



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	24/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 4 C # 99 - 31 BR VILLA SAN PEDRO II
Barrio	VILLA SAN PEDRO II
Ciudad	Barranquilla
Departamento	Atlantico
Propietario	NAVARRO DIAZ ARACELIS

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: LUZ MARINA CRUZ NAVARRO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **NAVARRO DIAZ ARACELIS** ubicado en la KR 4 C # 99 - 31 BR VILLA SAN PEDRO II VILLA SAN PEDRO II, de la ciudad de Barranquilla.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$234,230,144 pesos m/cte (Doscientos treinta y cuatro millones doscientos treinta mil ciento cuarenta y cuatro).

Atentamente,



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

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	81	M2	\$147,296.00	5.09%	\$11,930,976.00
Area Construida	1er piso	56	M2	\$1,984,814.00	47.45%	\$111,149,584.00
Area Construida	2do piso	56	M2	\$1,984,814.00	47.45%	\$111,149,584.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$234,230,144</b>

Valor en letras

Doscientos treinta y cuatro millones doscientos treinta mil ciento cuarenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



LINEY PAOLA POLO DE ORO

RAANro: AVAL-1143151012 C.C: 1143151012

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-10-01 10:45:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	234,230,144.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	234,230,144
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-11295 69201-2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	LUZ MARINA CRUZ NAVARRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1129569201	<b>Teléfono</b>	3107411752
<b>Email</b>	luz.cruz2329@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	NAVARRO DIAZ ARACELIS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	32670399	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 4 C # 99 - 31 BR VILLA SAN PEDRO II				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Barranquilla	<b>Departamento</b>	Atlantico	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	VILLA SAN PEDRO II	<b>Ubicación</b>	Terreno À– ConstrucciÃ³n
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde la Carretera La Coordialidad, entrando por la Calle 99C y despues la Carrera 4C.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Primer piso: Sala-comedor, cocina, 4 alcobas, 1 baño, 1 zona de labores, 1 escaleras hacia 2do piso y patio. Segundo piso: Sala-comedor, balcon, cocina, 4 alcobas, 2 baños, 1 deposito, 1 zona de labores y escaleras hacia la cubierta.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>			
Forma Geometrica	Regular	Frente	5.6	
Fondo	24.7	Relación frente fondo	1:4.4	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias			
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.			

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO No. 0212 DE 2014.
<b>Area Del Lote</b>	81
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	USO INSTITUCIONAL USO COMERCIO DE BIENES USO COMERCIO DE SERVICIOS USO INDUSTRIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Revisar Norma de Usos
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Revisar Norma de Usos
<b>Tratamiento</b>	Mejoramiento progresivo
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Sin información
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.83
<b>Indice DeContruccion</b>	5 Pisos
<b>Antejardin</b>	No especificado
<b>AislamientoPosterior</b>	2.50
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	5 pisos
<b>Densidad</b>	0,012
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Durante la visita técnica se evidenció que el lote y la construcción se encuentran unificados con el lote colindante ubicado en la parte

posterior. La dimensión total del terreno unificado es de **138.32 m<sup>2</sup> (5.6 m x 24.7 m)**.

Se identificó que en el primer piso, las áreas correspondientes al baño, zona de labores y parte de la cuarta alcoba están edificadas sobre el terreno del predio colindante, el cual funciona como patio. Esta misma situación se repite en el segundo piso, donde las áreas de labores, baño y parte de la última alcoba también se encuentran construidas sobre dicho lote posterior.

