



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047397156

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YAIR GONZALEZ HEREIRA
NIT / C.C CLIENTE	1047397156
DIRECCIÓN	KR 17 C # 40 - 37 AP 1 BARRIO LA ILUSION LO 71
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LA ILUSIÓN
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/07/2025
FECHA INFORME	08/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OBANDO NUNEZ ISABEL MARIA				
NUM.	0221 Escritura Registral	NOTARIA	ALCALDIA DE SOLEDAD	FECHA	16/05/2022
ESCRITURA	solucion				
CIUDAD	Soledad		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-02-00-00-1191-0004-5-00-00-0001.				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	CUS 0055/2025 CURADURIA URBANA 2 DE SOLEDAD				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
041-212036	AP 1- TERRENO CONSTRUCCION

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la Calle 30 (Autopista Areopuerto) Subiendo por la carrera 17 hasta la calle 40 girando hacia la derecha hacia la Carrera 17C.

Distribución del inmueble: Terraza, sala-comedor, 3 alcobas, 2 baños, 1 cocina, patio con labores y caja de aire.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 115,179,583

VALOR ASEGURABLE \$ COP 115,179,583

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO
Perito Actuante
C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-07 10:12:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

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

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	95.76	Frente	5.60
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.	Forma	Regular	Fondo	17.10
Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2, Institucional Grupo 2, Industrial grupo 1. Recreacional Grupo 2.	Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:3
Uso Prohibido Según Norma	No especificado	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	No	Decreto / Acuerdo	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No	Antejardín	No especificado		
Suelos De Proteccion	No	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	No	Altura permitida pisos	3 pisos		
		Aislamiento posterior	Uno con cincuenta (1.50) metros.		
		Indice de ocupación			
		Indice de construcción:	3 pisos		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95.76	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	65.60	AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95.76	AREA DE TERRENO	M2	95.76
AREA PISO 1	M2	65.60	AREA PISO 1	M2	65.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	mas de 500	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	No hay	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	mas de 500		
Zonas recreativas	Bueno	mas de 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	Ajuste sismo resistente	
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	85	Año de Construcción	2010
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	KR 17 C # 40 - 37 AP 1 BARRIO LA LUSION LO 71		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	95.76	M2	\$322,550.00	26.82%	\$30,887,388.00
Area Construida	Construcción	65.6	M2	\$1,284,942.00	73.18%	\$84,292,195.20
TOTALES					100%	\$115,179,583
Valor en letras			Ciento quince millones ciento setenta y nueve mil quinientos ochenta y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$115,179,583

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

Jurídica: ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 07-05-2025 Radicación: 2025-041-6-4111 Doc: ESCRITURA 1048 DEL 24-04-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$20,000,000 ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0911 DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO.

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

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 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.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO SECTOR	\$92,503,551	0.95	\$87,878,373	3165222196	72	55	\$1,200,000	\$66,000,000
2	MISMO SECTOR	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3160232662	72	120	\$1,400,000	\$168,000,000
3	MISMO SECTOR	\$170,000,000	0.90	\$153,000,000	3023857098	124	90	\$1,250,000	\$112,500,000
4	MISMO SECTOR	\$115,000,000	0.90	\$103,500,000	3829216	72	60	\$1,300,000	\$78,000,000
Del inmueble						95.76	65.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$21,878,373	\$303,866	1.0	1.0	1.00	\$303,866
2	\$22,000,000	\$305,556	1	1.0	1.00	\$305,556
3	\$40,500,000	\$326,613	1.0	1.0	1.00	\$326,613
4	\$25,500,000	\$354,167	1.0	1	1.00	\$354,167
					PROMEDIO	\$322,550.36
					DESV. STANDAR	\$23,480.58
					COEF. VARIACION	7.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$322,550.00	AREA	95.76	TOTAL	\$30,887,388.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,284,942.00	AREA	65.60	TOTAL	\$84,292,195.20
VALOR TOTAL	\$115,179,583.20					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-villa-estefany-soledad/192387524>
- 2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-soledad-la-inmaculada-4-habitaciones-2-banos/671-M5702210>
- 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-soledad-manuela-beltran-3-habitaciones-1-banos/11697-M5529429>
- 4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-850d-4d4eafcf4bd-1930eb5-bbb6-794e>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	65.6
Area construida vendible	65.6
Valor M2 construido	\$1,854,387
Valor reposición M2	\$121,647,787
Valor reposición presupuesto M2	\$1,854,387
Fuente	CONSTRUDATA 214
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,576,229
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	80
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	18.75 %
Fito y corvin %	18.48 %
Valor reposición depreciado	\$1,284,942
Valor adoptado depreciado	\$1,284,942
Valor total	\$84,292,195

