



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102836958

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| CLIENTE | BALDO RAFAEL GONZALEZ TOSCANO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1102836958 |
| DIRECCIÓN | KR 5 C # 23 - 36 APTO 2 |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | SIMON BOLIVAR |
| CIUDAD | Barranquilla |
| DEPARTAMENTO | Atlantico |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | LINEY PAOLA POLO DE ORO |
| IDENTIFICACIÓN | 1143151012 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 19/06/2025 |
| FECHA INFORME | 25/06/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 17 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|-------------|-----------|-------|
| PROPIETARIO | ESCALANTE RANGEL ROCIO DEL CARMEN | | | |
| NUM. ESCRITURA | 1609 Escritura De | NOTARIA | PRIMERA | FECHA |
| CIUDAD | Soledad | DEPTO | Atlantico | |
| ESCRITURA | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 0106000003160027901010002 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aportada | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 38.77% | | | |

| | |
|------------|---------------|
| M. INMOB. | Nº |
| 040-473656 | APARTAMENTO 2 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la Avenida Simón Bolívar, subiendo por la Carrera 5C.
Distribución del inmueble: Terraza, sala/comedor, 2 alcobas, 1 baño, cocina y patio con labores.
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 | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,111,432

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,111,432

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: 2025-06-21 11:46:00

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. |
|----------------------------|---------------------|--|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Apartamento | |
| Total unidades de vivienda | 2 | |
| Garajes | No tiene No. | |
| Tipo de Garaje | | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|---------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 48 | AREA | M2 | 86 |
| AREA PRIVADA | M2 | 56.60 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 52.372,000.00 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 56.60 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.60 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 5 C # 23 - 36 APTO 2 | SIMON BOLIVAR | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5557, fecha: 23/08/2008, Notaría: PRIMERA y ciudad: SOLEDAD.

SECTOR

| Uso predominante | Residencial | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Demanda / interés | Media | | Andenes | SI | |
| | | | Sardineles | SI | |
| | | | Vias Pavimentadas | SI | |
| | | | Transporte Público | Bueno | |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | Sector | Predio |
| Comercial | Bueno | mas de 500 | Acueducto | SI | SI |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | Alcantarillado | SI | SI |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Energía Eléctrica | SI | SI |
| Estacionamientos | No hay | 0-100 | Gas Natural | SI | SI |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 | | | |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 | | | |

| | | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|--|
| 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 | teja de fibrocemento |
| Avance(En construcción) | 100% | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 1 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 años | Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Vida Remanente | 83 | Año de Construcción | 2008 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | Bloque | 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 | | | |
| 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 | AP 2 | 56 | M2 | \$2,394,847.00 | 100.00% | \$134,111,432.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$134,111,432 |
| Valor en letras | | | Ciento treinta y cuatro millones ciento once mil cuatrocientos treinta y dos Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$134,111,432

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

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: 5557, Fecha escritura: 23/08/2008, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: SOLEDAD, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Interior

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 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 sencilla, enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica. Puerta principal metálica y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|--------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | MISMO SECTOR | 2 | \$115,000,000 | 0.95 | \$109,250,000 | | \$ | | \$ | \$2,427,777.78 | 3014503827 |
| 2 | MISMO SECTOR | 1 | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000 | | \$ | | \$ | \$2,514,705.88 | 3002061727 |
| 3 | MISMO SECTOR | 4 | \$100,000,000 | 0.95 | \$95,000,000 | | \$ | | \$ | \$2,261,904.76 | 3160232662 |
| 4 | MISMO SECTOR | 3 | \$135,000,000 | 0.95 | \$128,250,000 | | \$ | | \$ | \$2,375,000.00 | 3012924451 |
| Del inmueble | | 1 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 8 | 55 | 45 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,427,777.78 |
| 2 | 30 | 68 | 68 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,514,705.88 |
| 3 | 8 | 42 | 42 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,261,904.76 |
| 4 | 8 | 54 | 54 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,375,000.00 |
| 17 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,394,847.11 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$105,701.04 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 4.41% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,500,548.15 | TOTAL | \$140,030,696.16 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,289,146.06 | TOTAL | \$128,192,179.60 |
| VALOR TOTAL | \$134,111,432.00 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-simon-bolivar-barranquilla/192353189> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-simon-bolivar-barranquilla/192446532> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-simon-bolivar-barranquilla/11099678> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-barranquilla/192165809>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

