



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140829553

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	MIGUEL ANGEL TACHE RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1140829553
DIRECCIÓN	CL 62 B # 15 F - 33 URB VILLAS DE LAS MORAS TRIFAMILIAR JENNYS APTO 1
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	VILLAS DE LAS MORAS
DEPARTAMENTO	Soledad
PROPOSITO	Atlántico
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	LINEY PAOLA POLO DE ORO
	1143151012

FECHA VISITA	07/02/2025
FECHA INFORME	12/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RODRIGUEZ ORELLANO JENNYS MARIA   TACHE LOZADA MIGUEL ANGEL						
NUM. ESCRITURA	1188	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	17/03/2017		
ESCRITURA	EscrituraPH						
CIUDAD	Soledad		DEPTO	Atlántico			
CEDULA CATASTRAL	01-02-00-00-1212-0007-0-00-00-0000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN							
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	TRIFAMILIAR JENNYS						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	32.47%						

M. INMOB.	N°
041-165744	APTO 1

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 62 B # 15 F - 33 URB VILLAS DE LAS MORAS

TRIFAMILIAR JENNYS APTO 1, Del municipio de SOLEDAD, Atlántico.

Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murrillo, entrando por la Carrera 15F.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

## 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	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 91,497,376

VALOR ASEGURABLE \$ COP 91,497,376

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14



 LINEY PAOLA POLO DE ORO  
 Perito Actuante  
 C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-11 16:10:00



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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Acuerdo 004 de 2002: Por el cual se adopta el POT

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.37	AREA	M2	66
AREA PRIVADA	M2	53.40	AVALUO	PESOS	32105000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.97	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.40

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 62 B # 15 F - 33 URB VILLAS DE LAS MORAS TRIFAMILIAR JENNYS APTO 1 | VILLAS DE LAS MORAS | Soledad | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1188, fecha: 07/09/22, Notaría: SEGUNDA y ciudad: SOLEDAD.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

## 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
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañoete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

## Comentarios de estructura

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)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1	53.40	M2	\$1,713,434.00	100.00%	\$91,497,375.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$91,497,376</b>
Valor en letras	Noventa y un millones cuatrocientos noventa y siete mil trescientos setenta y seis Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$91,497,376</b>	

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

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

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

**Entorno:** Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1188, Fecha escritura: 07/09/22, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: SOLEDAD, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 2, Terraza comunal: Si

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Las Gaviotas		\$90,000,000	0.98	\$88,200,000		\$		\$	\$1,729,411.76	3157227537
2	Las Moras		\$55,000,000	0.98	\$53,900,000		\$		\$	\$1,633,333.33	3017832287
3	Las trinitarias		\$150,000,000	0.90	\$135,000,000		\$		\$	\$1,666,666.67	3160257395
4	Las trinitarias		\$150,000,000	0.90	\$135,000,000		\$		\$	\$1,824,324.32	3160257395
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	56	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,729,411.76
2	15	36	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,633,333.33
3	20	83	81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,666,666.67
4	20	77	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,824,324.32
<b>8 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,713,434.02</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$83,974.70</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.90%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,797,408.72	<b>TOTAL</b>	\$95,981,625.82
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,629,459.32	<b>TOTAL</b>	\$87,013,127.51
VALOR TOTAL	\$91,497,375.60			

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191369045>2-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-soledad-2-habitaciones-1-banos/MC5532310>3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191635587>4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191682883>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CL 62 B # 15 F - 33 URB VILLAS DE LAS MORAS TRIFAMILIAR  
JENNYS APTO 1 | VILLAS DE LAS MORAS | Soledad | Atlántico