**Se liquidarán las áreas construidas que correspondan al lote identificado en los documentos jurídicos.**

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0689	EscrituraResolucion	31/10/2017	ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA	Barranquilla

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
040-583218	16/10/2025	01090000056400810000 00000	Casa

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

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

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Local, en buen estado.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	5 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

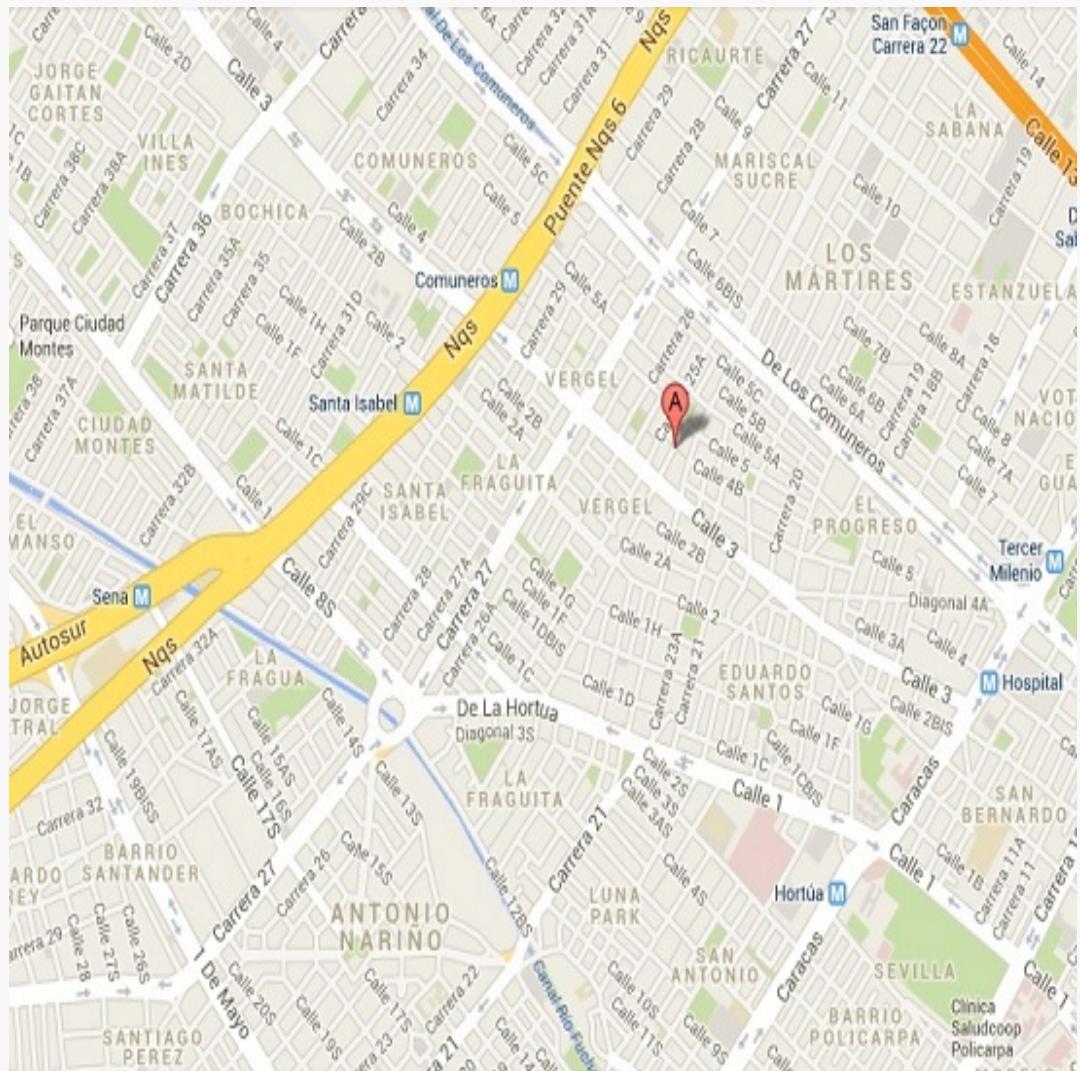
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	8
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	0

Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 8, Baño privado: 1, Zona ropa: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enlace de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina 1er piso enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica. Cocina 2do piso enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón enchapado en cerámica, muebles superiores e inferiores en madera. Puertas en madera. Ventanas en aluminio y vidrio. Terraza enrejada.
-------------	--

