



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1048279766-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NORIS TATIANA YEPES TRESPALACIOS
NIT / C.C CLIENTE	1048279766
DIRECCIÓN	KR 27 # 39 - 30 Y 39 42 APTO 404 EIFICIO JARDINES DE CASTILLA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	MONTES
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/04/2025
FECHA INFORME	28/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROJAS SANCHEZ RAFAEL				
NUM.	166 EscrituraDe	#NOTARIA	QUINTA	FECHA	25/01/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA	0105000002610901900000047				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	EIFICIO JARDINES DE CASTILLA				
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	70000	VRxM2	1019.66
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.49%				

M. INMOB.	N°
040-371034	APARTAMENTO 404

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 27 # 39 - 30 Y 39 42 APTO 404, EDIFICIO JARDINES DE CASTILLA, del Barrio MONTES, de la ciudad de BARRANQUILLA, ATLÁNTICO.

Al inmueble se llega así: Desde la Calle 30, subiendo por la carrera 27, mano derecha entre calle 39 y 40

Distribución del inmueble: Sala/comedor, cocina, zona de labores, estudio, 2 alcobas, 1 baño familiar, 1 baño privado y 1 balcón.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 145,362,531

VALOR ASEGURABLE \$ COP 145,362,531

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO
Perito Actuante
C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-26 13:10:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	20	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	68.65	AREA	M2	69
			AVALUO	PESOS	\$ 134.637.000
			CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68.65	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68.65

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 27 # 39 - 30 Y 39 42 APTO 404 EIFICIO JARDINES DE CASTILLA | MONTES | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2253, fecha: 22/05/2003, Notaría: QUINTA y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media			SI	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Escolar	Bueno	mas de 500	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	300-400		Sector	Predio
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
			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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	78	Año de Construcción	2003
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apto 404	68.65	M2	\$2,117,444.00	100.00%	\$145,362,530.60
TOTALES					100%	\$145,362,531
Valor en letras		Ciento cuarenta y cinco millones trescientos sesenta y dos mil quinientos treinta y uno Pesos Colombianos				
TOTAL COMERCIAL					\$145,362,531	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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: 2253, Fecha escritura: 22/05/2003, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 70.000, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	CHIQUEQUIRA	5	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$		\$	\$2,026,865.67	320 8132093
2	CHIQUEQUIRA	4	\$138,000,000	0.97	\$133,860,000	1	\$12,000,000		\$	\$2,215,636.36	316 0232662
3	SAN ISIDRO	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$	\$2,204,545.45	322 6841225
4	CHIQUEQUIRA	3	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	1	\$12,000,000		\$	\$2,022,727.27	300 6758982
Del inmueble		4to piso				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25	67	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,026,865.67
2	25	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,215,636.36
3	25	66	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,204,545.45
4	25	65	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,022,727.27
22 años										
									PROMEDIO	\$2,117,443.69
									DESV. STANDAR	\$107,088.90
									COEF. VARIACION	5.06%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,224,532.58	TOTAL	\$152,714,161.86
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,010,354.79	TOTAL	\$138,010,856.43
VALOR TOTAL	\$145,362,530.60			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-chiquequirá-sur-oriente-barranquilla/192300578> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11099745> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-barranquilla-alfonso-lopez/7919256> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191362414>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 27 # 39 - 30 Y 39 42 APTO 404 EIFICIO JARDINES DE CASTILLA | MONTES | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

