



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1042427328

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| CLIENTE | WILLIAM ALBERTO MONSALVO ARTETA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1042427328 |
| DIRECCIÓN | KR 14 F # 47 - 4 MZ 26 LT 10 |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | VILLA MONACO |
| CIUDAD | Soledad |
| DEPARTAMENTO | Atlántico |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | LINEY PAOLA POLO DE ORO |
| IDENTIFICACIÓN | 1143151012 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 03/02/2025 |
| FECHA INFORME | 05/02/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 28 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------|-----------|------------|
| PROPIETARIO | PATERNINA DE MENDEZ YOLANDA MARGARITA | | | | |
| NUM. | 4922 EscrituraDe | NOTARIA | PRIMERA | FECHA | 02/07/2015 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Soledad | | DEPTO | Atlantico | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 087580102000013570006000000000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aportada | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | No aplica | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |

| | |
|-----------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 040-90114 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 14F # 47 - 04 MANZANA 26 LOTE 10, del Barrio VILLA MÓNACO, en el Municipio de SOLEDAD, ATLÁNTICO.
Al inmueble se llega así: Desde la prolongación de la Avenida morrillo, Calle 63 de Soledad, bajando por la Carrera 14, mano izquierda por la Calle 47, hasta la carrera 14F.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

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 151,841,858

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,841,858

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO
Perito Actuante
C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-05 10:41:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|-------------------------------------|--|
| Uso Principal Según Norma | Residencial |
| Uso Compatible Según Norma | Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1. |
| Uso Condicionado Según Norma | Comercio grupo 2, Institucional Grupo 2, Industrial grupo 1. Recreacional Grupo 2. |
| Uso Prohibido Según Norma | No especificado |

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

| | | | |
|------------|---------|----------------|-------|
| Area Lote | 104 | Frente | 8 |
| Forma | Regular | Fondo | 13 |
| Topografía | Ligera | Rel. Fte./Fdo. | 1:1.6 |

NORMAS DE USO DE SUELO

| | |
|--------------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo | Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002 |
| Antejardín | No especificado |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | 3 pisos |
| Aislamiento posterior | Uno con cincuenta (1.50) metros. |
| Índice de ocupación | 0.88 |
| Índice de construcción: | 3 pisos |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 104 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | ----- |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 104 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 73 |
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 34617000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|----------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 104 |
| AREA PISO 1 | M2 | 70 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|--------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 104 |
| AREA PISO 1 | M2 | 70 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | mas de 500 |
| Escolar | Bueno | 0-100 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | No hay | 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 | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero:

Zonas verdes:

Arborización:

Impacto Ambiental

Aire:

Basura:

Ruido:

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

NO

NO

NO

NO

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 72 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | KR 14 F # 47 - 4 MZ 26 LT 10 |

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | paquete y pintura |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1997 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OE. 505 Bogotá. PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|------|---|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno | Lote | 104 | M2 | \$612,577.00 | 41.96% | \$63,708,008.00 |
| Area Construida | Casa | 70 | M2 | \$1,259,055.00 | 58.04% | \$88,133,850.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$151,841,858 |
| Valor en letras | | | Ciento cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y un mil ochocientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$151,841,858

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.

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

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

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica. 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 enchapado en cerámica. Puerta principal metálica y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada.

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 | Soledad 2000 | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | 3005174088 | 84 | 60 | \$1,300,000 | \$78,000,000 |
| 2 | Soledad 2000 | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000 | 3004419969 | 72 | 55 | \$1,400,000 | \$77,000,000 |
| 3 | Soledad 2000 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 3157227537 | 83 | 60 | \$1,450,000 | \$87,000,000 |
| 4 | Soledad 2000 | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | 3197247485 | 100 | 60 | \$1,200,000 | \$72,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 104 | 70 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$55,000,000 | \$654,762 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$622,024 |
| 2 | \$46,500,000 | \$645,833 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$613,542 |
| 3 | \$55,500,000 | \$668,675 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$635,241 |
| 4 | \$61,000,000 | \$610,000 | 1.0 | 0.95 | 0.95 | \$579,500 |
| | | | | | PROMEDIO | \$612,576.61 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$23,790.16 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.88% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|-----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$612,577.00 | AREA | 104 | TOTAL | \$63,708,008.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,259,055.00 | AREA | 70 | TOTAL | \$88,133,850.00 |
| VALOR TOTAL | \$151,841,858.00 | | | | | |

| | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|
| Observaciones: | | | | | | |
| Enlaces: | | | | | | |
| 1.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191223232 2.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191570057 3.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191368711 4.- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10923326 | | | | | | |

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Area construida total | 70 |
| Area construida vendible | 70 |
| Valor M2 construido | \$1,854,387 |
| Valor reposición M2 | \$129,807,090 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,854,387 |
| Fuente | CONSTRUDATA 211 |
| Factor ajuste % | 10 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,668,948 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 28 |
| Edad en % de vida útil | 28 % |
| Fito y corvin % | 24.56 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,259,055 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,259,055 |
| Valor total | \$88,133,850 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 F # 47 - 4 MZ 26 LT 10 | VILLA MONACO | Soledad | Atlántico

