



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1019053933

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES																																													
CLIENTE WALTER ANTONIO SUAREZ MONOGA					FECHA VISITA	11/06/2025																																												
NIT / C.C CLIENTE 1019053933					FECHA INFORME	17/06/2025																																												
DIRECCIÓN KR 14 # 47 A - 100 PROPIEDAD HORIZONTAL DOÑA SOLEDAD I ETAPA MZ QUINCE VVDA CINCO					DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía																																												
SECTOR Urbanos					EDAD (AÑOS)	15 años																																												
BARRIO SOLEDAD 2000					REMODELADO																																													
CIUDAD Soledad					OCCUPANTE	Propietario																																												
DEPARTAMENTO Atlántico					TIPO DE INMUEBLE	Casa																																												
PROPOSITO Modelo 8-14					USO ACTUAL	Vivienda																																												
TIPO AVALUO valor comercial																																																		
VALUADOR LINEY PAOLA POLO DE ORO																																																		
IDENTIFICACIÓN 1143151012																																																		
ASPECTOS JURIDICOS																																																		
<table border="1"> <tr><td>PROPIETARIO</td><td colspan="5">MONTERO ZAMBRANO YIRA GRISEL TERESA</td></tr> <tr><td>NUM. ESCRITURA</td><td>405 Escritura De Propiedad</td><td>#NOTARIA</td><td>SEGUNDA</td><td>FECHA</td><td>17/02/2024</td></tr> <tr><td>CIUDAD ESCRITURA</td><td colspan="2">Soledad</td><td>DEPTO</td><td colspan="2">Atlantico</td></tr> <tr><td>CEDULA CATASTRAL</td><td colspan="5">01-02-00-00-0494-0901-9-00-00-0049</td></tr> <tr><td>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</td><td colspan="5">PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 6480 DEL 25-10-2010 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA</td></tr> <tr><td>NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO</td><td colspan="5">DONA SOLEDAD</td></tr> <tr><td>VALOR ADMINISTRACIÓN</td><td>Tiene</td><td>MENSUALIDAD</td><td>90000</td><td>VRxM2</td><td>2008.93</td></tr> <tr><td>COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD</td><td colspan="5">0.2224%.</td></tr> </table>	PROPIETARIO	MONTERO ZAMBRANO YIRA GRISEL TERESA					NUM. ESCRITURA	405 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	17/02/2024	CIUDAD ESCRITURA	Soledad		DEPTO	Atlantico		CEDULA CATASTRAL	01-02-00-00-0494-0901-9-00-00-0049					LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 6480 DEL 25-10-2010 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA					NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	DONA SOLEDAD					VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	2008.93	COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.2224%.					M. INMOB.	N°
	PROPIETARIO	MONTERO ZAMBRANO YIRA GRISEL TERESA																																																
	NUM. ESCRITURA	405 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	17/02/2024																																												
	CIUDAD ESCRITURA	Soledad		DEPTO	Atlantico																																													
	CEDULA CATASTRAL	01-02-00-00-0494-0901-9-00-00-0049																																																
	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 6480 DEL 25-10-2010 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA																																																
	NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	DONA SOLEDAD																																																
	VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	2008.93																																												
	COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.2224%.																																																
	041-147251	MZ 15 VIV 5																																																

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde la Calle 30, subiendo por la Calle 17, tomando la carrera 41 y la carrera 14.

Distribución del inmueble: Terraza, sala, comedor, cocina, 1 baño, 3 alcobas y patio con labores.

