



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140816698

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON EDINSON VERGARA SEGURA	FECHA VISITA	02/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1140816698	FECHA INFORME	07/04/2025
DIRECCIÓN	CL 68 # 3 C - 27	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	31 años
BARRIO	LA CENTRAL	REMODELADO	
CIUDAD	Soledad	OCCUPANTE	Arrendatario
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	MOSQUERA MENA JOSE MILTON			
NUM.	1775 Escritura De	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			08/07/2024
CIUDAD	Soledad		DEPTO	Atlantico
ESCRITURA				
CEDULA	087580106000001130008000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
041-85029	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 68 # 3 C - 27 LA CENTRAL, SOLEDAD - ATLANTICO.  
 Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murrillo en Soledad (Calle 63), entrando por la calle 5, mano izquierda en la calle 68.  
 Distribución del inmueble: Sala-comedor, cocina, baño, 3 alcobas y patio.  
 Características adicionales: 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	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DEPENDENCIAS

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

## 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 90,911,868

## VALOR ASEGUARABLE \$ COP 90,911,868

## 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: 2025-04-04 16:47:00



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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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 Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002
Antejardín	
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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO _ESCRITURA	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	55
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	17.884.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	60	AREA PISO 1	M2	60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	No hay	0-100	
Areas verdes	Bueno	400-500	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

## Cond.seguridad:

## Aguas servidas:

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	69
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 68 # 3 C - 27

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

## Comentarios de estructura

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$331,409.00	26.25%	\$23,861,448.00
Area Construida	Casa	60	M2	\$1,117,507.00	73.75%	\$67,050,420.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$90,911,868</b>

## Valor en letras

Noventa millones novecientos once mil ochocientos sesenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$90,911,868**

**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.

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

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

**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, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en baldosas de cerámica en sala-comedor, alcobas en pisos de cemento pulido. Baño sencillo en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina sencilla, enchapada en baldosa de cerámica en pisos, mesón enchapado en cerámica. Puerta principal metálica y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

**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 **Lev 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Manuela beltran	\$99,000,000	0.98	\$97,020,000	3114222588	125	60	\$1,000,000	\$60,000,000
2	Villa adela	\$84,900,000	0.95	\$80,655,000	6013000411	66	52	\$1,100,000	\$57,200,000
3	Ciudad Salitre	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000	3157227537	98	55	\$1,000,000	\$55,000,000
4	NORMANDIA	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	573117580115	78	55	\$1,100,000	\$60,500,000
<b>Del inmueble</b>						<b>72</b>	<b>60</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,020,000	\$296,160	1.05	1.0	1.05	\$310,968
2	\$23,455,000	\$355,379	1.0	1.0	1.00	\$355,379
3	\$33,200,000	\$338,776	1.0	1.0	1.00	\$338,776
4	\$25,000,000	\$320,513	1.0	1.0	1.00	\$320,513
				PROMEDIO	\$331,408.78	
				DESV. STANDAR	\$19,709.37	
				COEF. VARIACION	5.95%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$331,409.00	AREA	72	TOTAL	\$23,861,448.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,117,507.00	AREA	60	TOTAL	\$67,050,420.00
VALOR TOTAL		\$90,911,868.00				

**Observaciones:****Enlaces:**1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191153778>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10917934>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-soledad-ciudad-salitre-3-habitaciones-1-banos/18260-M5419727?canary=true>4-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191236145>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	60
Área construida vendible	60
Valor M2 construido	\$2,014,270
Valor reposición M2	\$120,856,200
Valor reposición presupuesto M2	\$2,014,270
Fuente	CONSTRU DATA 214
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,712,130
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,117,507
Valor adoptado depreciado	\$1,117,507
<b>Valor total</b>	<b>\$67,050,420</b>

## DIRECCIÓN:

CL 68 # 3 C - 27 | LA CENTRAL | Soledad | Atlantico

## **COORDENADAS (DD)**

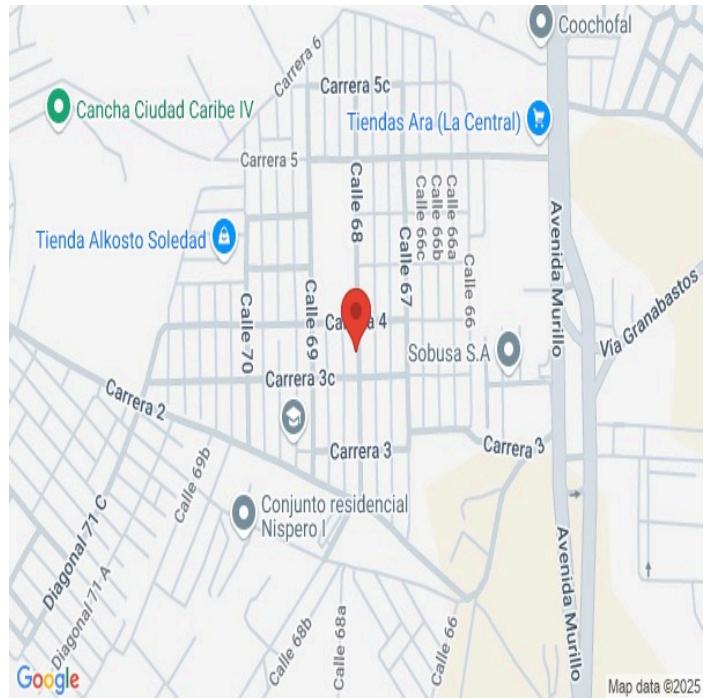
**Latitud:** 10.889031

**Longitud:-74.807832**

## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 10° 53' 20.511"

