



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140834915

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	NEIL DAVID CASTRO AGUILAR	FECHA VISITA	11/02/2025		
NIT / C.C CLIENTE	1140834915	FECHA INFORME	18/02/2025		
DIRECCIÓN	KR 7 B NO 47A- 54 TRIFAMILIAR LUZ DIVINA VIVIENDA 201	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	2 años		
BARRIO	SANTUARIO	REMODELADO			
CIUDAD	Barranquilla	OCCUPANTE	Propietario		
DEPARTAMENTO	Atlántico	TIPO DE INMUEBLE	Casa		
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda		
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO				
IDENTIFICACIÓN	1143151012				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALVAREZ PENZO EDUARDO						
NUM. ESCRITURA	4241	#NOTARIA	DOCE	FECHA	06/12/2023		
ESCRITURA	EscrituraPH		DEPTO	Atlantico			
CIUDAD	Barranquilla						
CEDULA CATASTRAL	0107000001240007901010002						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada						
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	LUZ DIVINA						
VALOR ADMINISTR ACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPiedad	33.34%						

M. INMOB.	N°
040-657950	VIV 201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 7 B NO 47A- 54 TRIFAMILIAR LUZ DIVINA VIVIENDA 201, del barrio SANTUARIO, de la Ciudad de Barranquilla, Atlántico. Al inmueble se llega así: Desde la avenida murrillo, subiendo por la Carrera 4, tomando la Calle 45c, y la Carrera 7B.

El inmueble consta de: Sala-comedor, cocina, 1 alcoba, 1 estar, 1 baño y patio con labores.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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	JardínInfantil	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 165,819,038

VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,819,038

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. El área medida en visita es de 63.2 y la registrada en documentos es de 87.35 m², debe realizar aclaración de áreas, linderos y coeficientes. Adicional, registra en la escritura de propiedad horizontal, 2 habitaciones, y en visita solo se encuentra 1 habitación. NOTA 2: el acceso al segundo piso, es atreves del primer piso.

Oficina: Cl 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: 2025-02-18 07:37:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	87.35	AREA	M2	87.35
AREA LIBRE PRIVADA	M2	17.15	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	107.000.000.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.2	AREA PRIVADA VALORADA	M2	87.35
AREA LIBRE MEDIDA	M2	36			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 7 B NO 47A- 54 TRIFAMILIAR LUZ DIVINA VIVIENDA 201 | SANTUARIO | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4241, fecha: 06/12/2023, Notaría: DOCE y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estandacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	
Acueducto	Sector	Predio	
Alcantarillado	SI	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
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa FÁcil
Fachada	pañoete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	VIV 201	87.35	M2	\$1,898,329.00	100.00%	\$165,819,038.15
TOTALES					100%	\$165,819,038
Valor en letras	Ciento sesenta y cinco millones ochocientos diecinueve mil treinta y ocho Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$165,819,038
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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.**Propiedad horizontal:** Escritura: 4241, Fecha escritura: 06/12/2023, Notaría escritura: DOCE, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 2**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Estar: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Pisos en baldosas de cerámica. Baño en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos, mesón enchapado en porcelanato. 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	El santuario		\$125,000,000	0.98	\$122,500,000		\$		\$	\$1,801,470.59	3008427773
2	Alboraya		\$140,000,000	0.98	\$137,200,000		\$		\$	\$1,905,555.56	3012924451
3	Kennedy		\$115,000,000	0.98	\$112,700,000		\$		\$	\$1,817,741.94	3160232662
4	ciudadela 20 de julio		\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$		\$	\$2,068,548.39	3023987313
Del inmueble		1	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		68	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,801,470.59
2		72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,905,555.56
3		62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,817,741.94
4		62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,068,548.39
	2 años									
								PROMEDIO	\$1,898,329.12	
								DESV. STANDAR	\$122,341.99	
								COEF. VARIACION	6.44%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,020,671.11	TOTAL	\$176,505,621.72
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,775,987.13	TOTAL	\$155,132,475.55
VALOR TOTAL	\$165,819,038.15			

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-barranquilla/7740457>

2 - <https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191849226>

3 - <https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/11103078>

4 - <https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10807434>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