KR 5 C # 23 - 36 APTO 2 | SIMON BOLIVAR | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)

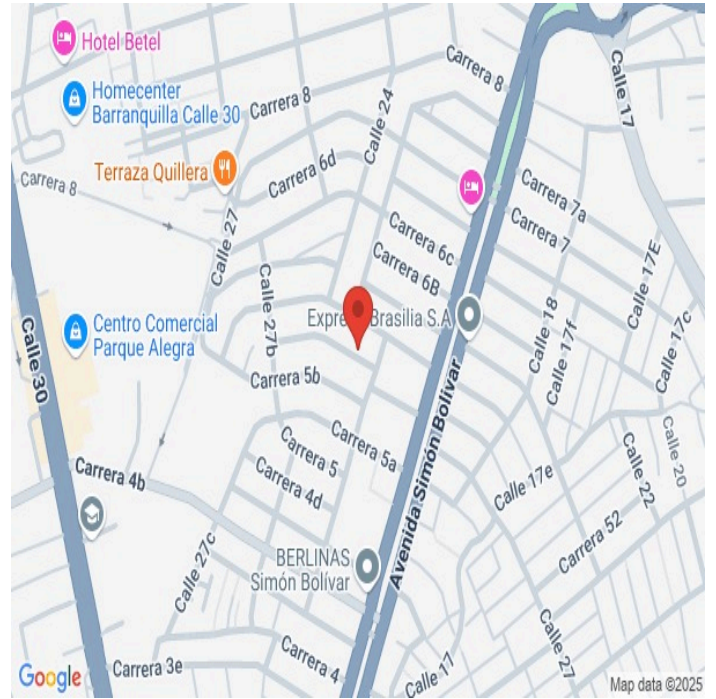
Latitud: 10.944934831571084

Longitud: -74.77826623275612

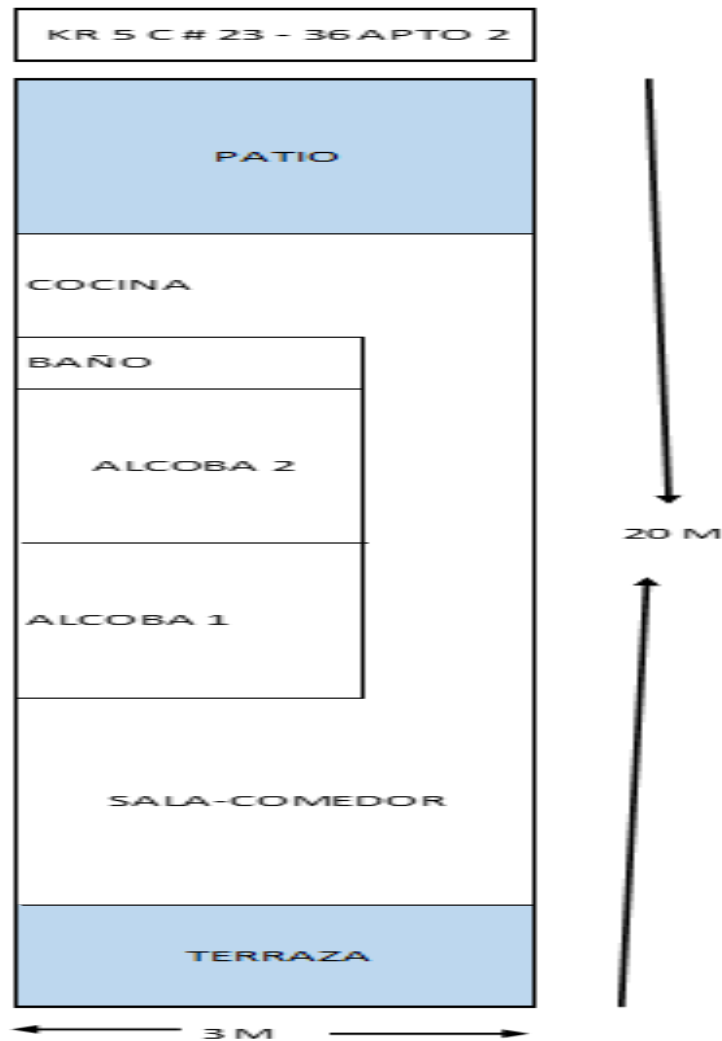
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 56' 41.7654''