**Longitud:**74° 48' 28.1952''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**CL 68 # 3 C - 27, LA CENTRAL**

CL 68 # 3 C - 27, LA CENTRAL			
PATIO		BAÑO	
	ALCOBA 3		COCINA
	ALCOBA 2		SALA-COMEDOR
ALCOBA 1			TERRAZA

## 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



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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 --- **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-1140816698**



PIN de Validación: b4630a8d



**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 incluye el siguiente alcance:

**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: b4630a8d



**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 cumpla las normas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co> y/o si existe inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser informada a la reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b4630a8d

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 Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandria Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410177767102478172

Nro Matrícula: 041-85029

Página 1 TURNO: 2024-041-1-73935

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 04:14:49 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO: ATLÁNTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 03-05-1994 RADICACIÓN: 94-011679 CON: ESCRITURA DE: 05-01-1994

CÓDIGO CATASTRAL: 08758010600000113000800000000 COD CATASTRAL ANT: 08758010601130008000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### INFORMACIÓN TRASLADO DE MATRÍCULA

#### FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Círculo Origen: Número: 112 Fecha 15/05/2015

Resolución(es) de Traslados Círculo Destino: Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

Círculo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-255677

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 8 MANZANA 74; JUNTO CON LA CASA CONSTRUIDA, QUE MIDE POR EL NORTE: 12 METROS. SUR: 12 METROS. ESTE: 6.00 METROS. OESTE: 6.00 METROS. ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA DE 72 METROS CUADRADOS. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA N. 17 DE ENERO 5/94, NOTARIA UNICA SOLEDAD. (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84)

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN DEL INMUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 040-0201629.- EDGARDO NAVARRO VIVES, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA QUE HIZO A HERNANDO DONADO ARRAUT, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO.5551 DE NOVIEMBRE 17 DE 1992, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 30 DE MARZO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0201629.-EN RELACION CON LA ESCRITURA NO.1424 DE MARZO 13 DE 1993, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD,REGISTRADA EL 30 DE MARZO DE 1993, BAJO EL FOLIO 040-0201629, EN CUANTO A UNA ACLARACION DE ESCRITURA 5551/92, NOT. UNICA DE SOLEDAD, SOBRE LO VENDIDO.- HERNANDO DONADO ARRAUT, ADQUIRIO POR DONACION QUE LE HIZO JOSE MARIA ARRAUT BLANCO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO.490 DE AGOSTO 24 DE 1977, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1977, BAJO EL FOLIO NO.040-0201629.- EN RELACION CON LA ESCRITURA NO.5128 DE SEGREGACION, DE OCTUBRE 17 DE 1984, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 25 DE OCT/84, BAJO EL FOLIO DE SEGREGACION 040-0155706.- EN RELACION CON LA ESCRITURA NO.5372 DE NOV.2/84,NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 19 DE DIC/84, BAJO EL FOLIO 040-0155706.- EN RELACION CON LA ESC.6029 DE DIC.13/84,NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 19 DE DIC/84, BAJO EL FOLIO 040-0155706, EN CUANTO A UNA ACLARACION OMISION MEDIDAS Y LINDEROS DESCRITOS EN LA ESCRITURA NO.5372/84,ANTES CITADA.-EN RELACION CON LA ESC.3004 DE SEGREGACION, OTORGADA EL 12 DE JUNIO/85,EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE MAYO/85, BAJO EL FOLIO 040-0175372.- EN RELACION CON LA ESC. 376 DE FEB.20/86,NOT.UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE FEBRERO DE 1986, BAJO EL FOLIO 040-0175372, EN CUANTO A UNA ACLARACION AREA DEL LOTE SEGREGADO POR ESCRITURA NO.3004/85 ANTES CITADA.-EN RELACION CON LA ESC.790 DE SEGREGACION, FEB.24/86, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 1986, BAJO EL FOLIO 040-0175374.- EN RELACION CON LA ESCRITURA NO.991 DE ABRIL 30/86, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE MAYO/86, BAJO EL FOLIO 040-0175384, EN CUANTO A UNA ACLARACION AREA,MEDIDA Y LINDEROS DE LOS