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 128,417,388

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 128,417,388

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: 2025-06-16 11:57:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	S/I
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 004 de 2002: Por el cual se adopta el POT

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	44.80
AREA LIBRE PRIVADA PATIO	M2	13.43
AREA LIBRE PRIVADA ANTEJARDIN	M2	8.90

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	45
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	94.709.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.95
AREA LIBRE MEDIDA	M2	16.18

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	44.80
AREA LIBRE PRIVADA	M2	22.33

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 # 47 A - 100 PROPIEDAD HORIZONTAL DOÑA SOLEDAD I ETAPA MZ QUINCE VVDA CINCO | SOLEDAD 2000 | Soledad | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6480, fecha: 25/10/2010, Notaría: 5 y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estantacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO SI NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

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 Privada	MZ 15 VIV 5	44.8	M2	\$2,604,501.00	90.86%	\$116,681,644.80
Area Privada Libre	PATIO Y TERRAZA	22.33	M2	\$525,559.48	9.14%	\$11,735,743.19
TOTALES					100%	\$128,417,388

Valor en letras Ciento veintiocho millones cuatrocientos diecisiete mil trescientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$128,417,388

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

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: 6480, Fecha escritura: 25/10/2010, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 90.000, Total unidades: S/I, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, 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 en acero inoxidable, muebles altos y bajos en madera. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

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	DOÑA SOLEDAD		\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$	1	\$11,739,526	\$2,336,171.29	3005374991
2	CIUDAD DEL PUERTO		\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$	1	\$11,739,526	\$2,430,753.34	3169571403
3	CIUDAD DEL PUERTO		\$185,000,000	0.97	\$179,450,000		\$	1	\$11,739,526	\$2,749,352.03	3054175592
4	CIUDAD DEL PUERTO		\$188,000,000	0.97	\$182,360,000		\$	1	\$11,739,526	\$2,546,574.24	3169571403
Del inmueble		1	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	44.80	44.80	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$2,569,788.42
2	8	67	67	1.0	1	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,552,291.01
3	8	61	61	1.0	1	1.0	1.0	1.0	1	\$2,749,352.03
4	8	67	67	1.0	1	1.0	1.0	1.0	1	\$2,546,574.24
15 años										
								PROMEDIO	\$2,604,501.43	
								DESV. STANDAR	\$97,070.72	
								COEF. VARIACION	3.73%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,701,572.15	TOTAL	\$121,030,432.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,507,430.70	TOTAL	\$112,332,895.38
VALOR TOTAL	\$116,681,644.80			

Observaciones:

Calculo areas libre (10% del valor total)

10% del total: 11,739,526.40 , entre 22.33 (A.P.L): ? 525,559.48

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-soledad/192395465>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-soledad/191681929>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villa-estadio-soledad/192328591>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-soledad/191681932>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 # 47 A - 100 PROPIEDAD HORIZONTAL DOÑA SOLEDAD
I ETAPA MZ QUINCE VVDA CINCO | SOLEDAD 2000 | Soledad |
Atlantico

COORDENADAS (DD)

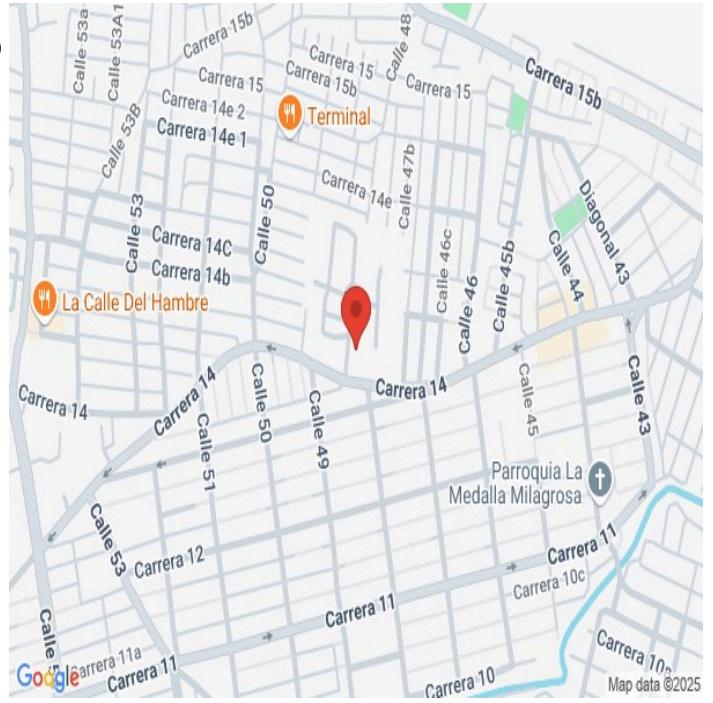
Latitud: 10.90883576063298

Longitud:-74.7859605485021

COORDENADAS (DMS)