COORDENADAS (DD)

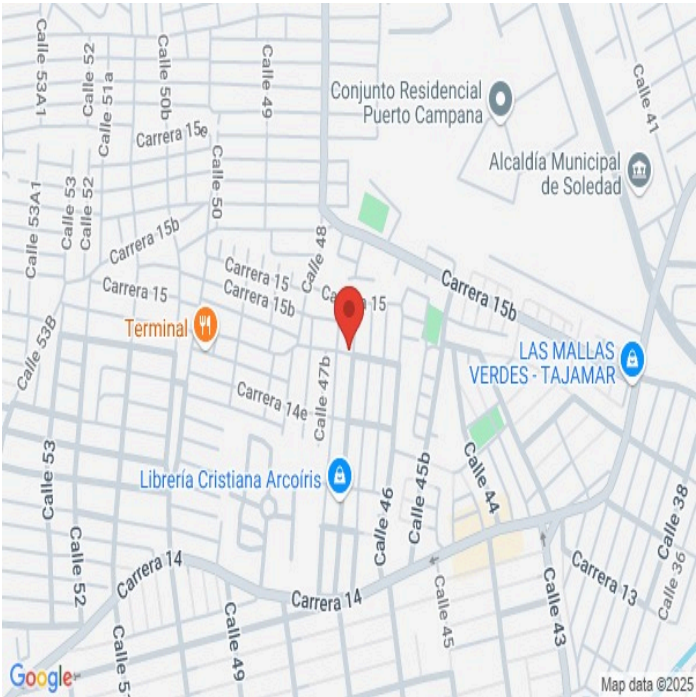
Latitud: 10.911403276802526

Longitud: -74.784505303074

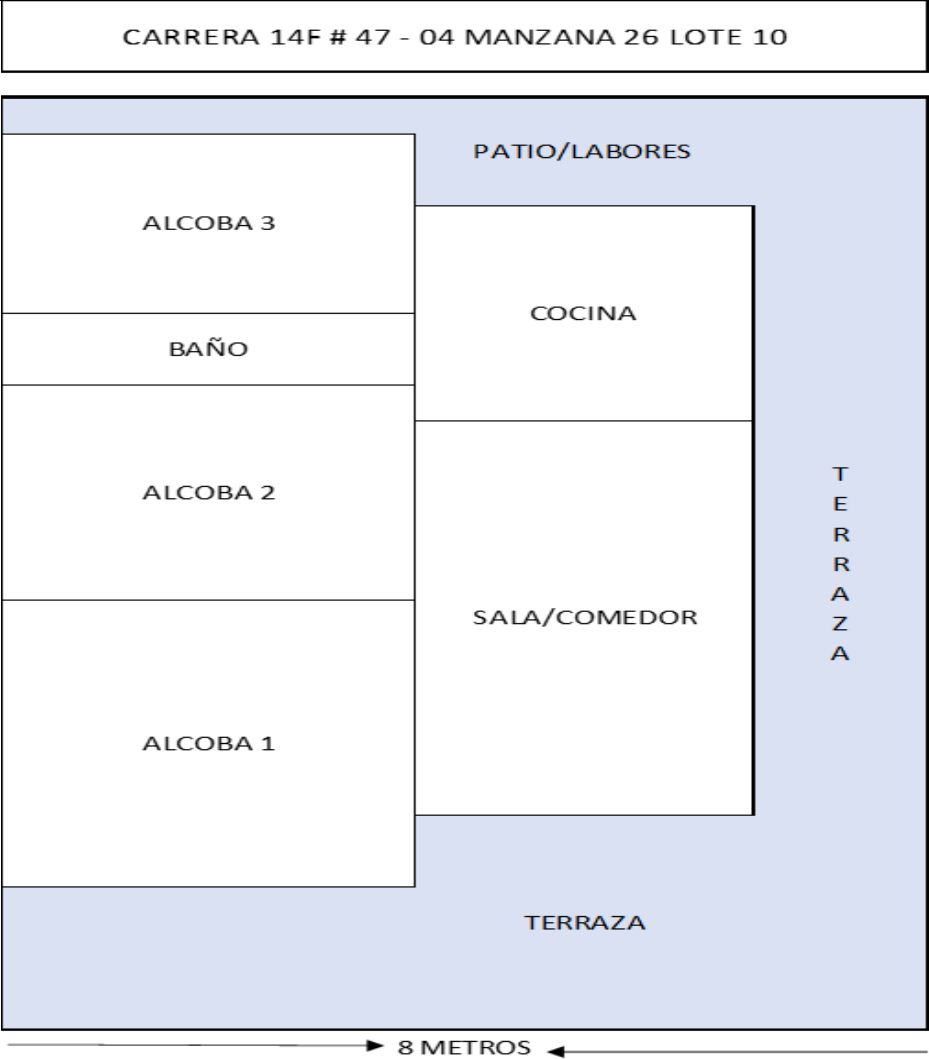
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54´ 41.0502´´