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 17 C # 40 - 37 AP 1 BARRIO LA ILUSION LO 71 | LA ILUSIÓN | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

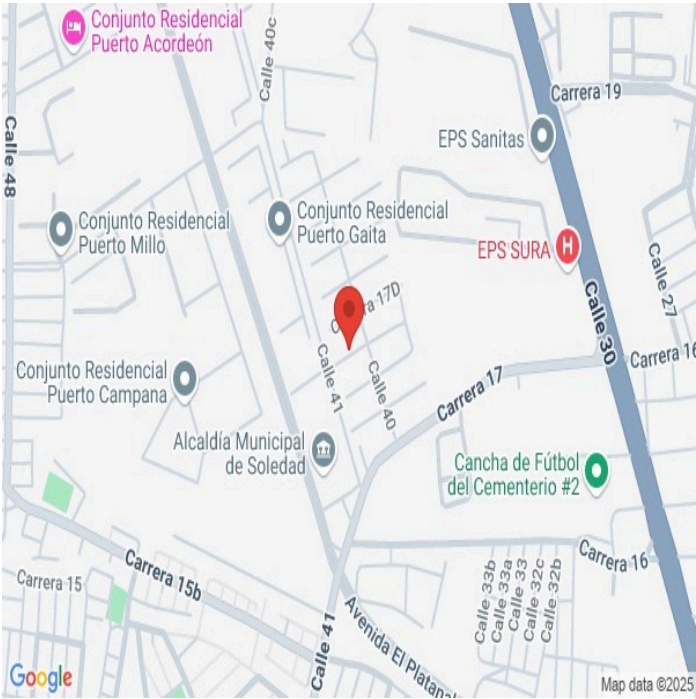
Latitud: 10.914797288197816

Longitud:-74.77864917230794

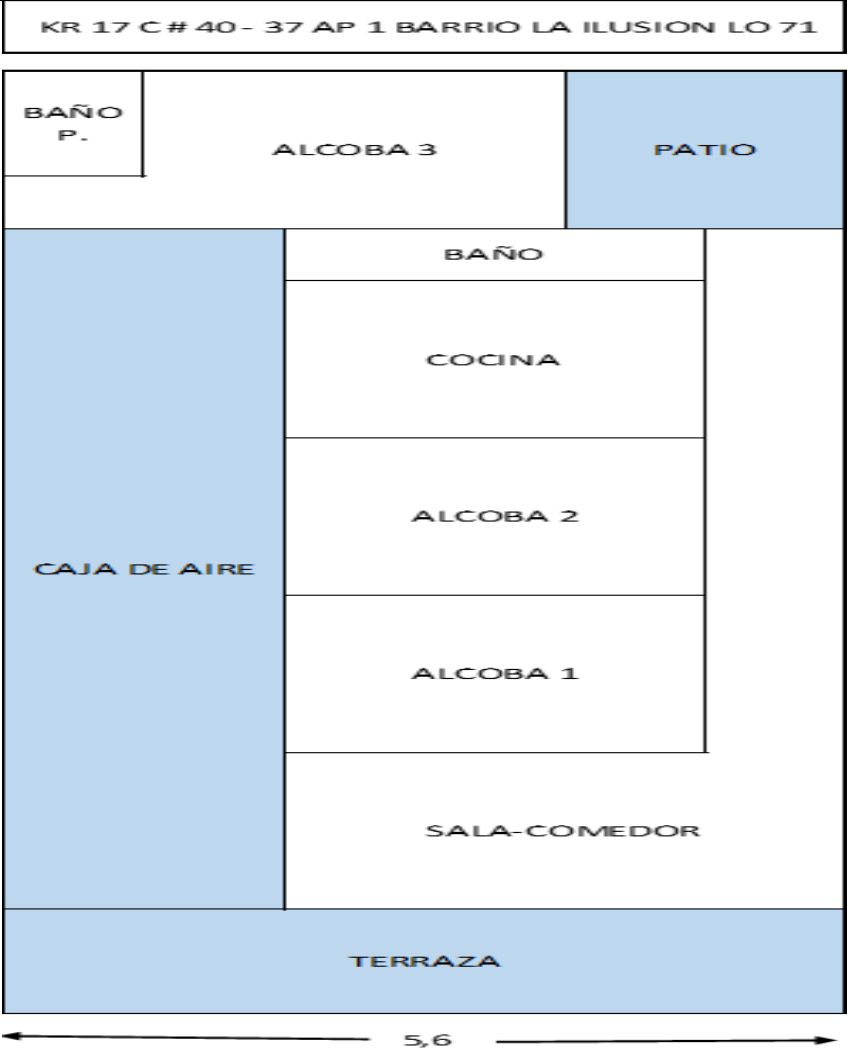
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54´ 53.2692´´

Longitud:74° 46´ 43.1364´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

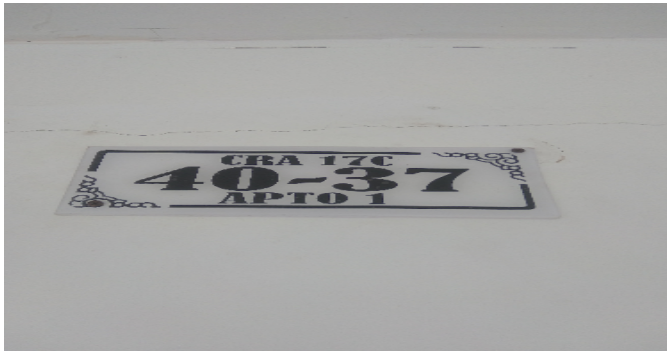


Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1047397156



PIN de Validación: b6a50a9f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta - Universidad del Atlántico.

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

