



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1042419707

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULINTON ORTIZ MEZA
NIT / C.C CLIENTE	1042419707
DIRECCIÓN	KR 4 A SUR #48- 50
SECTOR	Urbano
BARRIO	CONIDEC
CIUDAD	Barranquilla
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/08/2025
FECHA INFORME	20/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	42 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIELA ESTHER MEZA PEREZ					
NUM. ESCRITURA	1324 Escritura De #NOTARIA	Única	FECHA	30/03/1983		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Atlántico			
CIUDAD ESCRITURA	Soledad		Atlántico			
CEDULA CATASTRAL	0800101070000850003100000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SUMINISTRADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO						
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
040-118508	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde la Avenida Circunvalar, entrando por la Calle 49, girando a la Carrera 4A Sur.

Distribución del inmueble: Terraza, sala, comedor, cocina, 3 alcobas, 2 baños y patio con zona de labores.

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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Cubierto	Privado	NO	Doble	Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,206,370

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,206,370

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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-15 16:09:00



KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
RAA: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-19 18:00:00

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Institucional // Comercio de servicios // Otros
Uso Condicionado Según Norma	Revisar Norma de Usos
Uso Prohibido Según Norma	Revisar Norma de Usos

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	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	DECRETO No. 0212 DE 2014.
Antejardín	No se describe
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2-3 pisos
Aislamiento posterior	2.50
Indice de ocupación	No se describe
Indice de construcción:	No se describe
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	S.I.	AREA CONSTRUIDA	M2	68

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	68	AREA PISO 1	M2	57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	No hay	0-100	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acondicionamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 a±os
Vida Remanente	58
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 4 A SUR #48- 50

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pa±ete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1983

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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 de Terreno	Lote	72	M2	\$1,149,760.00	64.07%	\$82,782,720.00
Area Construida	Construcción	57	M2	\$814,450.00	35.93%	\$46,423,650.00
TOTALES					100%	\$129,206,370

Valor en letras Ciento veintinueve millones doscientos seis mil trescientos setenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$129,206,370
OFERTA Y DEMANDA

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

12
De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias.

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica. Baños: enshape 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.

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	Ciudadela 20 de Julio	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	573244166783	84	70	\$814,450	\$57,011,500
2	Ciudadela 20 de Julio	\$179,900,000	0.95	\$170,905,000	573112938226	96	80	\$814,450	\$65,156,000
3	Ciudadela 20 de Julio	\$190,000,000	0.93	\$176,700,000	573007694249	93	78	\$814,450	\$63,527,100
Del inmueble					72	57			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$94,988,500	\$1,130,815	1.0	1.0	1.00	\$1,130,815.48
2	\$105,749,000	\$1,101,552	1.0	1.0	1.00	\$1,101,552.08
3	\$113,172,900	\$1,216,913	1.0	1.0	1.00	\$1,216,912.90
				PROMEDIO		\$1,149,760
				DESV. STANDAR		\$59,968.37
				COEF. VARIACION		5.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,149,760.00	AREA	72	TOTAL	\$82,782,720.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$814,450.00	AREA	57	TOTAL	\$46,423,650.00
VALOR TOTAL		\$129,206,370.00				

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-en-ciudadela-veinte-de-julio-barranquilla/192688407>2.-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-en-ciudadela-veinte-de-julio-barranquilla/10940430>3.-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-casa-barranquilla-cd-20-de-julio-2-habitaciones-1-baños/16501-M5726273>

