOMO 6. L.1.---- PARTE, POR COMPRA A QUINTO NUCCI Y EMIGDIO SEGUNDO NUÑEZ, SEGUN ESCRITURA #166, DEL 21 DE ENERO DE 1.950, NOTARIA 2. REGISTRADA EN 15 DE FEBRERO DE 1.950, BAJO #986, FOLIO 84, TOMO 3. L.-1- PARTE, POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, FORMADA CON ALICIA CARBONELL DE OSORIO, SEGUN ESCRITURA #2170, DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.953, NOTARIA 2., REGISTRADA EN 6 DE FEBRERO DE 1.954, BAJO #317, FOLIO 161, TOMO 2. PAR L.1.- Y PARTE, POR COMPRA A ALBERTO R. OSORIO UCROS, SEGUN ESCRITURA #356 DEL 4 DE FEBRERO DE 1.949, NOTARIA 2. REGISTRADA EN 10 DE FEBRERO DE 1.949, BAJO #863, FOLIO 125, TOMO 2. L.1-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 36 #56B-05

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

143451

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-10-2007 Radicacion: 2007-45681

Doc: RESOLUCION 0904 del: 26-02-2007 INURBE de BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

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

Nro Matricula: 040-426634

Pagina 2

Impreso el 01 de Noviembre de 2007 a las 09:59:06 a.m

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

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: INURBE EN LIQUIDACION

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON

5581826 X

A: JIMENEZ RUEDA MARLENE

37530648 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 25-10-2007 Radicacion: 2007-45681

Doc: RESOLUCION 0904 del: 26-02-2007 INURBE de BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS CINCO A/OS SIGUIENTES (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON

5581826 X

A: JIMENEZ RUEDA MARLENE

37530648 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-10-2007 Radicacion: 2007-45681

Doc: RESOLUCION 0904 del: 26-02-2007 INURBE de BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: MACIAS BALLESTEROS RAMON

5581826 X

A: JIMENEZ RUEDA MARLENE

37530648 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: LIQUIDA4 Impreso por: CONTROL4

TURNO: 2007-225532

FECHA: 25-10-2007

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

EL Registrador Principal: YOJAIR GARCIA MOZO

1824373



NUMERO PREDIAL

01-02-0490-0025-000

MATRICULA INMOBILIARIA

AREA TERRENO

135 m²

AREA CONSTRUIDA

110 m²

DIRECCION

K 36 56B 05

FECHA DE EXPEDICION

13/09/2007

COORDENADAS PLANAS

PUNTO	METROS ESTE	METROS NORTE
1	921617.73	1700340.85
2	921626.07	1700337.59
3	921620.8	1700324.04
4	921612.4	1700327.27

ESCALA 1:500

CONVENCIONES

- AREA CONSTRUIDA
- AREA NO CONSTR.
- LINDERO PREDIAL
- CAMBIO DE COLINDANCIA
- LONGITUD DE COLINDANCIA

FIRMA AUTORIZADA

TERRITORIAL ATLANTICO

COORDENADAS CARTESIANAS

PLANO RESULTANTE DEL PROCESO DE FORMACION, ACTUALIZACION / CONSERVACION CATASTRAL - LEY 14/83



ALCALDÍA
SOLEDAD

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

20240043263



* 0 1 0 2 0 0 0 0 0 4 9 0 0 0 2 5 0 0 0 0 0 0 0 0 *

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0490-0025-0-00-00-0000		VENCE:		30/04/24	
REFERENCIA CATASTRAL		01-02-00-00-0490-0025-0-00-00-0000		DIRECCIÓN: K 36 56B 05			
MATRICULA INMOBILIARIA		040-426634		DIRECCIÓN POSTAL:		K 36 56B 05	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO							
ÁREA TERRENO (M2)		154		ÁREA CONSTRUIDA (M2)		139	
DESTINO		HABITACIONAL		AVALÚO:		\$59.319.000	
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL							
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL				DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
JIMENEZ RUEDA MARLENE				TIPO C PVV NÚMERO 0419 08 000037530648 INEA			
AÑO - CONCEPTO		BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL	AÑO - CONCEPTO
2024-1 Impuesto De Predial U		\$59.319.000	6/1000	\$356.000	\$0	\$356.000	2024-1 Sobre tasa Ambiental
2024-1 Sobre tasa Ambiental		\$59.319.000	1,5/1000	\$89.000	\$0	\$89.000	
Total Capital:				\$445.000		Total Interés:	
Datos último Pago:				Fecha: 27/02/2023		No. Recibo: 20230050334	
Vigencias Pendientes de Pago:				2024		Por un valor de: \$445.000	
				TOTAL RECIBO: \$445.000			
(415)770998558762(8020)020240043263(3900)00000000427200(96)20240430				DESCUENTO: \$17.800			
Tasa Interés Mora Diaria: 0,0783				Puntos de Pago: BANCO DE OCCIDENTE, BANCO AV VILLAS, BANCO DAVIVIENDA, BANCO DE BGO01A, BANCO POPULAR, GNB-SUDAMERIS, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL, BANCO NO DEFINIDO, BANCO COMPENSACIONES			
Tasa Vigente Desde: 01/04/2024 Hasta 30/04/2024				Efecty Convenio 12369, Baloto Convenio 959595-12369, Cheque de Gerencia a Nombre de Fiduciaria Popular SA NIT 800.141.235-0, SUPERGIROS: Convenio 33055 IMP, PREDIAL SOLEDAD - Convenio 33056 IMP INDUSTRIA Y COMERCIO			
CONTRIBUYENTE				La base gravable para que la Administración Municipal liquide o determine oficialmente el impuesto predial unificado será el avalúo catastral, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral determinado por la autoridad catastral (Art.17 Acuerdo No.000211 de 2016).			
				PORTAL - 29/04/2024-07:29:46 AM			



