



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1129492763-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANGEL MISAEL RODRIGUEZ AVENDAÑO
NIT / C.C CLIENTE	1129492763
DIRECCIÓN	CL 79 # 12 D-24 BIFAMILIAR JAIRO APTO 101
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LOS ALMENDROS
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/07/2025
FECHA INFORME	21/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIRO MISAEL RODRIGUEZ VILLALOBOS				
NUM.	2024	#NOTARIA	DOCE	FECHA	27/05/2021
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO		Atlántico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	0002000000004107000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución CUS 0267/2019, de fecha 20 del mes de Agosto del 2019, emanada de la Curaduría No. 2 de				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR JAIRO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50.68				

M. INMOB.	Nº
041-196828	A??? 101

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde la Avenida Circunvalar entrando por la Calle 80 de Soledad, hasta la Carrera 12D con calle 79.
Distribución del inmueble: Terraza, Sala-comedor, cocina, baño, tres (3) alcobas y zona de labores.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
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	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 106,413,266

VALOR ASEGURABLE \$ COP 106,413,266

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. NOTA 1: NOTA: En el cuadro de áreas de la escritura de RPH, se ha identificado un error en las superficies indicadas para cada unidad de apartamento. Las áreas correctas se encuentran detalladas en la descripción individual de cada apartamento dentro del mismo documento. PARA SUBSANAR DEBE ACLARAR ÁREAS, que concuerden entre escritura y certificado de tradición. NOTA 2: posee escalera en antejardín, por favor aportar planos licenciados, que registre la aprobación de dichas escaleras donde las construyeron. NOTA 3: la escritura menciona 2 habitaciones y se encuentran construidas 3 habitaciones.

NOMBRES Y FIRMAS


LINEY PAOLA POLO DE ORO
Perito Actuante
C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-18 14:55:00


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

Oficina: CI 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.		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: Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad-Acuerdo 004 del 19 enero de 2002 NOTA: En el cuadro de áreas de la escritura de RPH, se ha identificado un error en las superficies indicadas para cada unidad de apartamento. Las áreas correctas se encuentran detalladas en la descripción individual de cada apartamento dentro del mismo documento.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	2	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA _ ESCRITURA	M2	54	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
AREA LIBRE - ESCRITURA	M2	7.5			
AREA TOTAL - ESCRITURA	M2	61.5			
AREACONSTRUIDA CLT	M2	55.50			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA MEDIDA	M2	58.5	AREA PRIVADA CONSTRUIDA VALORADA	M2	54
AREA PRIVADA LIBRE MEDIDA	M2	3	AREA LIBRE - ESCRITURA	M2	7.5
AREA PRIVADA TOTAL	M2	61.5			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 79 # 12 D-24 BIFAMILIAR JAIRO APTO 101 | LOS ALMENDROS | Soledad | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2024, fecha: 27/05/2021, Notaría: DO?? y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.			
Comercial	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	No hay	0-100	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	400-500			
Zonas recreativas	Bueno	400-500			
				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	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	96	Año de Construcción	2021
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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	Apartamento Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apt 101	54	M2	\$1,773,554.43	90.00%	\$95,771,938.95
Area Privada Libre		7.5	M2	\$1,418,843.54	10.00%	\$10,641,326.55
TOTALES					100%	\$106,413,266
Valor en letras			Ciento seis millones cuatrocientos trece mil doscientos sesenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$106,413,266

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 remodelación y adecuación de las construcciones ya existentes.

