



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 7 B NO 47A- 54 TRIFAMILIAR LUZ DIVINA VIVIENDA 201	
Barrio	SANTUARIO	
Ciudad	Barranquilla	
Departamento	Atlantico	
Propietario	ALVAREZ PENZO EDUARDO	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: NEIL DAVID CASTRO AGUILAR

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ALVAREZ PENZO EDUARDO** ubicado en la KR 7 B NO 47A- 54 TRIFAMILIAR LUZ DIVINA VIVIENDA 201 SANTUARIO, de la ciudad de Barranquilla.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$165,819,038 pesos m/cte (Ciento sesenta y cinco millones ochocientos diecinueve mil treinta y ocho).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante

LINEY PAOLA POLO DE ORO
RAANro: AVAL-1143151012 C.C: 1143151012
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-18 07:37:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Cesar Alfonso Jimenez Quintero
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	2,010,142	Valor del avalúo en UVR	460,944.67
Proporcional	0	165,819,038	Valor asegurable	165,819,038
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**No Favorable****Observación calificación**

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.

Observación

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.

Código	LRCAJA-11408 34915	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	NEIL DAVID CASTRO AGUILAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1140834915	Teléfono	3106453975
Email	neil.castro6527@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ALVAREZ PENZO EDUARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7434119	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 7 B NO 47A- 54 TRIFAMILIAR LUZ DIVINA VIVIENDA 201				
Conjunto	LUZ DIVINA				
Ciudad	Barranquilla	Departamento	Atlantico	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SANTUARIO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: KR 7 B NO 47A- 54 TRIFAMILIAR LUZ DIVINA VIVIENDA 201, del barrio SANTUARIO, de la Ciudad de Baranquilla, Atlántico.</p> <p>Al inmueble se llega así: Desde la avenida murrillo, subiendo por la Carrera 4, tomando la Calle 45c, y la Carrera 7B.</p> <p>El inmueble consta de: Sala-comedor, cocina, 1 alcoba, 1 estar, 1 baño y patio con labores.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
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			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>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</p>				

República de Colombia

Papel autorizado para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y

Areas o Documentos

Labores, 2 alcobas, 1 baño, 1 sala, 1 comedor-cocina, 1 hall de circulación, 1 balcón, 1 terraza, 1 patio, con las siguientes medidas y linderos: NORTE: 21.82 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

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4241	EscrituraPH	06/12/2023	DOCE	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
040-657950	14/01/2025	33.34%	0107000001240007	VIV 201 901010002

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Local, en buen estado.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4241		Fecha escritura	06/12/2023	
Notaria escritura	DOCE		Ciudad escritura	BARRANQUILLA	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 4241, Fecha escritura: 06/12/2023, Notaría escritura: DOCE, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa Fácil
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

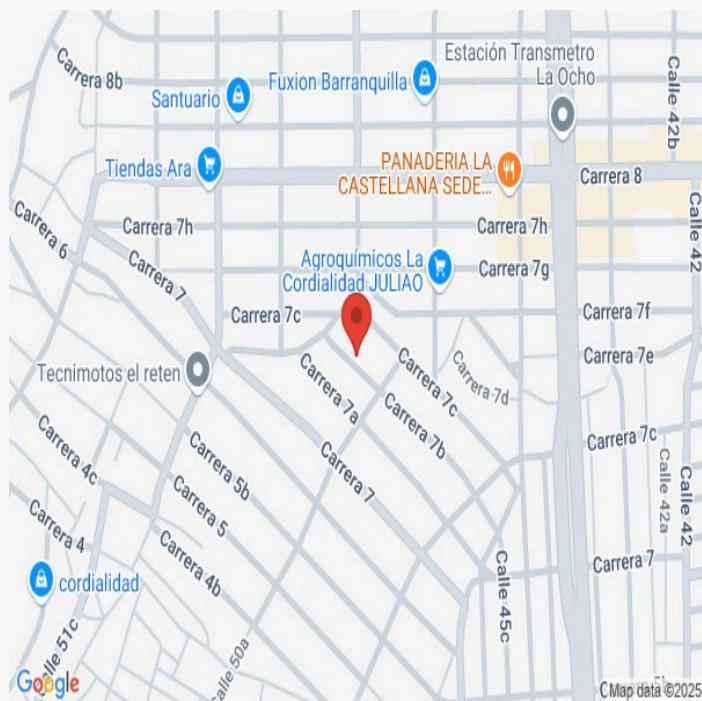
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Estar: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	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.
-------------	--

Dirección:

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.943899398800468
GEOGRAFICAS : 10° 56' 38.0364''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.80353714736074
GEOGRAFICAS : 74° 48' 12.7332''

#	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	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,801,470.59
2	72	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,905,555.56
3	62	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,817,741.94
4	62	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%	