Libertad y Orden

490-25

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE EN LIQUIDACIÓN

**Resolución No. 0904 de 2007
(26 DE FEBRERO)**

"POR LA CUAL SE CEDE A TÍTULO GRATUITO UN BIEN FISCAL"

EL GERENTE LIQUIDADOR DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE EN LIQUIDACIÓN

En ejercicio de las facultades conferidas por los Artículos 58 de la Ley 9 de 1989, 95 de la Ley 388 de 1997, 14 de la Ley 708 de 2001, y la Ley 1001 de 2005, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 3 de 1991 y el Decreto 554 de 2003 el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE EN LIQUIDACIÓN es un establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente, adscrito al Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial.

Que el Artículo 58 de la Ley 9 de 1989 preceptúa que las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales, que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de 1988, y cuando dichos bienes no estén localizados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población, no sean bienes de uso público, ni bienes fiscales destinados a salud o educación.

Que de conformidad con el Artículo 14 de la Ley 708 de 2001, las Entidades Públicas del orden Nacional, que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, no haya efectuado la cesión a título gratuito de que trata el Artículo 58 de la Ley 9 de 1989, deberán transferir a título gratuito al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, los bienes Inmuebles fiscales a los que se refiere la mencionada norma, que no hayan sido objeto de cesión, en los términos y con la progresividad establecida para el efecto por el Gobierno Nacional, con el fin de que esa entidad dé cumplimiento a dicha disposición legal.

Que para efectos de verificación de campo documentación y cumplimiento de requisitos establecidos en el Decreto 540 de 1998 para los lotes pendientes de legalizar se firmaron los convenios No. 379 de 2004 y 153 de 2006 con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y No. 274 de 2004 y 277 de 2005 con el Municipio de Soledad.

Que el Instituto de Crédito Territorial (I.C.T.) adquirió dos predios ubicados en los límites de la ciudad de Barranquilla con el Municipio de Soledad mediante las escrituras públicas No. 53 del 24 de enero de 1964 y 168 del 5 de Junio de 1972 de la Notaría Única de Soledad (Atlántico). Que dichos predios tienen el número de Matricula Inmobiliaria 040-1780 y 040-44636 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Barranquilla.

Que el predio del cual se deberá segregar el inmueble correspondiente a las personas que han solicitado al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE en Liquidación la transferencia mediante cesión a título gratuito de los inmuebles fiscales que actualmente ocupan, está distinguido con la matrícula inmobiliaria No 040-143451 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el cual ha sido segregado del predio con Matrícula Inmobiliaria 040-44636 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Barranquilla.

Que la Ley 14 de 1983, establece en su Artículo 19: "Los propietarios o poseedores de predios o mejoras no incorporadas al Catastro, tendrán obligación de comunicar a las Oficinas Seccionales del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o a las Oficinas de Catastro de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia o a las Tesorerías Municipales en donde no estuvieren establecidas dichas oficinas, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras con el fin de que dichas entidades incorporen estos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble."

Que Ramón Macías Ballesteros y Marlene Jimenez Rueda identificados con las cédulas de ciudadanía No. 5581826 y 37530648, presentaron la solicitud a que se refiere el artículo 4° del Decreto 540 de 1998, ante el INURBE EN LIQUIDACIÓN para efectos de acceder al dominio del bien que manifiestan estar ocupando con anterioridad al 28 de Julio de 1988 en el barrio VILLA DEL CARMEN de esta ciudad. Adicionalmente adelantaron los trámites de inscripción ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi conforme lo previsto en el artículo 19 de la Ley 14 de 1983.

Que en los registros de las Oficinas de Catastro Nacional, aparece registrado el citado predio con un valor de \$6128000 correspondiente al avalúo catastral.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 3° del Decreto 540 de 1998, y el avalúo efectuado por el IGAC para el desarrollo del programa de formalización, el predio TIENE CARÁCTER DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.



Que de conformidad con la Ley 258 de 1996, el inmueble objeto de esta cesión quedará afectado a vivienda familiar.