Longitud:74° 46' 41.7576''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS: General

Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y 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-1102836958



PIN de Validación: b6a50a9f



<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 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

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.



PIN de Validación: b6a50a9f

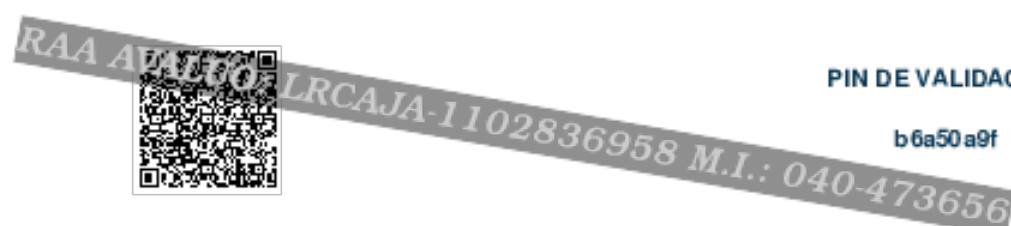


<https://www.raa.org.co>



El(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6a50a9f

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506054624115393926

Nro Matrícula: 040-473656

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-135240

Impreso el 5 de Junio de 2025 a las 03:38:03 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

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

FECHA APERTURA: 03-06-2011 RADICACIÓN: 2011-20097 CON: ESCRITURA DE: 23-08-2008

CODIGO CATASTRAL: 080010106000003160027901010002 COD CATASTRAL ANT: 080010106000003160902900000052

NUPRE: AFT0013CCJC

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 5557 de fecha 23-08-2008 en NOTARIA 1 de SOLEDAD APARTAMENTO 2 con area de 56.60 M2. con coeficiente de 38.77% (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 N.040-117791---DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO "BIFAMILIAR CESPEDES ESCALANTE"--- MARIA HILARIA BENITEZ DE CESPEDES, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A AIDA CECILIA PINO CONTRADO, SEGUN ESCRITURA N.2536 DE 12 DE NOVIEMBRE DE 1.970, DE LA NOTARIA 2. DE BARRANQUILLA , REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE DE 1.970, EN EL LIBRO 1. TOMO 5. PAR BIS FOLIO 308 N.1809... AIDA PINO CONTRADO, ADQUIRIO POR COMPRA A CARLOS ALFONSO CARDENAS CHIQUILLO Y ANGELICA DE JESUS DELGADO DE CARDENAS, SEGUN ESCRITURA N.940 DE 31 DE MARZO DE 1.969 DE LA NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA , REGISTRADA EL 19 DE FEBRERO DE 1.970, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. PAR FOLIO 448 N.227...ANGELICA DELGADO DE CARDENAS Y CARLOS ALFONSO CARDENAS, ADQUIRIERON POR COMPRA AL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGUN ESCRITURA N.2193 DE 18 DE AGOSTO DE 1.958, DE LA NOTARIA 2. DE BARRANQUILLA , REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1.958, EN EL LIBRO 1. TOMO 9 IMPAR FOLIO 201 N.3224.-EL REGLAMENTO OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION SE DISTRIBUYE EN UNA PLANTA CONSTANTE DE EL LOTE Y DOS APARTAMENTOS AMBOS EN LA PRIMERA PLANTA, APTO NO. 1 AREA DE 89.40 MTS2, APTO NO. 2, AREA DE 56.60 MTS 2.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 5 C # 23 - 36 APTO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 117791