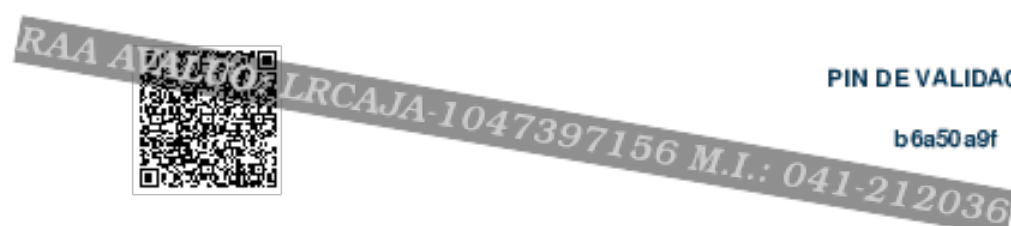


PIN de Validación: b6a50a9f



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

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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2507018855116773804

Nro Matrícula: 041-212036

Pagina 1 TURNO: 2025-041-1-47264

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 06:40:11 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 13-12-2022 RADICACIÓN: 2022-041-6-10132 CON: RESOLUCION DE: 16-05-2022

CODIGO CATASTRAL: **08758010211910004000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LO 71 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 0221, 2022/05/16, ALCALDIA DE SOLEDAD SOLEDAD. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