Longitud: 74° 47´ 4.2174´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y 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-1042427328



PIN de Validación: b7720acc



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: K 2G1 49-22
Teléfono: 3146426954
Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: b7720acc



<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 <https://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

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

Tipo Predio: URBANO



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

Certificado generado con el Pin No: 2501245829107251624

Nro Matrícula: 041-90114

Pagina 2 TURNO: 2025-041-1-4543

Impreso el 24 de Enero de 2025 a las 10:26:35 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

- 1) SIN DIRECCION "VILLA MONACO".
2) KR 14 F # 47 - 4 MZ 26 LT 10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 38269

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-1994 Radicación: 38831

Doc: ESCRITURA 9983 DEL 14-10-1994 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VILLA KARLA LTDA.INVIKAR LTDA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-10-1997 Radicación: 1997-40957

Doc: ESCRITURA 5.548 DEL 06-09-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$4,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VILLA KARLA LIMITADA"INVIKAR LTDA"

NIT# 8001498291

A: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-10-1997 Radicación: 1997-40957

Doc: ESCRITURA 5.548 DEL 06-09-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$4,600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355 X

A: PROFESIONALES A SU SERVICIO LIMITADA "PROSERVI"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-10-1997 Radicación: 1997-40957

Doc: ESCRITURA 5.548 DEL 06-09-1997 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MENDEZ ACOSTA LIRIS ENALVIS

CC# 32744757

DE: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-07-2008 Radicación: 2008-27822

Doc: ESCRITURA 0714 DEL 11-04-2007 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$4,600,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2501245829107251624

Nro Matrícula: 041-90114

Pagina 3 TURNO: 2025-041-1-4543

Impreso el 24 de Enero de 2025 a las 10:26:35 AM

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

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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: PROFESIONALES A SU SERVICIO LIMITADA "PROSERVI"

NIT# 8000573335

A: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-07-2008 Radicación: 2008-27887

Doc: ESCRITURA 2116 DEL 25-06-2008 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-07-2008 Radicación: 2008-27887

Doc: ESCRITURA 2116 DEL 25-06-2008 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-07-2008 Radicación: 2008-27887

Doc: ESCRITURA 2116 DEL 25-06-2008 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$6,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355 X

A: ARANGO MEJIA CARLOS ALBERTO

CC# 70127955

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-01-2012 Radicación: 2012-3936

Doc: ESCRITURA 188 DEL 21-01-2012 NOTARIA 12 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: ARANGO MEJIA CARLOS ALBERTO

CC# 70127955

A: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-02-2012 Radicación: 2012-5885

Doc: ESCRITURA 0357 DEL 06-02-2012 NOTARIA 12 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$30,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2501245829107251624

Nro Matrícula: 041-90114

Pagina 4 TURNO: 2025-041-1-4543

Impreso el 24 de Enero de 2025 a las 10:26:35 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NIÑO CASAS LUIS ALBERTO

CC# 3771355

A: MENDEZ PATERNINA ALCIDES ARMANDO

CC# 73548993 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-07-2015 Radicación: 2015-041-6-1785

Doc: ESCRITURA 4922 DEL 02-07-2015 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MENDEZ PATERNINA ALCIDES ARMANDO

CC# 73548993

A: PATERNINA DE MENDEZ YOLANDA MARGARITA

CC# 33278959 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-2638

Fecha: 06-08-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

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 SOLEDAD
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501245829107251624

Nro Matrícula: 041-90114

Pagina 5 TURNO: 2025-041-1-4543

Impreso el 24 de Enero de 2025 a las 10:26:35 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

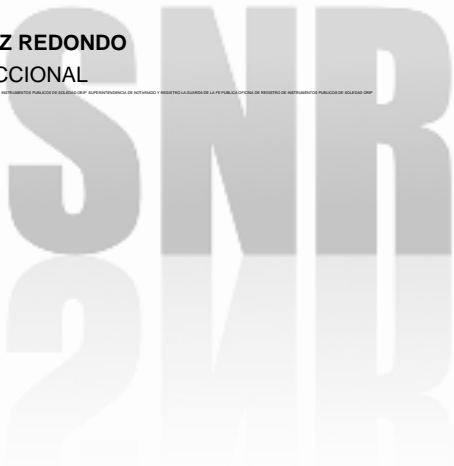
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-041-1-4543

FECHA: 24-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO
REGISTRADOR SECCIONAL



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

← Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Cons Inm

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

31 de enero de 2025 a
las 10:13 a. m.

Referencia

M3484494


VERIFICADO
Seguros de la Capital
de Bogotá



ARCHIVO: LRCAJA-1042427328
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1042427328 |
| | Hash documento: | 43e64f93b8 |
| | Fecha creación: | 2025-02-05 14:56:51 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|---|
| Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 360842 |  |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: lpolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.235.67.65 2025-02-05 10:41:00 | |



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>