SALVEDADES

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2024, Fecha escritura: 27/05/2021, Notaría escritura: DO??, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 2, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en baldosas de porcelanato. 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 paredes, mesón enchapado en porcelanato. 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Los almendros	1	\$49,900,000	0.97	\$48,403,000		\$		\$	\$1,792,703.70	3192529305
2	El manantial		\$130,000,000	0.97	\$126,100,000		\$		\$	\$1,704,054.05	3157227537
3	Los robles	2	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$	\$1,818,750.00	3160232662
4	Los almendros	2	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000		\$		\$	\$1,751,388.89	3183745674
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	27	27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,792,703.70
2	1	74	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,704,054.05
3	26	80	80	1.0	1.00	1.0	1.0	1.0	1	\$1,818,750.00
4	1	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,751,388.89
4	años									
									PROMEDIO	\$1,766,724.16
									DESV. STANDAR	\$50,147.57
									COEF. VARIACION	2.84%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,816,871.73	TOTAL	\$98,111,073.67
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,716,576.59	TOTAL	\$92,695,135.61
VALOR TOTAL	\$95,403,096.00			

Observaciones:
Valor integral área privada \$1.730.297 X 61.50 M2 = **\$106,413,265.50**
Valor área privada construida (90%) \$95.771.938,95 = \$1.773.554,425
Valor área privada Libre (10%) \$10.641.326,55 = \$1.418.843,54
Enlaces:

1 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-los-almendros-soleidad/191392466>

2 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-manantial-soleidad/192493394>

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-los-robles-soleidad/192493394>

4 - <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-los-almendros-soleidad/10358986>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 79 # 12 D-24 BIFAMILIAR JAIRO APTO 101 | LOS
ALMENDROS | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.912788754424673

Longitud: -74.81762599282442

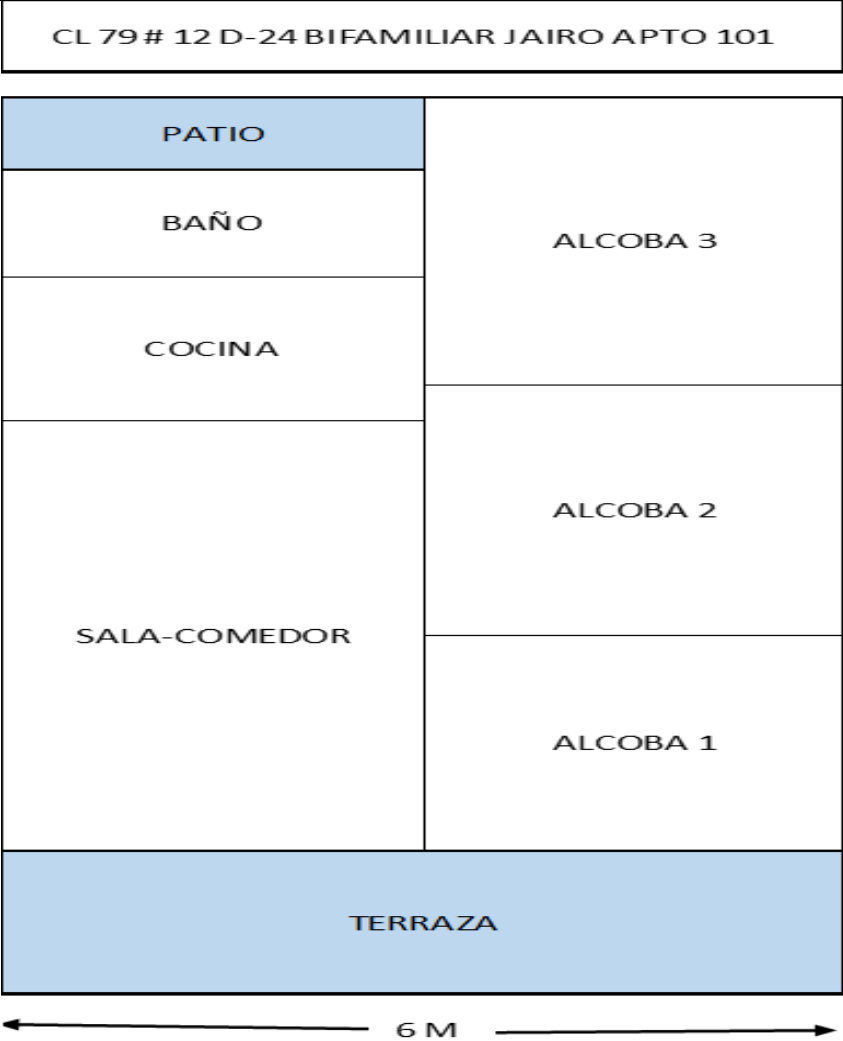
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54´ 46.0404´´