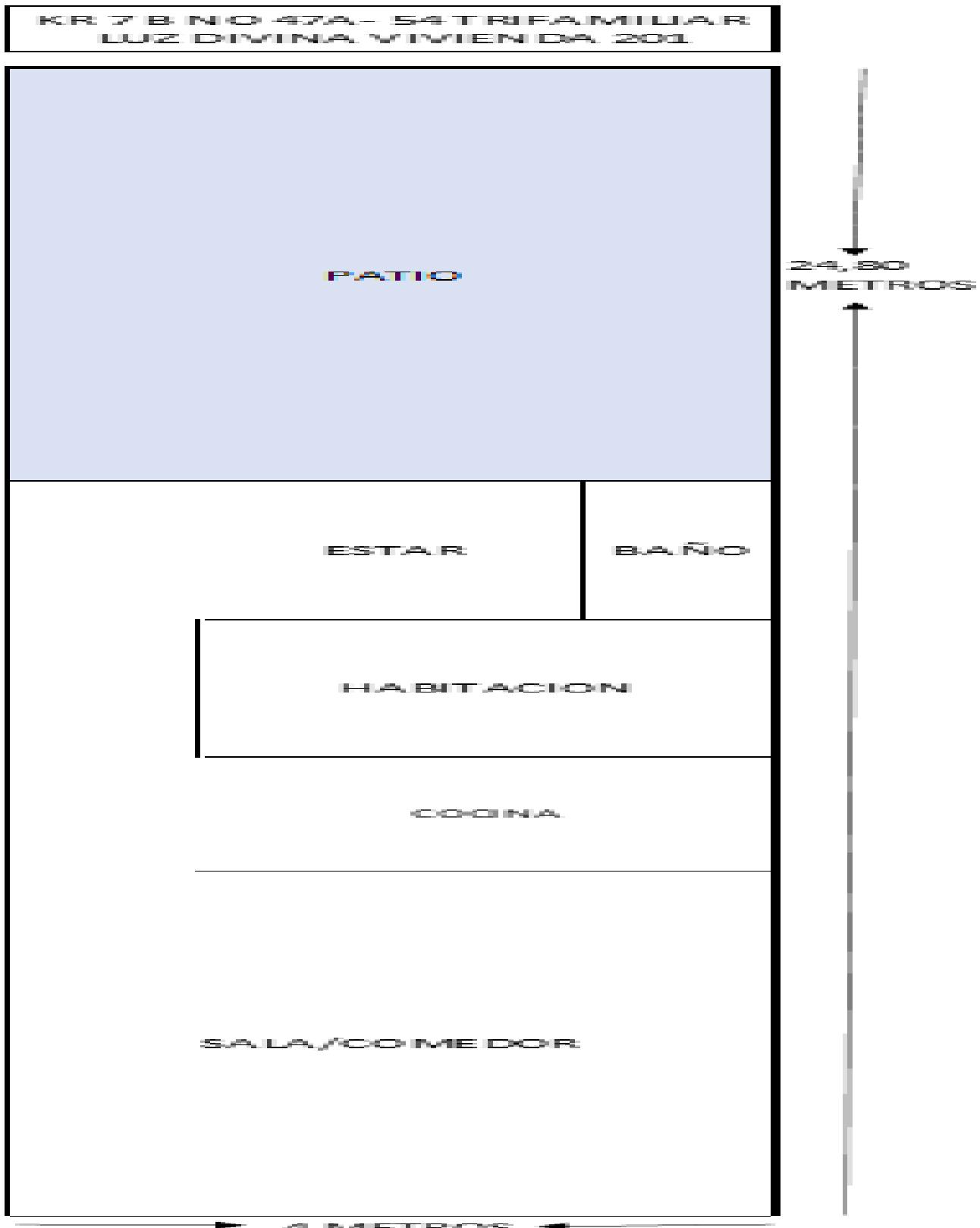
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,020,671.11	TOTAL	\$176,505,621.72
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,775,987.13	TOTAL	\$155,132,475.55
VALOR TOTAL	\$165,819,038.15			

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>

Plano







Baño Social 1



Patio Interior



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.

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.

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 evaluador 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-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 **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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Régimen
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



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 o otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que se encuentre disponible. 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 informada de inmediato a la 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 Suárez
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	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.

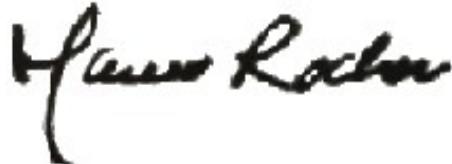
El recurso se concederá en efecto suspensivo y por consiguiente la anotación definitiva de la inscripción en el catastro y en los documentos de la tesorería distrital o en la respectiva oficina recaudadora, solo se efectuará hasta la ejecutoria de la presente Resolución.

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

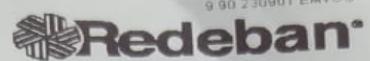
EXPEDIDO EN: BOGOTA

Patricia Alvarez C.

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 ***