Que en lo que respecta a los inmuebles, se cumple con los requisitos señalados en el artículo 58 de la Ley 9 de 1989 y 14 de la Ley 708 de 2001, por tanto se tratan de inmuebles destinados a vivienda y no se encuentra ubicado en zonas insalubres o que presenten peligro para la población, no tiene el carácter de bien fiscal destinado a salud o educación, ni es un bien de uso público, como consta en las certificaciones SPM-335-04, SPM-338-04, SPM-326-04, SPM-359-04, SPM-012-04, SPM-013-04, SPM-014-04, SPM-015-04, emitidas por la Secretaría de Planeación del Municipio de Soledad.

Que el artículo 11 del Decreto 540 de 1998, establece que las Resoluciones que se expidan en desarrollo del artículo 95 de la Ley 388 de 1997 se aplicará lo dispuesto por el artículo 49 del Decreto 2158 de 1995, siempre y cuando para la identificación de los inmuebles se acuda a los planos catastrales a los que se refiere el Decreto 2157 de 1995.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CESIÓN.- Ceder a título gratuito a favor de **Ramón Macías Ballesteros y Marlene Jimenez Rueda** identificados con las cédulas de ciudadanía No. 5581826 y 37530648, el predio ubicado en el barrio VILLA DEL CARMEN del Municipio de Soledad del Departamento de Atlántico, identificado como K 36 56B 05 con el número predial o cédula catastral 010204900025, cuya área y linderos se determinan en el plano predial, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, conforme a lo establecido por el Decreto 2157 de 1995 que se anexa para que forme parte integrante de la presente Resolución, segregado del predio de mayor extensión el cual se hace referencia en a parte motiva de la misma.

ARTÍCULO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- El(los) beneficiario(s) de esta cesión de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, no podrá(n) transferir el inmueble ni dejar de vivir en él antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha del presente Acto Administrativo, salvo permiso escrito concedido por el INURBE EN LIQUIDACIÓN o quien haga sus veces, previa solicitud fundada en razones de fuerza mayor.

ARTÍCULO TERCERO: CONDICIÓN RESOLUTORIA Y RESTITUCIÓN DEL BIEN.- El incumplimiento de la obligación contenida en el artículo segundo de la presente Resolución constituye condición resolutoria del acto de transferencia del predio fiscal que se cede a título gratuito. El(los) beneficiario(s) de la cesión a título gratuito deberá(n) restituir el inmueble objeto de la misma cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados o en la información suministrada para acreditar los requisitos establecidos por las normas legales y reglamentarias.

ARTÍCULO CUARTO: AFECTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR.- Sobre el inmueble objeto de ésta cesión se constituye afectación a vivienda familiar a favor de él(los) adquirente(s) citado(s) en el artículo primero de la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO: REGISTRO.- Se ordena la inscripción de la presente Resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con la cuantía de \$6128000, correspondiente a su valor catastral. De igual modo se ordena asignar matrícula independiente de dichos predios segregándolos de la matrícula inmobiliaria No 040-143451 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

ARTÍCULO SEXTO: NOTIFICACIÓN.- Comisionar a la Doctora Lucía Vivero Arrázola, funcionaria de la Regional Atlántico para que proceda a la notificación de la presente Resolución, de conformidad con lo consignado en los artículos 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: RECURSOS.- Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Gerente Liquidador del INURBE EN LIQUIDACIÓN, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación.

ARTÍCULO OCTAVO: VIGENCIA.- La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá el 26 DE FEBRERO de 2007



JORGE ALBERTO SERNA JARAMILLO
Gerente Liquidador

SE EXPIDEN CINCO (5) ORIGINALES DEL MISMO TENOR PARA LOS REQUERIMIENTOS DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS
CMB // EXP: 31269



DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN

10 ABR. 2007

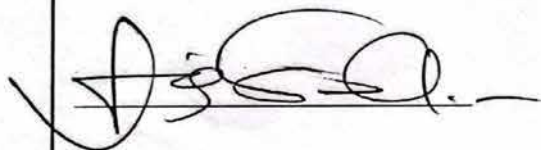
En la fecha 10 ABR. 2007 Notifiqué personalmente a Ramón Macías Ballesteros y Marlene Jiménez Rueda la Resolución No. 0904 del 26 DE FEBRERO de 2007, por la cual "SE CEDE A TITULO GRATUITO UN PREDIO FISCAL", comunicándole que contra ella procede el recurso de reposición ante el Gerente Liquidador del INURBE EN LIQUIDACIÓN el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación. Así mismo se efectúa entrega de un original para el notificado.

EL(LOS) NOTIFICADO(S)

Ramón Macías B.
CC 5581826

Marlene Jiménez R.
CC 37530648


EL NOTIFICADOR







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-72337559
	Hash documento:	6a3bc42254
	Fecha creación:	2025-01-10 12:24:31

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: 865136</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 181.235.24.58 2025-01-09 19:22:00</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>