KR 7 B NO 47A- 54 TRIFAMILIAR LUZ DIVINA VIVIENDA 201 |
SANTUARIO | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

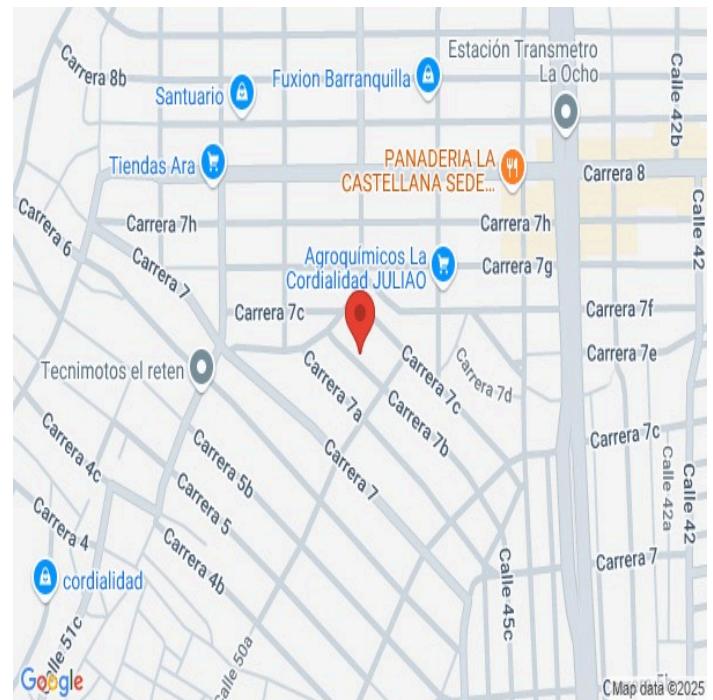
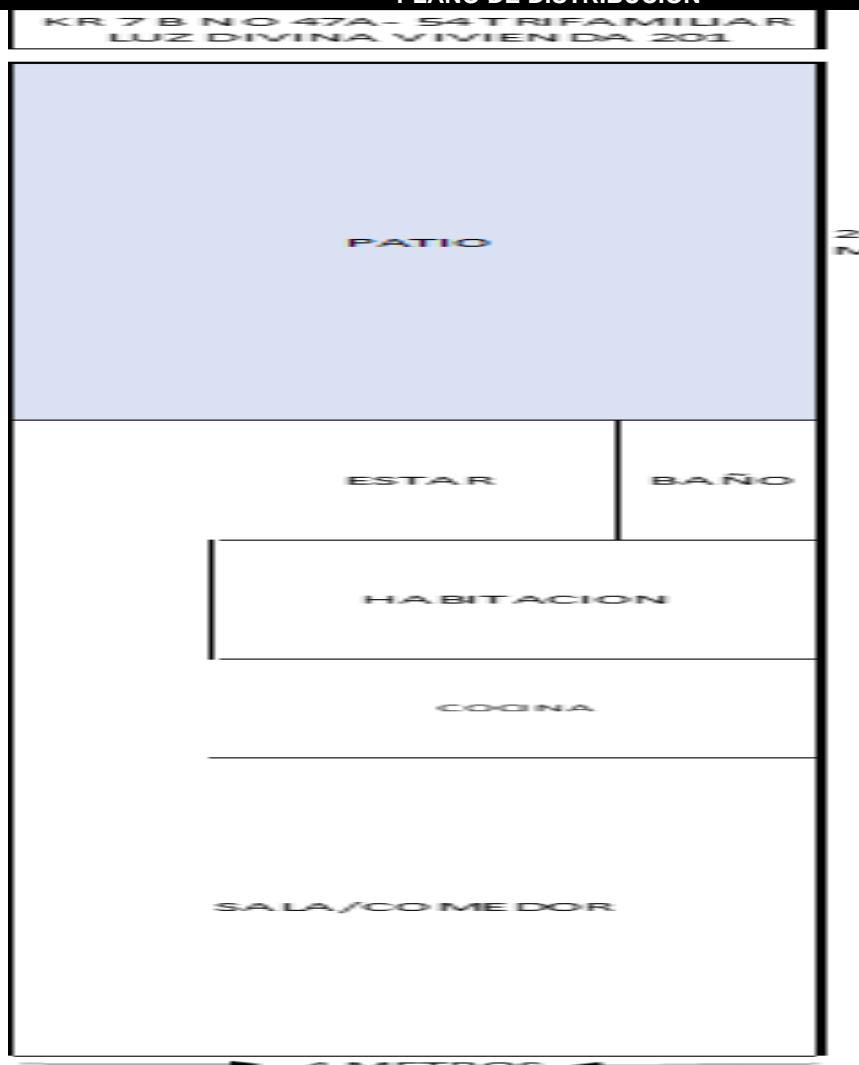
Latitud: 10.943899398800468