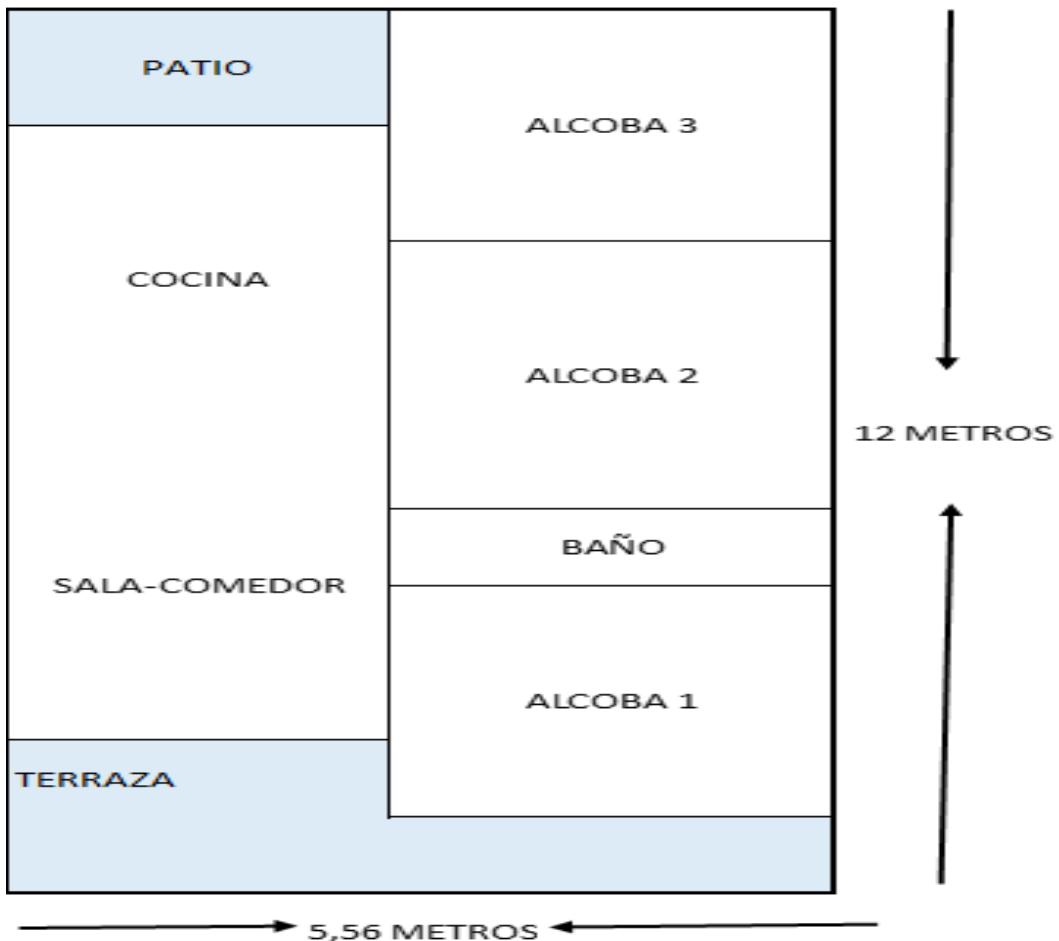
Latitud: 10° 54' 31.8096''

Longitud:74° 47' 9.4596''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**MANZANA QUINCE VIVIENDA CINCO, DOÑA
SOLEDAD**



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador 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 sufren 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-1019053933