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-06-2011 Radicación: 2011-040-6-20097

Doc: ESCRITURA 5557 DEL 23-08-2008 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

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)**A: CESPEDES BENITEZ HOY DE FLOREZ ANA****CC# 22253613 X****A: ESCALANTE RANGEL ROCIO DEL CARMEN****CC# 32693590 X**



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

Certificado generado con el Pin No: 2506054624115393926

Nro Matrícula: 040-473656

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-135240

Impreso el 5 de Junio de 2025 a las 03:38:03 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-06-2011 Radicación: 2011-040-6-20097

Doc: ESCRITURA 5557 DEL 23-08-2008 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: CESPEDES BENITEZ HOY DE FLOREZ ANA

CC# 22253613

DE: ESCALANTE RANGEL ROCIO DEL CARMEN

CC# 32693590

A: ESCALANTE RANGEL ROCIO DEL CARMEN

CC# 32693590 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-2013 Radicación: 2013-040-6-16230

Doc: OFICIO 1373 DEL 19-04-2013 JUZGADO 015 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD:08001400301520120088100

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

DE: CHARTUNY ORTEGA ELENA

CC# 22692292

A: ESCALANTE RANGEL ROCIO DEL CARMEN

CC# 32693590 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-02-2014 Radicación: 2014-040-6-7022

Doc: OFICIO 881 DEL 11-02-2014 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELA EMBARGO RAD.NO.2012-881

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

DE: CHARTUNY ORTEGA ELENA

CC# 22692292

A: ESCALANTE RANGEL ROCIO

CE# 32693590 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-01-2018 Radicación: 2018-040-6-1878

Doc: ESCRITURA 0160 DEL 23-01-2018 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$44,107,050

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: ESCALANTE RANGEL ROCIO DEL CARMEN

CC# 32693590

A: HERNANDEZ RICO HAROLD HACITH

CC# 72263982 X

A: MATUTE LOPEZ YULIS BEATRIZ

CC# 55235886 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-01-2018 Radicación: 2018-040-6-1878

Doc: ESCRITURA 0160 DEL 23-01-2018 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2506054624115393926

Nro Matrícula: 040-473656

Pagina 3 TURNO: 2025-040-1-135240

Impreso el 5 de Junio de 2025 a las 03:38:03 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: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA POR EL TERMINO DE DOS(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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-05-2025 Radicación: 2025-040-6-14767

Doc: ESCRITURA 509 DEL 13-05-2025 NOTARIA DECIMA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

A: HERNANDEZ RICO HAROLD HACITH

CC# 72263982 X

A: MATUTE LOPEZ YULIS BEATRIZ

CC# 55235886 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-05-2025 Radicación: 2025-040-6-15428

Doc: ESCRITURA 1609 DEL 19-04-2024 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: HERNANDEZ RICO HAROLD HACITH

CC# 72263982

DE: MATUTE LOPEZ YULIS BEATRIZ

CC# 55235886

A: ESCALANTE RANGEL ROCIO DEL CARMEN

CC# 32693590 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2025

Fecha: 18-03-2025

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC - BARRANQUILLA, RES.RESOLUCION GGCD 003 DEL 07/03/2025 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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.



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

Certificado generado con el Pin No: 2506054624115393926

Nro Matrícula: 040-473656

Pagina 4 TURNO: 2025-040-1-135240

Impreso el 5 de Junio de 2025 a las 03:38:03 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: 2025-040-1-135240

FECHA: 05-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



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

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
17 de junio de 2025 a las 11:27 a. m.


Referencia
M5229291

Superintendencia Financiera
de Colombia
VIGILADO





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1102836958 |
| | Hash documento: | de7d0aad57 |
| | Fecha creación: | 2025-06-25 09:55:40 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|---|
| <div>Perito actuante: </div> <div>LINEY PAOLA POLO DE ORO</div> <div>Documento: 1143151012</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 512928</div> |  |
| <div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lpolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 181.235.28.172 2025-06-21 11:46:00</div> | |



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>