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410177767102478172**

**Nro Matrícula: 041-85029**

Página 2 TURNO: 2024-041-1-73935

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 04:14:49 PM

### "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 última página

SEGREGADO EN ESC. 3004/85 Y 390/86.- EN RELACION CON LA ESCRITURA NO.1529 DE JUNIO 12 DE 1987 DE JUNIO 12 DE 1987, NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE DICIEMBRE DE 1987, BAJO EL FOLIO 040-0188041, EN CUANTO A UNA SEGREGACION.- EN RELACION CON LA ESCRITURA NO.1517 DE JULIO 15/87, NOT. UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 17 DE JULIO/87, BAJO EL FOLIO 040-0188041, EN CUANTO A UNA ACLARACION SOBRE DESTINACION INMUEBLES, NO ES PARA FINES AGRICOLAS.- EN RELACION CON LA ESCRITURA NO. 3624 DE NOVIEMBRE 30 DE 1988, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1988, BAJO EL FOLIO 040-0201629, CUANTO A UNA SEGREGACION.- JOSE MARIA ARRAUT BLANCO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE TENIA CON DIOGENES BACA GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO.1886 DE SEPTIEMBRE 14 DE 1960, OTORGADA EN LA NOTARIA 2A. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1960 BAJO EL NO.2632 FOLIO 10 TOMO 8 PAR LIBRO 1.- EN RELACION CON LA ESCRITURA NO.1820 DE NOVIEMBRE 26 DE 1968, OTORGADA EN LA NOTARIA 1A. DE ESTE CTO., REGISTRADA EL 5 DE DICIEMBRE DE 1968, BAJO EL NO.1944 FOLIO 448 TOMO 5 PAR LIBRO 2, EN CUANTO A LA CONSTITUCION DE UNA SERVIDUMBRE PASIVA DE TRANSITO A FAVOR DE PETROQUIMICA DEL ATLANTICO S.A.-

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 040-201629

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 68 # 3 C - 27

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 61702

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-12-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1820 DEL 26-11-1968 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE PASIVA

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

DE: ARRAUT BLANCO JOSE MARIA

**A: PETROQUIMICA DEL ATLANTICO**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 11-04-1994 Radicación: 11679

Doc: ESCRITURA 17 DEL 05-01-1994 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

DE: NAVARRO VIVES EDGARDO

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-05-1994 Radicación: 15441

Doc: RESOLUCION 013 DEL 22-01-1993 SECRETARIA DE PLANEACION DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410177767102478172**

**Nro Matrícula: 041-85029**

Página 3 TURNO: 2024-041-1-73935

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 04:14:49 PM

### "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: OTRO: 999 MODIFICACION ARTS. 1.3.Y 4. RESOL. 100/92 Y ART.1.RESOL. 101/92 EN LO REFERENTE PERMISO PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE LOS LOTES CON SERVICIOS DE INTERES SOCIAL.

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

A: CORPORACION BUEN VIVIR CORBIVIR

A: FUNDACION COMUNITARIA PARA LA VIVIENDA POPULAR FUNCVIP

A: NAVARRO VIVES EDGARDO X

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 14-03-1995 Radicación: 1995-8887

Doc: ESCRITURA 513 DEL 18-11-1994 NOTARIA 9A. DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$480,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA ESTE Y 297 INMUEBLES MAS

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

DE: NAVARRO VIVES EDGARDO CC# 17168942

A: FONDO DISTRITAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL FONVISOCIAL X

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 01-06-1998 Radicación: 1998-21637

Doc: ESCRITURA 338 DEL 19-03-1998 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$4,327,935

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: FONDO DISTRITAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE BARRANQUILLA "FONVISOCIAL"

A: CASTAÑEDA PAEZ EDELMIRA MARIA

CC# 32658622 X

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 01-06-1998 Radicación: 1998-21637

Doc: ESCRITURA 338 DEL 19-03-1998 NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASTAÑEDA PAEZ EDELMIRA MARIA

CC# 32658622 X

A: EN SU FAVOR O EN EL DE SU CONYUGE,O COMPARE/ERA Y EN EL DE SUS HIJOS QUE TENGA O LLEGAREN A TENER

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 30-05-2024 Radicación: 2024-041-6-7051

Doc: ESCRITURA 1361 DEL 24-05-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410177767102478172**

**Nro Matrícula: 041-85029**

Página 5 TURNO: 2024-041-1-73935

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 04:14:49 PM

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

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

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-041-1-73935

FECHA: 17-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD-DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD-DNP

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



## Transferencia exitosa

No. de autorización:

**171079477835376824693633949357766  
00**

Marzo 31 del 2025 - 2:24 pm

Banco de Bogotá

Valor de la transferencia

**\$250.000,00**

Comercio:

**Los Rosales Const In**

Costo de la transacción:

**Gratis**

Cuenta de origen:

Ahorros No. 0583454632



ARCHIVO: LRCAJA-1140816698

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1140816698
	<b>Hash documento:</b>	868fb76fca
	<b>Fecha creación:</b>	2025-04-07 06:28:03

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 732215	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: Ipolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.168.198.65   2025-04-04 16:47:00	

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>