**Dirección:** KR 4 C # 99 - 31 BR VILLA SAN PEDRO II | VILLA SAN PEDRO II | Barranquilla | Atlántico



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.941223414265881.  
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.83004621810994  
GEOGRAFICAS : 74° 49' 48.165''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La pradera	\$280,000,000	0.97	\$271,600,000	573218103286	72	140	\$1,850,000	\$259,000,000
2	Los olivos i	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	573160232662	136	204	\$2,000,000	\$408,000,000
3	California	\$320,000,000	0.98	\$313,600,000	573169571403	179	160	\$1,800,000	\$288,000,000
4	El bosque	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	573012924451	265	150	\$1,200,000	\$180,000,000
Del inmueble					81	112			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$12,600,000	\$175,000	1.0	0.90	0.90	\$157,500.00
2	\$19,500,000	\$143,382	1.0	1.0	1.00	\$143,382.35
3	\$25,600,000	\$143,017	1.0	1.00	1.00	\$143,016.76
4	\$38,500,000	\$145,283	1.0	1.0	1.00	\$145,283.02
					PROMEDIO	\$147,296
					DESV. STANDAR	\$6,875.13
					COEF. VARIACION	4.67%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$147,296.00	AREA	81	TOTAL	\$11,930,976.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,984,814.00	AREA	112	TOTAL	\$222,299,168.00
VALOR TOTAL		\$234,230,144.00				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-pradera-barranquilla/192605380#> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-olivos-i-barranquilla/11102707#> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-california-barranquilla/192666709#> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-bosque-barranquilla/191666202>

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	193.93
Área construida vendible	112
Valor M2 construido	\$2,609,023
Valor reposición M2	\$292,210,576
Valor reposición presupuesto M2	\$2,609,023
Fuente	CONSTRU DATA 215
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,217,670
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fitto y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,984,814
Valor adoptado depreciado	\$1,984,814
<b>Valor total</b>	<b>\$222,299,168</b>