PIN de Validación: b6a50a91



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 Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

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

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

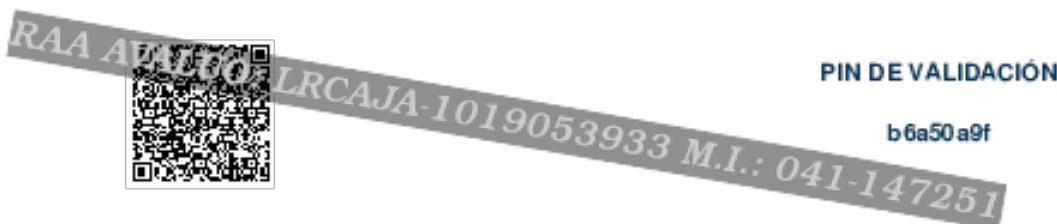


PIN de Validación: b6a50a9



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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador 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 tres (03) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal

PIN DE VALIDACIÓN

b6a50a9f

735



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506059973115396016

Nro Matrícula: 041-147251

Página 1 TURNO: 2025-041-1-42742

Impreso el 5 de Junio de 2025 a las 03:51:55 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPARTAMENTO: ATLÁNTICO MUNICIPIO: SOLEDAD VEREDA: SOLEDAD

FECHA APERTURA: 04-11-2010 RADICACIÓN: 2010-45263 CON: ESCRITURA DE: 27-10-2010

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

INFORMACIÓN TRASLADO DE MATRÍCULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Círculo Origen: Número: 112 Fecha 15/05/2015

Resolución(es) de Traslados Círculo Destino: Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 6 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/06/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 120 Fecha 21/09/2016, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

Círculo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-464988

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6480 de fecha 25-10-2010 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA MANZANA QUINCE VIVIENDA CINCO con área de 44.80 M² (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). COEFICIENTE:0.4615% COEFICIENTE 0.4755% COEFICIENTE 0.4142 MODIFICACION COEFICIENTE SEGUN ESC 918 DEL 25-06-2013 0.2657% ACLARACION DE LA ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEZN ESC 609 DE 12-06-2014 DE LA NOTARIA 6 DE B/QUILLA, AREA 44.80M², COEFICIENTE 0.2224%.

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE CON MATRÍCULA NO.040-0173484---EDIFICIO DOQA SOLEDAD---09-09-2008 ESCRITURA 4100 DEL 01-07-2008 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPROVANTE, POR VALOR DE \$ 500,000,000.00 DE: MARTINEZ DE PAPAIANNI HENNY CECILIA, PAPAIANNI MARTINEZ ANGIOLETTA MARIA, PAPAIANNI MARTINEZ FABRIZIO, A: CONSTRUCTORA VILLA LINDA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 173484--17-02-2005 ESCRITURA 2766 DEL 26-11-2004 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN DE: PAPAIANNI ALFREDO, A: MARTINEZ DE PAPAIANNI HENNY CECILIA, PAPAIANNI MARTINEZ ANGIOLETTA MARIA, PAPAIANNI MARTINEZ FABRIZIO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 173484.--17-05-1965 ESCRITURA 821 DEL 06-05-1965 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPROVANTE, POR VALOR DE \$ 30,000.00 DE: RONCALLO OSUNA CLEMENTE JOSE, ACOSTA DE RONCALLO JUANA BAUTISTA, A: PAPAYANI ALFREDO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 173484.--EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACIÓN TRATA DEL EDIFICIO DOA SOLEDAD---LOTE DE TERRENO SITUADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD, EN LA BANDA NORTE DEL CAMINO DE LAS NUBES KASULES CARRERA 14 NO.47A-100 CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIA DE 4 HECTAREAS

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-173484

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD. OFP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD. OFP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD. OFP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD. OFP.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 14 # 47 A - 100 PROPIEDAD HORIZONTAL DOÑA SOLEDAD I ETAPA MZ QUINCE VVDA CINCO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506059973115396016

Nro Matrícula: 041-147251

Página 2 TURNO: 2025-041-1-42742

Impreso el 5 de Junio de 2025 a las 03:51:55 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 - 51832

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-10-2010 Radicación: 2010-45263

Doc: ESCRITURA 6480 DEL 25-10-2010 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.