Longitud: -74.80353714736074

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 56' 38.0364''

Longitud: 74° 48' 12.7332''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

República de Colombia

Única autorizada para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y

Areas o Documentos

metros y linda con predio No. 0008. SUR: 21.82 metros y linda con apartamento 102. ESTE: 4.00 metros y linda con predio No. 0023. OESTE: 4.00 metros y linda con la carrera 7B. --- **NADIR:** Con terreno y cimentación. **CENIT:** Con cubierta de esta misma vivienda.

VIVIENDA No. 201: Área privada situada en la primera planta, está destinada al uso habitacional, situada en la Carrera 7B No. 47A-54, con entrada por la carrera 7B. Área privada construida 87.35 metros cuadrados. Área libre 17.15 metros cuadrados. porcentaje de copropiedad de 33.34% distribuidas así: Sala, comedor-cocina, hall de circulación, 1 baño, labores, 2 alcobas y patio, con las siguientes medidas y linderos: NORTE: 21.82 metros y linda con la Vivienda No. 101. SUR: 21.82 metros y linda con predio No. 0006. ESTE: 4.00 metros y linda con predio No. 0023. OESTE: 4.00 metros y linda con la carrera 7B. --- **NADIR:** Con terreno y cimentación. **CENIT:** Con losa de entrepiso en medio que la separa de la segunda planta.

VIVIENDA No. 202: Área privada situado en la segunda planta, está destinada al uso habitacional, situada en la Carrera 7B No. 47A-54, con entrada por la carrera 7B área privada construida 87.34 metros cuadrados, porcentaje de copropiedad de 33.33% distribuidas así: sala, comedor-cocina, 1 baño, labores, 2 alcobas, con las siguientes medidas y linderos: NORTE: 21.82 metros y linda con vacío a la

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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-1140834915



PIN de Validación: b0910ab0



<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 Activivo y se incluye el siguiente 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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regímen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G149-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: b09f0ab0



Titulos 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 dia 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 o otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que se encuentre en el mercado. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b09f0ab0

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RESOLUCIÓN NRO: SCI-004186-2024 FECHA 05/12/2024

POR LA CUAL SE ORDENA UNA MUTACIÓN DE SEGUNDA EN EL CATASTRO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

EL ASESOR RESPONSABLE DE CONSERVACION DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, EN USO DE SUS FACULTADES REGLAMENTARIAS Y EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LA LEY 14 DE 1983, EL ARTÍCULO 79 DE LA LEY 1955 DE 2019, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 43 DE LA LEY 2294 DE 2023, LA LEY 1437 DE 2011, EL DECRETO NACIONAL 148 DE 2020, LA RESOLUCIÓN ÚNICA 1040 EXPEDIDA EL 08 DE AGOSTO DE 2023 POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL IGAC VIGENTE A PARTIR DEL 01 DE ENERO DE 2024, MODIFICADA PARCIALMENTE POR LA RESOLUCIÓN 746 DE 2024 EXPEDIDA EL 06 DE JUNIO DE 2024 Y PUBLICADA EL 11 DE JUNIO DE 2024 EN EL DIARIO OFICIAL, EL DECRETO DISTRITAL No. 0713 DE 2016, EL ARTÍCULO 75 DEL DECRETO ACORDAL No. 0801 DE 2020

CONSIDERANDO

Que el Asesor de Conservación de la Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaría Distrital de Hacienda del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, solicitó de manera oficiosa mediante radicado No. 08001-2024-01228 de fecha 16/04/2024, el procedimiento catastral denominado mutación de segunda clase por segregación, sobre el predio identificado con referencia catastral No. 080010107000001240007000000000 en condición de PH, soportado en los siguientes documentos justificativos: aviso de registro con radicación No. 2024-040-6-3266 anexando copia de la Escritura pública 4241 de fecha 06/12/2023 de la Notaria Quinta del círculo de Barranquilla por medio de la cual se constituye el reglamento en propiedad horizontal.