## COORDENADAS (DD)

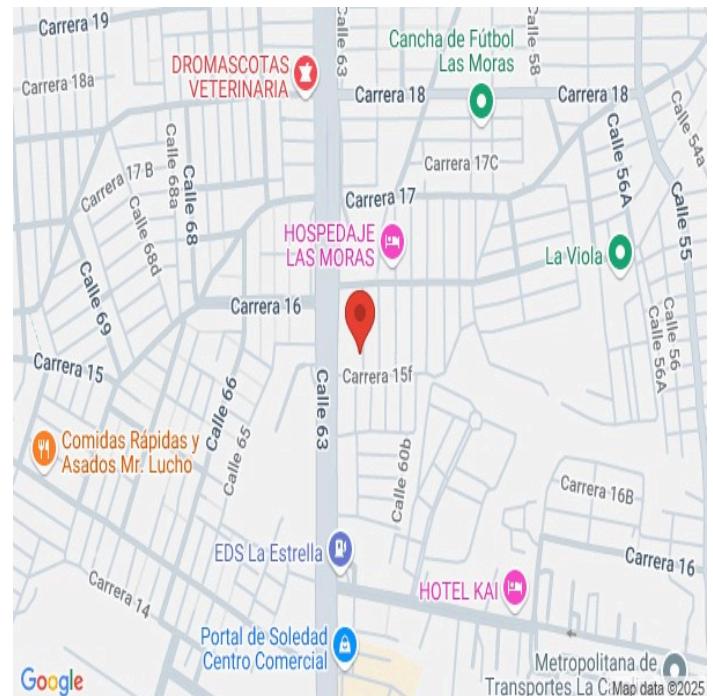
Latitud: 10.91394378914770

Longitud: -74.79850539741267

## COORDENADAS (DMS)

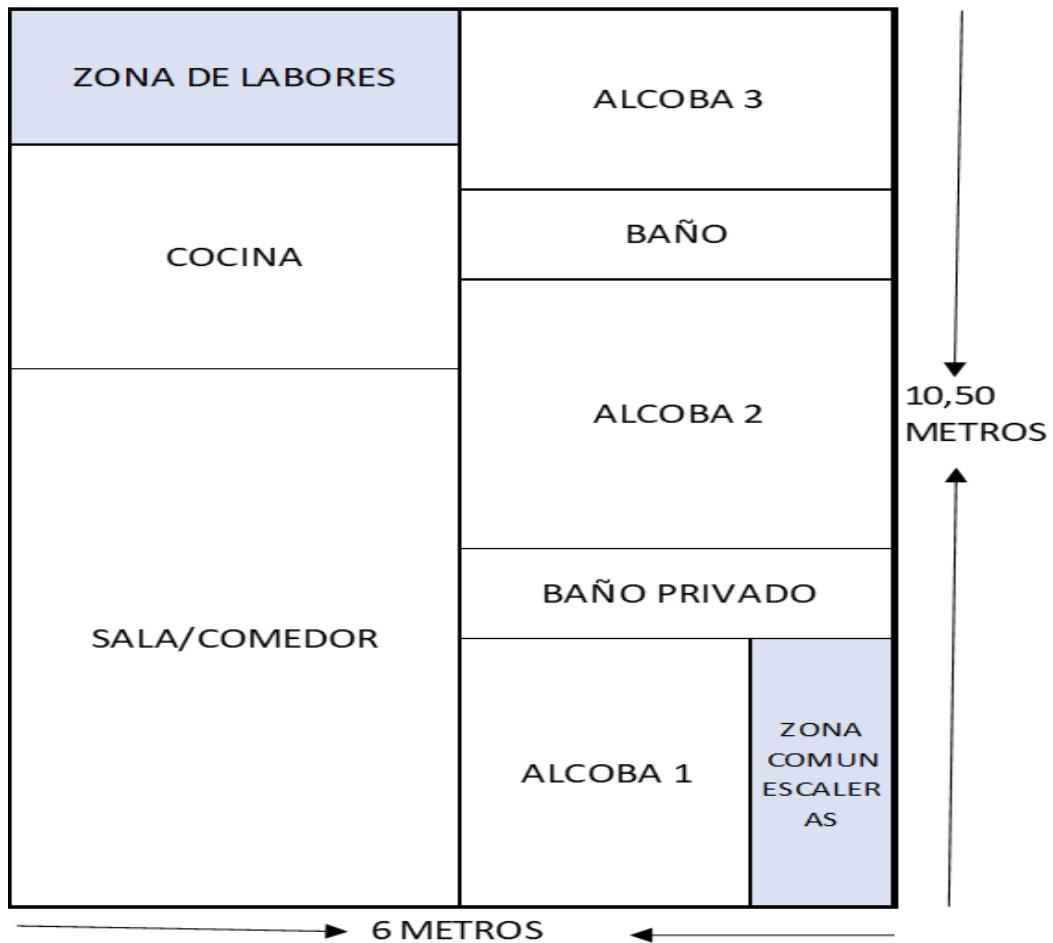
Latitud: 10° 54' 50.1984''