X 8020249291

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-12-2010 Radicación: 2010-54625

Doc: ESCRITURA 8610 DEL 20-12-2010 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$39,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR COMBARRANQUILLA, PROHIBICION PARA ENAJENAR DENTRO DE LOS CINCO A/OS SIGUIENTES.

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

DE: CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.

NIT# 8020249291

A: NEIRA ACUÑA JANINA PAOLA

CC# 22494957 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-12-2010 Radicación: 2010-54625

Doc: ESCRITURA 8610 DEL 20-12-2010 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

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: NEIRA ACUÑA JANINA PAOLA

CC# 22494957

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O LOS QUE LLEGARE A TENER X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-12-2010 Radicación: 2010-54625

Doc: ESCRITURA 8610 DEL 20-12-2010 NOTARIA 1 DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: NEIRA ACUÑA JANINA PAOLA

CC# 22494957 X

A: BANCO BCSC S.A.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-7367

Doc: ESCRITURA 459 DEL 01-02-2011 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESCRITURA 6480 EN CUANTO A QUE SE MODIFIAN LOS TIPOS DE VIVIENDA DE LAS MANZANAS 18 Y 19 Y SE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506059973115396016

Nro Matrícula: 041-147251

Página 3 TURNO: 2025-041-1-42742

Impreso el 5 de Junio de 2025 a las 03:51:55 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

CAMBIAN LOS COEFICIENTES.

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

A: CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-12-2011 Radicación: 2011-47946

Doc: ESCRITURA 4570 DEL 12-12-2011 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 459 DE FEB 1 DEL 2011 EN CUANTO A ANULAR UNAS UNIDADES , CAMBIO DE COEFICIENTES Y CREACION DE NUEVAS UNIDADES

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

A: CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.

NIT# 8020249291 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-12-2011 Radicación: 2011-47946

Doc: ESCRITURA 4570 DEL 12-12-2011 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 459 DE FEB 1 DEL 2011 EN CUANTO A ANULAR UNAS UNIDADES , CAMBIO DE COEFICIENTES Y CREACION DE NUEVAS UNIDADES

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

A: CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.

NIT# 8020249291 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-07-2013 Radicación: 2013-27429

Doc: ESCRITURA 0918 DEL 25-06-2013 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ADICION ESC 232 DEL 07-02-2013 EN CUANTO AL AREA Y COEFICIENTES

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

A: CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.

NIT# 8020249291 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-03-2014 Radicación: 2014-11108

Doc: ESCRITURA 322 DEL 14-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P NO 6480/2010 SE ADICIONA LA ETAPA 3 PROYECTO DO/A SOLEDAD SE CREAN LAS MZ 1,MZ2 Y MZ2A

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

A: CONSTRUCTORA VILLA LINDA S.A.S.

NIT# 8020249291

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-07-2014 Radicación: 2014-28997

Doc: ESCRITURA 609 DEL 12-06-2014 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ADICION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "DO/A SOLEDAD" EN CUANTO AL CAMBIO DE AREA DE ALGUNOS INMUEBLES Y CAMBIO DE COEFICIENTES.

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

DE: COOPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "DO/A SOLEDAD"



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506059973115396016

Nro Matrícula: 041-147251

Página 5 TURNO: 2025-041-1-42742

Impreso el 5 de Junio de 2025 a las 03:51:55 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: 2025-041-1-42742