Que, una vez revisada la documentación aportada por el solicitante y de verificada la información inscrita en la base catastral vigente y la información jurídica registrada en la base de la Superintendencia Notariado y Registro – SNR a través de la consulta realizada a la matrícula inmobiliaria No.040-464349 se pudo verificar el registro de la escritura pública No. 4241 de fecha 06/12/2023, de la Notaria Quinta del círculo de Barranquilla, mediante la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal del Trifamiliar Luz Divina, situación jurídica que no se encuentra inscrita en la base catastral vigente del Distrito Especial, Industrial y será actualizada mediante la presente actuación administrativa.

Que el numeral 2 del artículo 4.5.1. de la Resolución Única 1040 del 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificado por el artículo 11 de la Resolución No. 746 de fecha 06/06/2024 igualmente expedida por el IGAC, establece los siguientes:

“2) Mutaciones de segunda clase. Son aquellas que, en predio formales, involucran cambios en los linderos de los predios por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario, incluyendo aquellos que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal. Se consideran también mutaciones de segunda clase aquellas en las que se modifiquen los coeficientes de copropiedad en predios sujetos al régimen de propiedad horizontal debidamente registrados.

Las mutaciones de segunda clase no proceden para predios en condición de informalidad de acuerdo con la presente resolución.”

RESOLUCIÓN NRO: SCI-004186-2024 FECHA 05/12/2024

POR LA CUAL SE ORDENA UNA MUTACIÓN DE SEGUNDA EN EL CATASTRO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

El artículo 4.6.3 de la Resolución Única 1040 del 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificado por el artículo 14 de la Resolución 746 del 06/06/2024 igualmente expedida por el IGAC, señala que “*la fecha de inscripción para las mutaciones de segunda clase corresponderá a la del registro en el folio de matrícula inmobiliaria del acto jurídico relacionado. Esta mutación afectará los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de inscripción.*”

Que, de conformidad con lo ordenado en el Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente constituido mediante escritura pública No. 4241 del 06/12/2023 de la Notaría Quinta del círculo de Barranquilla y registrado en el respectivo título de propiedad, se determinó que procede una mutación de segunda clase por segregación y su correspondiente inscripción en el Catastro del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, conforme lo indican los artículos 1.5., 4.5.1., 4.6.1., 4.6.3., 4.6.12, 4.7.13., 8.4. y 8.5. de la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, los artículos 4.5.1. y 4.6.3. Ibídém, modificados parcialmente por los artículos 11 y 14 respectivamente, de la Resolución 746 del 06/06/2024 también expedida por el IGAC y el artículo 8.4.1. de la Resolución 1040 de 2023 incorporado por el artículo 42 de la Resolución IGAC 746 del 06/06/2024.

Que, el artículo 4.6.25 de la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, adicionado por el artículo 23 de la Resolución IGAC 746 de fecha 06/06/2024 establece que “*la información física, jurídica y económica, resultante de los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito entrara en vigencia para efectos catastrales en el momento que su inscripción quede en firme*”.

Que el numeral 5 del artículo 1.5. de la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC establece la seguridad jurídica como principio de la gestión catastral señalando que “*La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio.*”

En mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar la inscripción en los registros catastrales del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, los siguientes cambios:

	CANCELACIÓN CATASTRAL		DESTINO	A-T M2	A-C M2	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA AVALÚO
C	REFERENCIA CATASTRAL	080010107000001240007000000000	Habitacional	210,00	76,00	76.414.000,00	01/01/2024
	DIRECCIÓN	Carrera 7 B 47 A 54					

RESOLUCIÓN NRO: SCI-004186-2024 FECHA 05/12/2024

POR LA CUAL SE ORDENA UNA MUTACIÓN DE SEGUNDA EN EL CATASTRO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

MATRÍCULA INMOBILIARIA	040-464349	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)	T-D	DOCUMENTO	C-V
EDUARDO ALVAREZ PENZO			C	7434119	