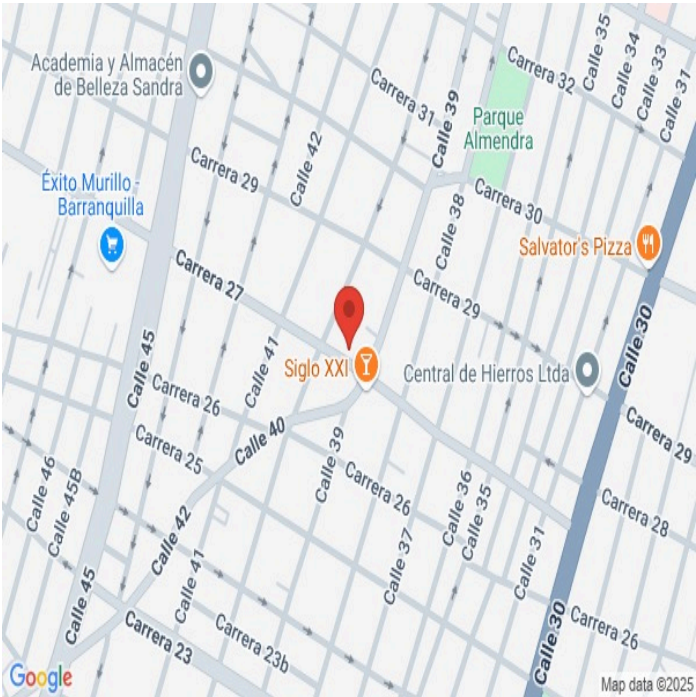
Latitud: 10.96830443208089

Longitud:-74.78654413024917

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 58´ 5.8938´´

Longitud:74° 47´ 11.5584´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

KR 46 A # 45 - 57 CASA



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



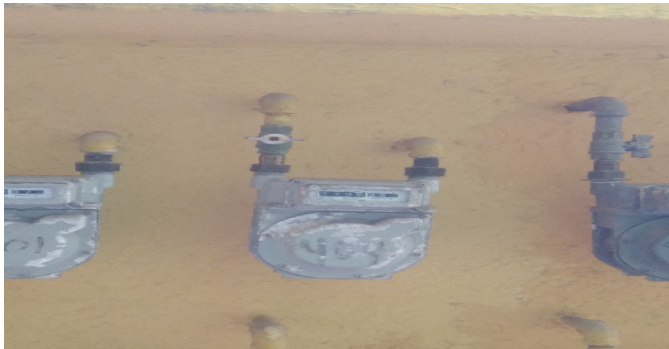
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1048279766-2



PIN de Validación: c3d80b30



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 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

Página 1 de 2



ANA
JOURNAL OF THE NATIONAL ASSOCIATION
OF NURSING ADVISORS
1440 KENNEDY BLVD., SUITE 100
FARMINGTON, CT 06030
TEL: 860/646-2000
WWW.ANANETWORK.ORG



12 / 12



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504211745112827141

Nro Matrícula: 040-371034

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-97362

Impreso el 21 de Abril de 2025 a las 07:41:24 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 16-06-2003 RADICACIÓN: 2003-19874 CON: ESCRITURA DE: 22-05-2003