Longitud: 74° 47' 54.618''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

CL 62 B # 15 F - 33 URB VILLAS DE LAS MORAS  
TRIFAMILIAR JENNYS APTO 1



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS General

Terraza Inmueble



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

vía peatonal y OESTE: 6.00 metros y linda con el lote número 2 que es ~~fue de Inversiones Arango Bacci Ltda.~~ APARTAMENTO 1: Esta área privada es destinada a funcionar como vivienda de habitación. Se encuentra localizado en el primer piso del Trifamiliar. Tiene un área privada de 58.37 M2., distribuida así: 53.40 metros área privada construida y 4.97 M2 área libre, con una altura libre de 2.40 metros y consta de: Sala, comedor, una cocina, tres (3) alcobas, un (1) baño, patio y labores. MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE: 10.50 metros, así: 8.50 metros y linda con el lote número 6 de la misma manzana número 14 y 2.00 metros y linda con zona común de escaleras. SUR: 10.50 metros y linda con el lote número 8 de la manzana 14; ESTE: 6.00 metros, así: 5.00 metros y linda con terraza común y 1.00 metro y linda con zona común de escaleras. OESTE: 6.00 metros y linda con lote número 2 que es ~~fue de Inversiones Arago Bacci Ltda.~~ NADIR: Linda con cimentación. CENIT: Linda con losa de entre piso en medio. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 041-165744 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Soledad (Atl.).

TRADICION: El inmueble antes determinado lo adquirieron así: Por compra en mayor extensión a mediante escritura pública número 571 del 06 de febrero de

## 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-1140829553**



PIN de Validación: b0910ab0



<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 Activivo y se inscribe 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

Regímen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
05 Jul 2019

Regímen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G149-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PN de Validación: 10911000



**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
**Arquitecta - Universidad del Atlántico.**

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Evaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143151012

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil, dicho dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que se encuentra 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**

b09f0ab0

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502033816107757773**

**Nro Matrícula: 041-165744**

Página 1 TURNO: 2025-041-1-5583

Impreso el 3 de Febrero de 2025 a las 03:18:23 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-04-2017 RADICACIÓN: 2017-041-6-3013 CON: ESCRITURA DE: 17-03-2017

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 1 con área de 58.37 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 32.47% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1188, 2017/03/17, NOTARIA SEGUNDA SOLEDAD. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 58 CENTIMETROS: 3700