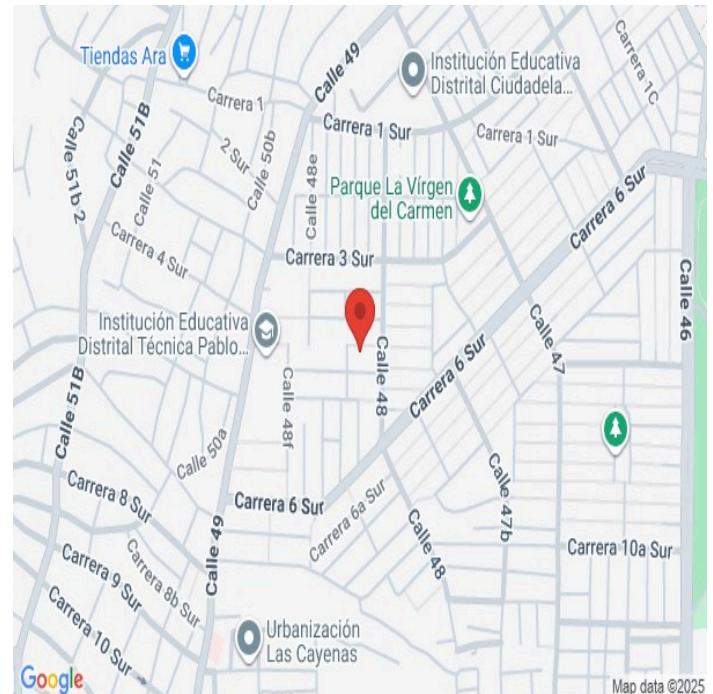
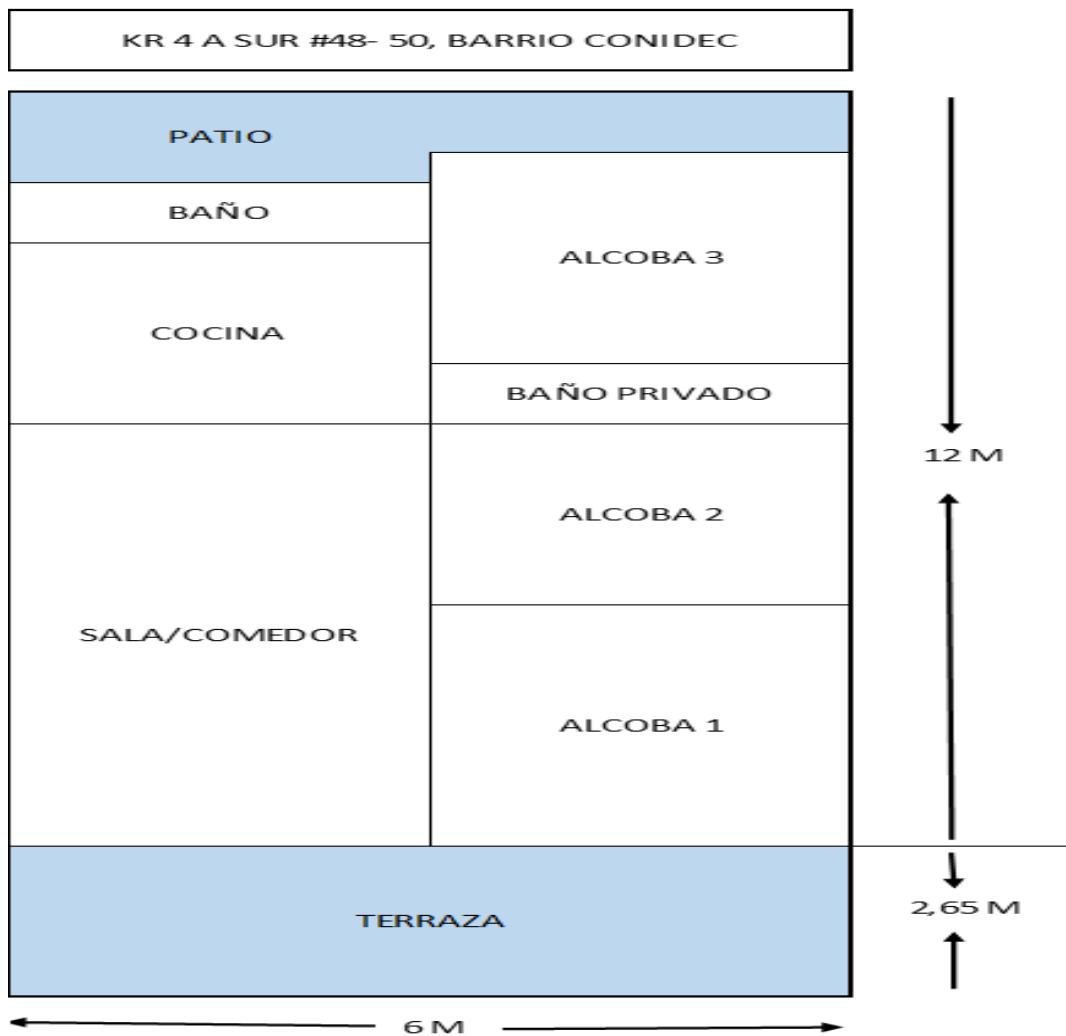
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	68
Área construida vendible	57
Valor M2 construido	\$1,703,870
Valor reposición M2	\$97,120,590
Valor reposición presupuesto M2	\$1,703,870
Fuente	CONSTRU DATA 215
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,703,870
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	42
Edad en % de vida útil	60 %
Fitto y corvin %	52.20 %
Valor reposición depreciado	\$814,450
Valor adoptado depreciado	\$814,450
Valor total	\$46,423,650