FECHA: 05-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

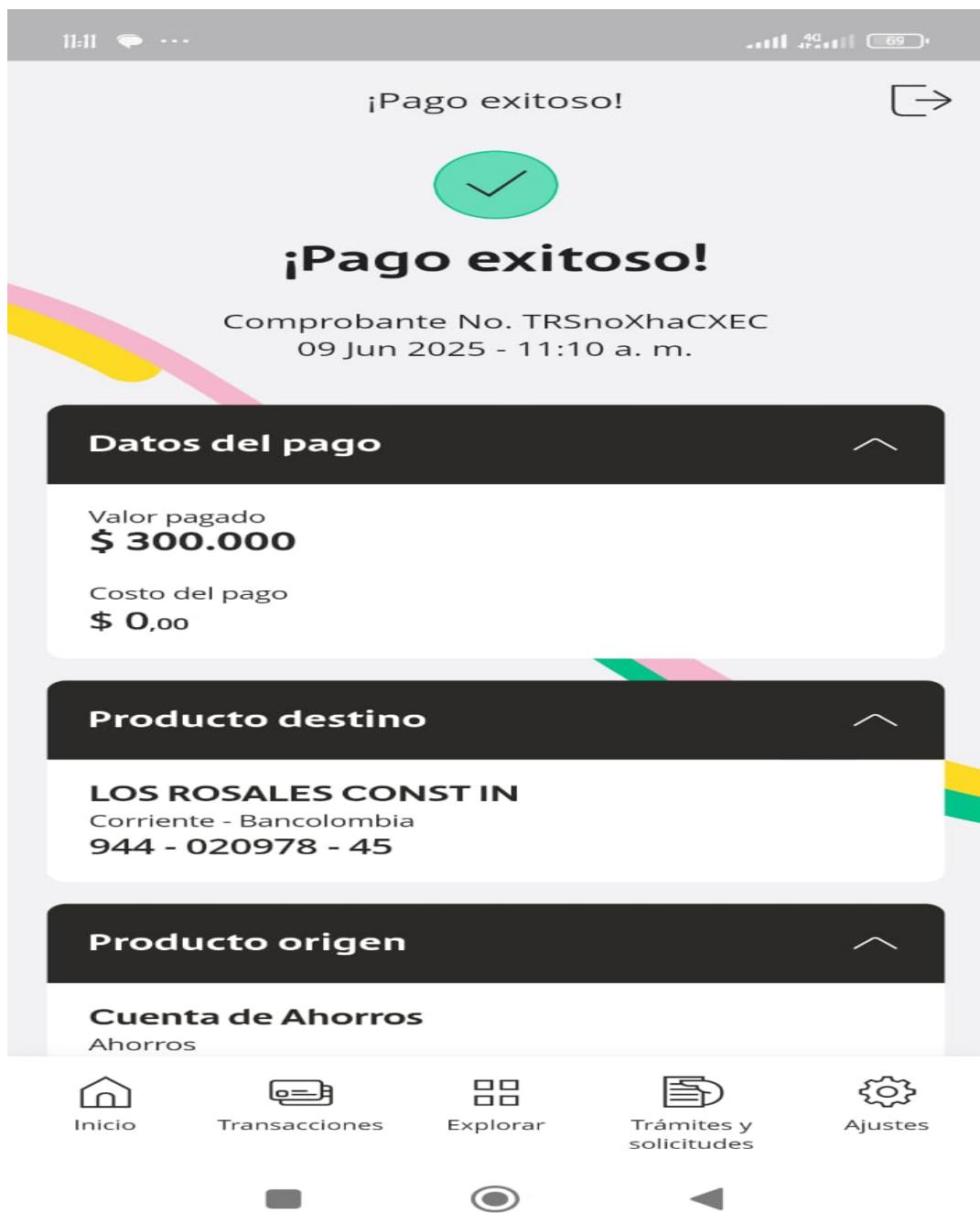
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD-DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD-DNP

JESUS MEDINA ARQUEZ

REGISTRADOR SECCIONAL (E)

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

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





ARCHIVO: LRCAJA-1019053933

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1019053933
	Hash documento:	5588d108ac
	Fecha creación:	2025-06-17 19:14:55

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 745608	
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 181.235.28.172 2025-06-16 11:57:00	

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>