AREA PRIVADA - METROS: 0 CENTIMETROS: 0 / AREA CONSTRUIDA METROS: 0 CENTIMETROS: 0

COEFICIENTE: 32.47%

#### COMPLEMENTACION:

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

12. -ESCRITURA 1188 DEL 17/3/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SOLEDAD REGISTRADA EL 3/4/2017 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: JENNYS MARIA RODRIGUEZ ORELLANO , DE: MIGUEL ANGEL TACHE LOZADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 11. -ESCRITURA 1188 DEL 17/3/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE SOLEDAD REGISTRADA EL 3/4/2017 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: JENNYS MARIA RODRIGUEZ ORELLANO , DE: MIGUEL ANGEL TACHE LOZADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 10. -ESCRITURA 571 DEL 6/2/2006 NOTARIA 1 DE SOLEDAD REGISTRADA EL 7/2/2006 POR CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA DE: JENNYS MARIA RODRIGUEZ ORELLANO , DE: MIGUEL ANGEL TACHE LOZADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 9. -ESCRITURA 571 DEL 6/2/2006 NOTARIA 1 DE SOLEDAD REGISTRADA EL 7/2/2006 POR AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR DE: JENNYS MARIA RODRIGUEZ ORELLANO , DE: MIGUEL ANGEL TACHE LOZADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 8. -ESCRITURA 571 DEL 6/2/2006 NOTARIA 1 DE SOLEDAD REGISTRADA EL 7/2/2006 POR COMPROVANTA DE: MARIA STELLA MANTILLA SOLANO , A: JENNYS MARIA RODRIGUEZ ORELLANO , A: MIGUEL ANGEL TACHE LOZADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 7. -ESCRITURA 5061 DEL 26/10/2005 NOTARIA 1 DE SOLEDAD REGISTRADA EL 28/10/2005 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO DE: MARIA STELLA MANTILLA SOLANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 6. -ESCRITURA 2590 DEL 28/9/2005 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 3/10/2005 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: MARIA STELLA MANTILLA SOLANO , A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS QUE TENGA O LLEGARE A TENER , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 5. -ESCRITURA 1153 DEL 7/7/1997 NOT UNICA DE BARANOA REGISTRADA EL 16/7/1997 POR CANCELACION HIPOTECA DE: SOCIEDAD URBANIZADORA LAS MORAS & CIA LTDA , A: MARIA STELLA MANTILLA SOLANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 004. -ESCRITURA 828 DEL 13/7/1994 NOT.UNICA DE BARANOA REGISTRADA EL 2/9/1994 POR PATRIMONIO DE FAMILIA DE: MARIA STELLA MANTILLA SOLANO , A: FAVOR SUYO SU CONYUGE E HIJOS QUE TIENE O LLEGARE A TENER. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 003. -ESCRITURA 828 DEL 13/7/1994 NOT.UNICA DE BARANOA REGISTRADA EL 2/9/1994 POR HIPOTECA ABIERTA DE: MARIA STELLA MANTILLA SOLANO , A: URBANIZADORA LAS MORAS Y CIA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 2. -ESCRITURA 828 DEL 13/7/1994 NOT.UNICA DE BARANOA REGISTRADA EL 2/9/1994 POR COMPROVANTA (VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR) DE: URBANIZADORA LAS MORAS Y CIA LTDA. , A: MARIA STELLA MANTILLA SOLANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .-- 1. -ESCRITURA 3147 DEL 23/9/1993 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 17/11/1993 POR SIN INFORMACION DE: URBANIZADORA LAS MORAS Y CIA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-81634 .--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 62 B # 15 F - 33 URB VILLAS DE LAS MORAS TRIFAMILIAR JENNYS APTO 1



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502033816107757773**

**Nro Matrícula: 041-165744**

Página 2 TURNO: 2025-041-1-5583

Impreso el 3 de Febrero de 2025 a las 03:18:23 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 81634

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-04-2017 Radicación: 2017-041-6-3013

Doc: ESCRITURA 1188 DEL 17-03-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: RODRIGUEZ ORELLANO JENNYS MARIA

CC# 32691982 X

DE: TACHE LOZADA MIGUEL ANGEL

CC# 8739225 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 15-03-2022 Radicación: 2022-041-6-3749

Doc: ESCRITURA 514 DEL 11-03-2022 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RODRIGUEZ ORELLANO JENNYS MARIA

CC# 32691982 X

A: TACHE LOZADA MIGUEL ANGEL

CC# 8739225 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-01-2025 Radicación: 2025-041-6-782

Doc: ESCRITURA 5 DEL 07-01-2025 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

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

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

A: RODRIGUEZ ORELLANO JENNYS MARIA

CC# 32691982

A: TACHE LOZADA MIGUEL ANGEL

CC# 8739225

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

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

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502033816107757773**

**Nro Matrícula: 041-165744**

Página 3 TURNO: 2025-041-1-5583

Impreso el 3 de Febrero de 2025 a las 03:18:23 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: 2025-041-1-5583**

**FECHA: 03-02-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

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



El Registrador: IVAN CARLOS PAEZ REDONDO

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

← Comprobante de pago

**Nequi**

✓ ¡Pago exitoso!



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

Subministro de Colombia

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales

\$ 300.000,00

05 de febrero de 2025  
a las 04:59 p. m.

M9144074



ARCHIVO: LRCAJA-1140829553

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1140829553
	<b>Hash documento:</b>	542bfba653
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-12 11:02:11

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 940771	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: Ipolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.98.16.244   2025-02-11 16:10:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