CODIGO CATASTRAL: 080010105000002610901900000047 COD CATASTRAL ANT: 08001010502610047901

NUPRE: AFT0032KARF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2253 de fecha 22-05-2003 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA APARTAMENTO 404 con area de 68.65M2 con coeficiente de 5.49% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NRO.040-0363697.----EDIFICIO "JARDINES DE CASTILLA".---- 07-03-2003 ESCRITURA 414 DEL 28-01-2003 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 97,197,000.00 DE: CASTILLA RUIZ WILLIAM, CASTILLA RUIZ SARAY, A : INVERSIONES JARDINES DE CASTILLA CIA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 363697.---- 12-05-1998 ESCRITURA 4243 DEL 31-12-1997 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 19,000,000.00 DE: CASTILLA RUIZ LIMITADA - EN LIQUIDACION , A : CASTILLA RUIZ SARAY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 35829.---- 13-02-1998 ESC. 4246 DEL 31-12/97 NOT PRIMERA DE B/QUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 26,500,000.00 DE: CASTILLA RUIZ LIMITADA EN LIQUIDACION, A : CASTILLA RUIZ WILLIAM, REG. EN LA MAT 80939.----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE #3747 DE 23-08-2002, ORTORGADA EN LA NOTARIA 5 DE B/QUILLA, REG. EL 07-03-2003, BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0363697.----10-05-1993 ESC. 312 DEL 10-02/93 NOT. 4 DE B/QUILLA APOORTE DE: CASTILLA RUIZ WILLIAM, A: CASTILLA RUIZ LTDA., REG. EN LA MAT. 35829.--- 31-08/87 ESC. 2074 DEL 06-08/87 NOT. 4 DE B/QUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,000,000.00 DE: BAENA ALVAREZ MARCO, A:CASTILLA RUIZ WILLIAM, REG. EN LA MAT 35829.---- 22-12-1982 ESC. 2968 DEL 09-11/82 NOT 4 DE B/QUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 700,000.00 DE: TOVAR DEL TORO RAMON, A: BAENA ALVAREZ MARCO, REG. EN LA MAT. 35829.---- 03-06-1976 ESCRITURA 955 DEL 14-05/76 NOT 4 DE B/QUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 14,000.00 DE: SUNDHEIM JAUBERT GUILLERMO, SUNDHEIM JAUBERT BEATRIZ, SUNDHEIM LLORENS GUILLERMO, A: TOVAR DEL TORO RAMON, REG EN LA MAT. 35829.---28-01-1963 SENTENCIA SN DEL 10-12-1962 JZDO, 2 C.CTO DE B/QUILLA ADJUDICACION POR SUCESION DE 2/3 PARTES DE: LLORENS VIUDA DE SUNDHEIM JULIA, A : SUNDHEIM JAUBERT GUILLERMO, SUNDHEIM JAUBERT BEATRIZ, REG. EN LA MAT 35829.--25-03-1952 ESC.479 DEL 21-02/52 NOT. 1 DE B/QUILLA ADJUDICACION POR LIQUIDACION LAS 2/3 PARTES LA 1A. Y 1/3 AL 2. DE: VIUDA E HIJO DE A. SUNDHEIM , A: LLORENS VIUDA DE SUNDHEIM JULIA, SUNDHEIM GUILLERMO, REG EN LA MAT 35829.-- 10-05/93 ESC. 312 DEL 10-02/93 NOT. 4. DE B/QUILLA APOORTE DE: CASTILLA RUIZ WILLIAM, A: CASTILLA RUIZ LTDA, REG. EN LA MAT. 80939.--11-08/86 ESC. 1771 DEL 24-07/86 NOT. 4. DE B/QUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 600,000.00 DE: GALLEGU CARDONA JOSE OCTAVIANO, PADILLA DE GALLEGU ELIA, A : CASTILLA RUIZ WILLIAM, REG. EN LA MAT. 80939.-- 07-01-1971 ESC. 4253 DEL 15-12/70 NOT 4A. DE B/QUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 50,000.00 DE: TAPIA COSME DAMIN, A : GALLEGU CARDONA JOSE OCTAVIANO, PADILLA DE GALLEGU ELIA, REG. EN LA MAT. 80939.---01-03-1947 ESC. 536 DEL 25-02-1947 NOT.1. DE B/QUILLA RETROVENTA, POR VALOR DE \$ 400.00 DE: MUÑOZ FERNANDEZ LUIS G. A:TAPIA COSME D, REG. EN LA MAT.80939.----ESTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL TRATA DEL EDIFICIO "JARDINES DE CASTILLA" EL CUAL SE ENCUENTRASITUADO EN ESTA CIUDAD, SOBRE EL LOTE DE TERRENO NRO.3 EN LA CRA.27, UBICADO EN LA CRA.27 #39-30 Y 39-42, CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE: 26.70 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE MARIA OSPINA Y DE LA COMPAÑIA URBANIZADORA DEL ATLANTICO. SUR: MIDE 26.27 MTS, CON LA CRA.27; ESTE: 25.10 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE ELISA TRIVIÑO; OESTE: 29.80 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE JOSE PEVA.- ESTE LOTE TIENE UN AREA TOTAL DE 731.85 MTS2.--- N.I.DE.A

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 2504211745112827141

Nro Matrícula: 040-371034

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-97362

Impreso el 21 de Abril de 2025 a las 07:41:24 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

Tipo Predio: URBANO

1) KR 27 # 39 - 30 Y 39 42 APTO 404

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 363697

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-06-2003 Radicación: 2003-040-6-19874

Doc: ESCRITURA 2253 DEL 22-05-2003 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: INVERSIONES JARDINES DE CASTILLA CIA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-05-2013 Radicación: 2013-040-6-18551

Doc: ESCRITURA 664 DEL 09-03-2013 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC 2253 DEL 22-05-2003.