Plano

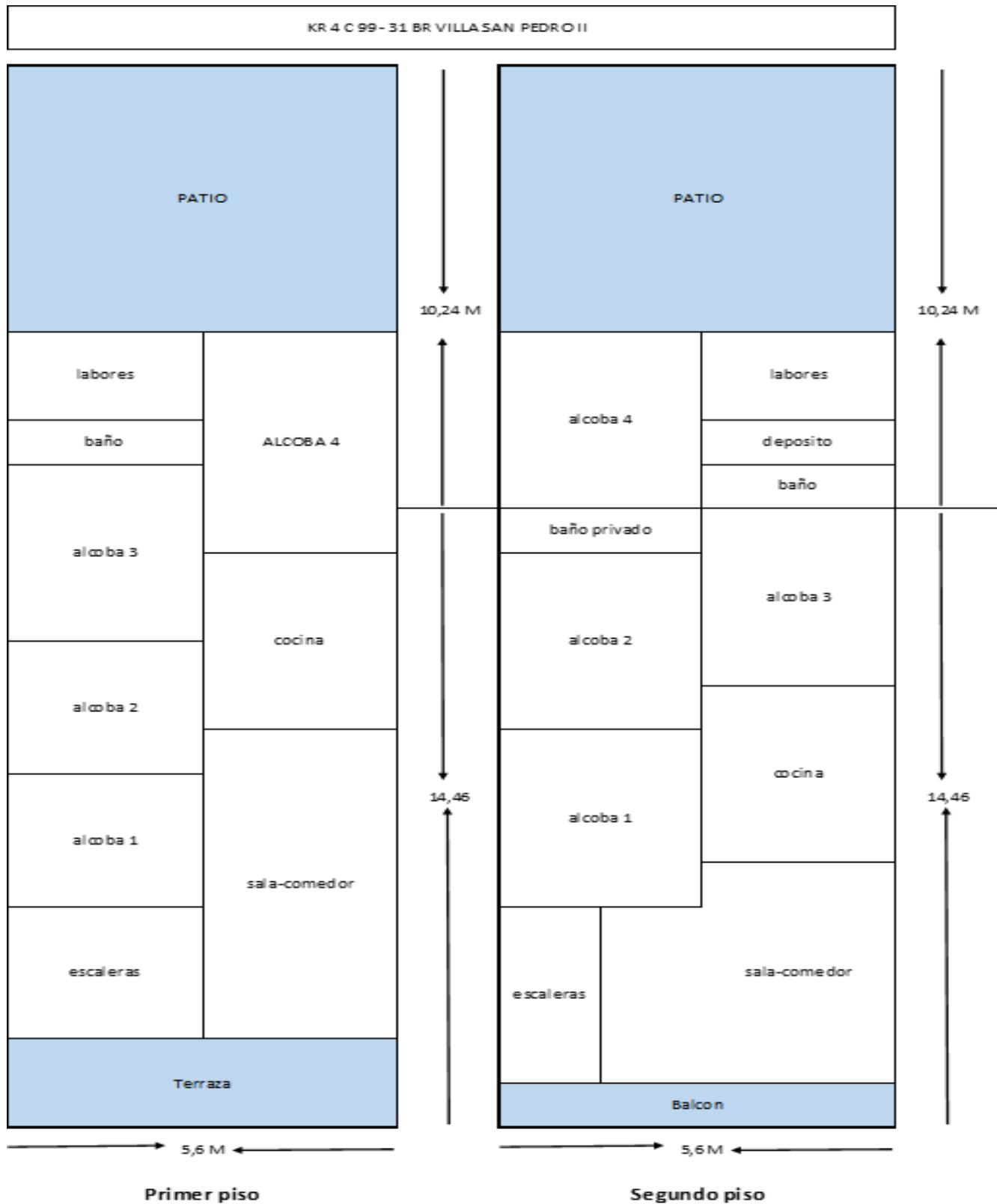


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Hall o Estar de Habitaciones 2DO PISO



Habitación 4 2DO PISO



Sala Comedor 2DO PISO



Balcón 2DO PISO



Depósito 2DO PISO



Habitación 2 2DO PISO



Habitación 1 2DO PISO



Cocina 2DO PISO



Escalera del inmueble Hacia cubierta



Zona de Ropas 2DO PISO



Baño Social 1 2DO PISO



Baño Privado Hab 1 2DO PISO



Cocina 2DO PISO



Sala Comedor 2DO PISO



Habitación 3 2DO PISO



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

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

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

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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.

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 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-1129569201-2**



PIN de Validación: b8810b22



<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 avalador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra ~~Activos 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.

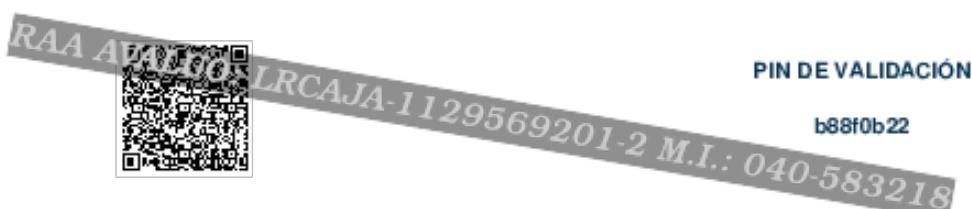


PIN de Validación: b88f0b22



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

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

Alexandra Suárez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509165090121246593**

Nro Matrícula: 040-583218

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-213636

Impreso el 16 de Septiembre de 2025 a las 01:42:27 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: 30-08-2018 RADICACIÓN: 2018-18445 CON: RESOLUCION DE: 31-10-2017