DIRECCIÓN:

KR 4 A SUR #48- 50 | CONIDEC | Barranquilla | Atlantico

COORDENADAS (DD)**Latitud:** 10.9281818074278**Longitud:** -74.8087324292966**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 10° 55' 41.4546''**Longitud:** 74° 48' 31.4352''**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS: General

Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

SOLUCIONES BÁSICAS, y cuyas medidas y linderos son:
NORTE: 6,00 metros con el lote
trece (13) de la manzana siete(7).
SUR: 6,00 metros carrera ocho (8) sur en medio con el lote uno(1)
de la manzana nueve(9).
ESTE: 12,00 metros con el lote treinta(30) de la manzana siete(7).
OESTE: 12,00 metros con el lote treinta y dos (32) de la manzana
siete(7).
el área del lote del lote es de setenta y dos metros cuadrados (72).

12

NOTARIA 12 DEL CÍRCULO DE
CARTAGO

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 valuador 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 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 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-1042419707



PIN de Validación: b350b76



<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 evaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra **Activoy** 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 2G 149-22

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.

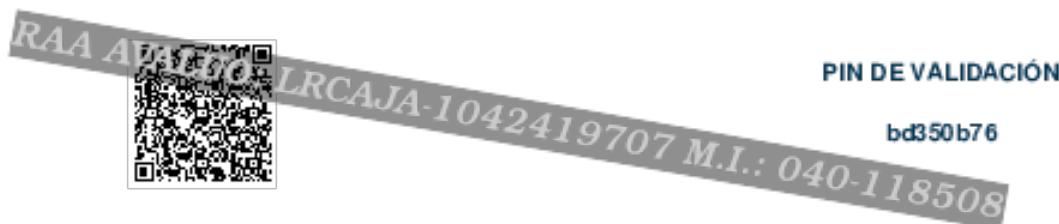


PIN de Validación : bd350b76



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 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.



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 un (01) días del mes de Agosto 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: 2508111023119170243

Nro Matrícula: 040-118508

Página 1 TURNO: 2025-040-1-185592

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 11:45:09 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: 14-12-1982 RADICACIÓN: 82-018962 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 10-12-1982

CODIGO CATASTRAL: 080010107000008500031000000000 COD CATASTRAL ANT: 08001010708500031000

NUPRE: AFT0030MSCA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL LOTE DE TERRENO # 31 MANZANA # 7 DE LA URBANIZACION CIUDADELA 20 DE JULIO, EN JURISDICCION DEL MCPPIO. DE B/QUILLA., SITUADO EN LA ACERA NORTE DE LA CARRERA 8 SUR ENTRE LAS CALLES 45B7 Y 45B7-E, CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE, 6.00 MTS. CON LOTE # 12 MANZANA # 7; SUR, 6.00 MTS. CARRERA 8 SUR EN MEDIO CON LOTE # 1 MANZANA # 9; ESTE, 12.00 MTS. CON LOTE # 30 MANZANA # 7; OESTE, 12.00 MTS. CON LOTE # 32 MANZANA # 7.- SOBRE EL LOTE EXISTE CASA CONSTRUIDA —