EN CUANTO AL CAPITULO IX.EN EL ART. QUINUAGESIMO NOVENO.(SE SUPRIME EL ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULO QUE LES CORRESPONDIA A CADA UNA DE LAS UNIDADES PRIVADAS).

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

A: EDIFICIO JARDINES DE CASTILLA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-040-6-26475

Doc: ESCRITURA 1494 DEL 06-06-2014 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$74,344,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES JARDINES DE CASTILLA CIA LIMITADA

NIT# 8020112028

A: MACIAS SEARA JOBELLY

CC# 22494332 X

A: MARQUEZ FONTALVO ALDO GUILLERMO

CC# 72227112 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-06-2014 Radicación: 2014-040-6-26475

Doc: ESCRITURA 1494 DEL 06-06-2014 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MACIAS SEARA JOBELLY

CC# 22494332 X

A: MARQUEZ FONTALVO ALDO GUILLERMO

CC# 72227112 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2504211745112827141

Nro Matrícula: 040-371034

Pagina 3 TURNO: 2025-040-1-97362

Impreso el 21 de Abril de 2025 a las 07:41:24 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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-10-2017 Radicación: 2017-040-6-31763

Doc: ESCRITURA 2537 DEL 30-08-2017 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

A: MACIAS SEARA JOBELLY

CC# 22494332 X

A: MARQUEZ FONTALVO ALDO GUILLERMO

CC# 72227112 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-10-2017 Radicación: 2017-040-6-31763

Doc: ESCRITURA 2537 DEL 30-08-2017 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$77,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MACIAS SEARA JOBELLY

CC# 22494332

DE: MARQUEZ FONTALVO ALDO GUILLERMO

CC# 72227112

A: REYES CALDAS EDGAR MOISES

CC# 80195311 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-02-2020 Radicación: 2020-040-6-4089

Doc: ESCRITURA 166 DEL 25-01-2020 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$95,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: REYES CALDAS EDGAR MOISES

CC# 80195311

A: ROJAS SANCHEZ RAFAEL

CC# 11259828 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-02-2020 Radicación: 2020-040-6-4089

Doc: ESCRITURA 166 DEL 25-01-2020 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA CONTIENE SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA
PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA . PROHIBICION DE ENAJENAR POR 2 A/OS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: ROJAS SANCHEZ RAFAEL

CC# 11259828 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-02-2020 Radicación: 2020-040-6-4089

Doc: ESCRITURA 166 DEL 25-01-2020 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CERA SANTODOMINGO ELISA KARINA

CC# 22669511

CONYUGE NO



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

Certificado generado con el Pin No: 2504211745112827141

Nro Matrícula: 040-371034

Pagina 4 TURNO: 2025-040-1-97362

Impreso el 21 de Abril de 2025 a las 07:41:24 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

PROPIETARIA

A: ROJAS SANCHEZ RAFAEL

CC# 11259828 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: C2017-1977	Fecha: 06-06-2017
CASILLA NUMERO CORREGIDO VALE ART.59 LEY 1579/12 CMR14			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: ICARE-2022	Fecha: 30-12-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. RESOLUCIÓN NO GGCD-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2014-705	Fecha: 18-02-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-97362

FECHA: 21-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR PRINCIPAL



Tu transacción fue exitosa
Resumen detallado de tu transacción

Valor

\$302.000,00

22/Abr/2025 - 2:48 p. m. - IP 191.156.254.32

Hacia

Portal Zona Pagos BBVA - Avalúoinmueble

¿Desde dónde debitamos?

Cuenta de Ahorros - 2297

Nro. de transacción

144833

Pedido/Factura Nro.

6186101051

Recuerda que el costo de esta transacción es \$0.


\$0,00



ARCHIVO: LRCAJA-1048279766
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1048279766
	Hash documento:	70a83ec35d
	Fecha creación:	2025-04-28 07:32:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 202243	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: lpolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.235.19.120 2025-04-26 13:10:00	



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>