CODIGO CATASTRAL: 080010109000005640081000000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0019FFFA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE CON CASA CONSTRUIDA CON AREA DE TERRENO 81 M2 AREA CONSTRUIDA 56 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION NRO.0689 DE FECHA 31-10-2017 EN ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## 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 NUMERO 040-0346970-----DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA ADQUIRIO POR COMPROVENTA A FUNDACION PARA UN MEJOR VIVIR SOCIAL FUNDACOVIS ESC 1314 DE 22-11-2016 NOTARIA 11 B/QUILLA, REGSITRADA EEL 12-12-2016---FUNDACION COMUNITARIA PARA UN MEJOR VIVIR FUNDACOVIS ADQUIRIO POR DONACION DE FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL DEL ATLANTIVO FUNDESAT, ESC 365 DE 23-02-2002 NOTARIA 6 B/QUILLA,REGISTRADA EL 18-03-2002---03-02-1994 ESCRITURA 2313 DEL 19-07-1989 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA ESTE Y UN INMUEBLE MAS, POR VALOR DE \$ 12,200,000.00 DE: GUTIERREZ CABALLERO CARLOS ROBERTO, A : FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL DEL ATLANTICO "FUNDESAT" REGISTRADA BAJOS LOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 040-0253713 Y 040-0253714-----CARLOS ROBERTO GUTIERREZ CABALLERO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROSALBA LOPEZ GONZALEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NR. 1303 DE JUNIO 4/70, OTORGADA EN LA NOTARIA 3 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EN JUNIO 24/70, BAJO EL NR. 1007, FOLIO 228, TOMO 3 IMPAR-BIS, LIBRO 1/70.-- EN RELACION CON LA ESCRITURA DE SEGREGACION NR. 2158,DE SEPTIEMBRE 2/86, OTORGADA EN LA NOTARIA 5 DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EN SEPTIEMBRE 9/86, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NR. 040-0178727-----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE LOTEO NUMERO 2313 DE FECHA 19 DE JULIO DE 1989, OTORGADA EN LA NOTARIA 5 DE ESTA CIRCUITO, REGISTRADA EL 2 DE MARZO DE 1994, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NUMEROS 040-0253713 Y 040-0253714---

## DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) KB 4 C # 99 - 31 BR VII | A SAN PEDRO II

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

**MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

040 - 346970

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-07-2018 Radicación: 2018-040-6-18445

Doc: RESOLUCION 0689 DEL 31-10-2017 AL CALIDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509165090121246593**

**Nro Matrícula: 040-583218**

Página 2 TURNO: 2025-040-1-213636

Impreso el 16 de Septiembre de 2025 a las 01:42:27 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: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

**DE: DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**

**NIT# 8901020181**

**A: NAVARRO DIAZ ARACELIS**

**CC# 32670399 X**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-07-2018 Radicación: 2018-040-6-18445**

Doc: RESOLUCION 0689 DEL 31-10-2017 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 PROHIBICION DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE 10 A/OS

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

**DE: DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**

**NIT# 8901020181**

**A: NAVARRO DIAZ ARACELIS**

**CC# 32670399 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-07-2018 Radicación: 2018-040-6-18445**

Doc: RESOLUCION 0689 DEL 31-10-2017 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

**DE: DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**

**NIT# 8901020181**

**A: NAVARRO DIAZ ARACELIS**

**CC# 32670399 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-07-2018 Radicación: 2018-040-6-18445**

Doc: RESOLUCION 0689 DEL 31-10-2017 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: NAVARRO DIAZ ARACELIS**

**CC# 32670399 X**

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO (A) PERMANENTE, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-07-2024 Radicación: 2024-040-6-20676**

Doc: ESCRITURA 740 DEL 08-07-2024 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2,3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0857 CANCELACION POR MANDATO LEGAL RESOLUCION 0689DEL31/10/2017



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509165090121246593**

**Nro Matrícula: 040-583218**

Página 3 TURNO: 2025-040-1-213636

Impreso el 16 de Septiembre de 2025 a las 01:42:27 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

ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA -

PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA

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

**A: NAVARRO DIAZ ARACELIS**

**CC# 32670399 X**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-07-2024 Radicación: 2024-040-6-20676**

Doc: ESCRITURA 740 DEL 08-07-2024 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA

**VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES RESOLUCION 0689 DEL 31/10/2017 ALCALDIA DE DISTRITO BARRANQUILLA - CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: NAVARRO DIAZ ARACELIS**

**CC# 32670399 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 10-06-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. GGCD-021-2022 DEL 23/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-040-1-213636 FECHA: 16-09-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

## SOPORTE DE PAGO DEL SERVICIO DE AVALÚO