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N. 040-0117407 INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A URBANIZACION LIMITADA, SIC, SEGUN ESCRITURA N.53, DEL 24 DE ENERO DE 1974, NOTARIA 3. REGISTRADA EN 19 DE FEBRERO DE 1974, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N. 040-0001780.-- EN RELACION CON LA ESCRITURA N.1412 DE DIVISION, DEL 17 DE AGOSTO DE 1982, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD REGISTRADA EN 7 DE SEPTIEMBRE DE 1982, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N. 040-0114369.-- EN RELACION CON LA ESCRITURA N.1569, DE LOTE, DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1982, NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EN 12 DE NOVIEMBRE DE 1982, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N. 040-0117407.--URBANIZACIONES LIMITADA, ADQUIRIO POR REMATE, SEGUN AUTO APROBATORIO DEL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO, EL 4 DE MAYO DE 1973, REGISTRADO EN 4 DE JUNIO DE 1973, BAJO N. 1077, FOLIO 42. TOMO 5. IMPAR L.1.—CELIO VILLALBA RODRIGUEZ ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACIONES LIMITADA, SEGUN ESCRITURA N.1479 DEL 25 DE AGOSTO DE 1961, NOTARIA 1. REGISTRADA EN 20 DE SEPTIEMBRE DE 1961, BAJO N.2881, FOLIO 85, TOMO 10. IMPAR L. 1.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 8 SUR # 45 B - 7 Y 45 B 7 E

2) KR 4 A SUR # 48 - 50 BR CIUDADELA 20 DE JULIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 117407

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1618 DEL 22-09-1982 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION



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

Certificado generado con el Pin No: 2508111023119170243

Nro Matrícula: 040-118508

Página 2 TURNO: 2025-040-1-185592

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 11:45:09 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

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-04-1983 Radicación: 1983-040-6-07232

Doc: ESCRITURA 1324 DEL 30-03-1983 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-04-1983 Radicación: 1983-040-6-07232

Doc: ESCRITURA 1324 DEL 30-03-1983 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$465,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MEZA PEREZ MARIELA ESTHER

CC# 22440135 **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-04-1983 Radicación: 1983-040-6-07232

Doc: ESCRITURA 1324 DEL 30-03-1983 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$426,500

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: MEZA PEREZ MARIELA ESTHER

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-04-1983 Radicación: 1983-040-6-07232

Doc: ESCRITURA 1324 DEL 30-03-1983 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MEZA PEREZ MARIELA ESTHER

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-04-1983 Radicación: 1983-040-6-07232

Doc: ESCRITURA 1324 DEL 30-03-1983 NOT.UNICA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

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: MEZA PEREZ MARIELA ESTHER

X

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508111023119170243

Nro Matrícula: 040-118508

Página 3 TURNO: 2025-040-1-185592

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 11:45:09 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 007 Fecha: 27-09-1983 Radicación: 19018

Doc: RESOLUCION 6983 DEL 29-07-1982 MIN DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,073,680

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 VALORIZACION EN MAYOR EXTENSION (REF.00-0-004-042)

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: LA NACION

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-07-1987 Radicación: 15559

Doc: CERTIFICADO 000011 DEL 07-07-1987 F.R.V. DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION

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

DE: MUNICIPIO DE BARRANQUILLA

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-040-6-19595

Doc: RESOLUCION 0009 DEL 28-01-2020 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE LIQUIDADO (HOY)

A: MEZA PEREZ MARIELA ESTHER

CC# 22440135 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-040-6-19595

Doc: RESOLUCION 0009 DEL 28-01-2020 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE LIQUIDADO (HOY)

A: MEZA PEREZ MARIELA ESTHER

CC# 22440135 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2508111023119170243

Nro Matrícula: 040-118508

Página 5 TURNO: 2025-040-1-185592

Impreso el 11 de Agosto de 2025 a las 11:45:09 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

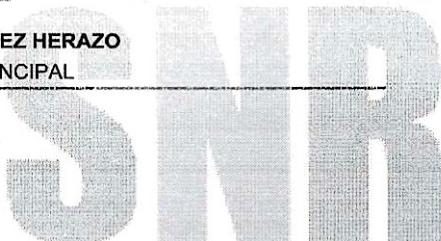
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-185592

FECHA: 11-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluо

Nombre del pagador: Julinton Ortiz meza

Identificación: 1042419707

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1696020511

Cód. del pedido: 1262

Id pago: 3420

Ticket: 8328701262

Fecha de pago: 12/08/2025 11:58:21.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-1042419707

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1042419707
	Hash documento:	f1e226adbe
	Fecha creación:	2025-08-20 06:42:52

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 2

<p>Perito actuante: LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 422810</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: ipolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.235.17.250 2025-08-15 16:09:00</p>	
<p>Visador: KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ Documento: 1072668028 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 438596</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: kellysig18@gmail.com Celular: 3115423755 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 179.32.43.58 2025-08-19 18:00:00</p>	



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>