ÁREA DE TERRENO 95.76 M2, VER LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES EN LA RESOLUCIÓN Y EN EL PLANO ANEXO. RESOLUCIÓN NO. 0221 DEL 16 DE MAYO DE 2022 DE LA ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD ¿ DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.
SOBRE EL LOTE DE TERRENO SE CONSTRUYO UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR (APARTAMENTO)

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS

ÁREA DE TERRENO 95.76 M2, VER LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES EN LA RESOLUCIÓN Y EN EL PLANO ANEXO. RESOLUCIÓN NO. 0221 DEL 16 DE MAYO DE 2022 DE LA ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD ¿ DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 95 CENTIMETROS CUADRADOS: 76

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS 7 HECT.9.586 M2 EL CUAL MIDE Y LINDA: POR EL NORTE 235.00 MTS, CON PREDIO DE GENEROSO MANCINI, POR EL SUR 185.00 MTS, CAMINO EN MEDIO, CON PREDIO DE LOS HEREDEROS DE JUAN DONADO, POR EL ESTE 370 MTS, CON PREDIO DE JAIME VISBAL Y POR EL OESTE 512.00 MTS, CON PREDIO DE MANUEL S. LOPEZ GIRALDO.-QUE DESCOTADA LA VENTA PARCIAL HECHA A WILMAN ENAMORADO HENRÍQUEZ EL FONDO DE EMPLEADO SIGUE SIENDO DUEÑO Y SE RESERVA (7:9087.20 M2)

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 17 C # 40 - 37 AP 1 BARRIO LA ILUSION LO 71

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 15287

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-041-6-10132

Doc: RESOLUCION 0221 DEL 16-05-2022 ALCALDIA DE SOLEDAD DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507018855116773804

Nro Matrícula: 041-212036

Pagina 2 TURNO: 2025-041-1-47264

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 06:40:11 AM

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

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

DE: MUNICIPIO DE SOLEDAD

NIT# 8901062912

A: OBANDO NUÑEZ ISABEL MARIA

CC# 32661051 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-041-6-10132

Doc: RESOLUCION 0221 DEL 16-05-2022 ALCALDIA DE SOLEDAD DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

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: OBANDO NUÑEZ ISABEL MARIA

CC# 32661051 X

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-12-2024 Radicación: 2024-041-6-15436

Doc: ESCRITURA 2755 DEL 09-10-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: OBANDO NUÑEZ ISABEL MARIA

CC# 32661051 X

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-05-2025 Radicación: 2025-041-6-4111

Doc: ESCRITURA 1048 DEL 24-04-2025 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: OBANDO NUÑEZ ISABEL MARIA

CC# 32661051 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-041-3-710

Fecha: 09-06-2025

CASILLA LINDEROS CORREGIDA VALE. ART 59 LEY 1579/2012



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

Certificado generado con el Pin No: 2507018855116773804

Nro Matrícula: 041-212036

Pagina 3 TURNO: 2025-041-1-47264

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 06:40:11 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-041-1-47264

FECHA: 01-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO
REGISTRADOR SECCIONAL



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

Resumen de pago

Descripción de compra

Avaluo

Estado de la solicitud

Transacción aprobada

Tienda

Portal Zona Pagos BBVA

Fecha de solicitud

1 de julio de 2025

CUS

1593342283

Referencia Nequi

M5874121

¿Cuánto?

\$ 302.000,00

Valor de los impuestos

\$ 0,00

Número de referencia 1

02

Número de referencia 2

900441334

Número de referencia 3

4290

Factura de comercio

8636401194

Tu plata salió de:




Disponible



ARCHIVO: LRCAJA-1047397156
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1047397156
	Hash documento:	9fef9b8575
	Fecha creación:	2025-07-08 11:47:01

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 388051	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: lpolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.235.67.7 2025-07-07 10:12:00	



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>