I	INSCRIPCIÓN CATASTRAL	DESTINO	A-T M2	A-C M2	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA AVALÚO
	REFERENCIA CATASTRAL	080010107000001240007901010001	Habitacional	69,66	87,34	106.601.000,00
I	DIRECCIÓN	Carrera 7 B 47 A 54 VIV 101				
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	040-657949				
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)			T-D	DOCUMENTO	C-V
	EDUARDO ALVAREZ PENZO			C	7434119	

FECHA DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL:	06/02/2024
---------------------------------	------------

I	INSCRIPCIÓN CATASTRAL	DESTINO	A-T M2	A-C M2	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA AVALÚO
	REFERENCIA CATASTRAL	080010107000001240007901010002	Habitacional	69,681	87,35	107.000.000,00
I	DIRECCIÓN	Carrera 7 B 47 A 54 VIV 201				
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	040-657950				
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)			T-D	DOCUMENTO	C-V
	EDUARDO ALVAREZ PENZO			C	7434119	

FECHA DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL:	06/02/2024
---------------------------------	------------

I	INSCRIPCIÓN CATASTRAL	DESTINO	A-T M2	A-C M2	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA AVALÚO
	REFERENCIA CATASTRAL	080010107000001240007901020001	Habitacional	69,66	87,34	106.995.000,00
I	DIRECCIÓN	Carrera 7 B 47 A 54 VIV 202				
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	040-657951				
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)			T-D	DOCUMENTO	C-V
	EDUARDO ALVAREZ PENZO			C	7434119	

FECHA DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL:	06/02/2024
---------------------------------	------------

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese personal y subsidiariamente por aviso, el contenido de la presente resolución, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 del 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.), en cumplimiento de lo previsto en el artículo 4.8.2. de la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC- modificado por el artículo 30 de la Resolución 746 de 2024 expedida también por IGAC.

RESOLUCIÓN NRO: SCI-004186-2024 FECHA 05/12/2024

POR LA CUAL SE ORDENA UNA MUTACIÓN DE SEGUNDA EN EL CATASTRO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante EL ASESOR RESPONSABLE DE CONSERVACIÓN DE LA GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA y el de apelación ante el GERENTE DE LA GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la presente resolución a través del correo notificacionesgestioncatastral@barranquilla.gov.co de conformidad con lo ordenado en los artículos 4.8.3 y 4.8.4 de la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificado el artículo 4.8.4. por el artículo 31 de la Resolución 746 del 06/06/2024 también expedida por el IGAC.

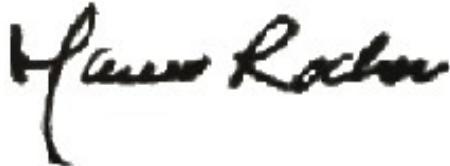
El recurso se concederá en efecto suspensivo y por consiguiente la anotación definitiva de la inscripción en el catastro y en los documentos de la tesorería distrital o en la respectiva oficina recaudadora, solo se efectuará hasta la ejecutoria de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO: El incremento anual del avalúo catastral estará sujeto al incremento que ordene el gobierno nacional, cuando no se realice formación y/o actualización catastral, de conformidad con lo ordenado en el artículo 4.7.14 de la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto rige a partir de su firmeza.

Dado en Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a los 5 días del mes **12 de 2024**.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MAURO ALFREDO ROCHA HEREDIA
ASESOR RESPONSABLE DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

Aprobó

Elaboró: **Joaquin Antonio Perez Barrera**
Ejecutor
Revisó: **Fredy Adolfo Mazenet Gonzalez**
Coordinador Técnico
Revisó: **Enelda Isabel Bernal Echeverria**
Coordinador área conservación catastral



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501147837106581205

Nro Matrícula: 040-657950

Página 2 TURNO: 2025-040-1-6708

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:15:00 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

NOTARIA DE ORIGEN VALE ART 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-6708 FECHA: 14-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


PATRICIA ALVAREZ CORONADO
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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



9 90 230901 EMVCO

FEB 10 2025 11:25:56 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

PAGAFACIL CALLE 70
CRA 53 CL 70 LC 9

C. UNICO: 3007021411 TER: AALZZ258 RRN: 096782
RECIBO: 068330 APRO: 315195

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001140834915

VALOR **\$ 315.600**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comunquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-1140834915

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1140834915
	Hash documento:	767b79b242
	Fecha creación:	2025-02-18 05:57:32

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 623956	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: Ipolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.33.231.9 2025-02-18 07:37:00	

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>