Longitud: 74° 49´ 3.4536´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

distribuye así: -----

APARTAMENTO.- 101.- Ubicado en el Primer Piso del Bifamiliar, con acceso por la Calle 79.- Consta de Terraza, Sala-comedor, cocina, baño, dos (2) alcobas, labores y patio.- Con las siguientes medidas y linderos:- POR EL NORTE, 12.00 metros, linda con el Lote No. 16 de la misma Manzana.- POR EL SUR, mide 12.00 metros, linda con el Lote No. 14 de la misma Manzana.- POR EL ESTE, mide 6.00 metros, linda con el Lote No. de la misma Manzana.- POR EL OESTE, mide 6.00 metros, linda con la Calle 79.- NADIR.- Con cimientos de la misma edificación.- CENIT.- Placa en medio con Apartamento No. 201.-----

Área de Construcción: 54.00 M2.- Área Libre.- 7.50 M2.- Área Total 61.50 M2.- Coeficiente 50.68 % .-----

Nomenclatura: CALLE 79 NUMERO 12D - 24 DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD.--- -J.F.7

APARTAMENTO.- 201.- Ubicado en el Segundo Piso del Bifamiliar, con acceso por la Calle 79.- Consta de Escaleras de acceso, balcón, Sala-comedor, cocina, baño, tres (3) alcobas y labores.- Con las siguientes medidas y linderos:- POR EL NORTE, 9.25 metros, linda con vacío hacia el Lote No. 16 de la misma Manzana.-

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-1129492763-2



PIN de Validación: b1610a6d



<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.

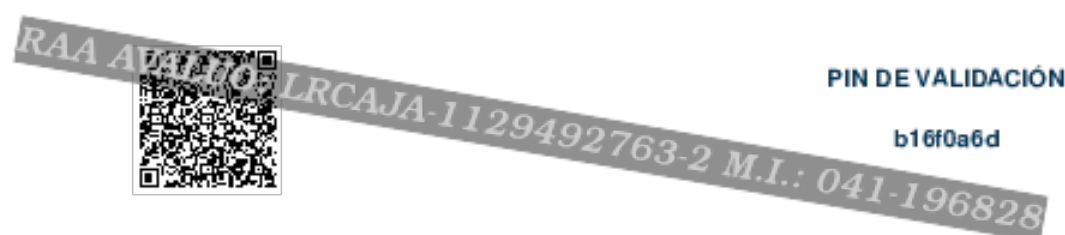


PIN de Validación: b16f0a6d



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 un (01) días del mes de Julio 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: 2507136412117616906

Nro Matrícula: 041-196828

Página 1 TURNO: 2025-041-1-50192

Impreso el 13 de Julio de 2025 a las 03:12:22 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

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

FECHA APERTURA: 24-09-2021 RADICACIÓN: 2021-041-6-12700 CON: ESCRITURA DE: 27-05-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 101 CON coeficiente de propiedad 50.68% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2024, 2021/05/27, NOTARIA DOCE BARRANQUILLA. Artículo 8 Parágrafo 1°. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS: CUADRADOS50

COEFICIENTE : 50.68%

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 1785 DEL 14/6/2019 NOTARIA DOCE 12 DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 2/9/2019 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S. , A: JAIRO MISAEL RODRIGUEZ VILLALOBOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 041-162832 .--

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-261311--CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A INVERSIONES MADERO BACA LTDA MADEBAC LTDA EN LIQUIDACION ESC 1601 DE 20-06-1994 NOTARIA 3 B/QUILLA, REGISTRADA EL 19-07-1994-- 040-0062064.-INVERSIONES MADERO BACA LTDA. "MADEBAC", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ANGELA BACA DE MADERO., SEGUN ESCRITURA 2901 DE DIC.31/79, NOT. 3A. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO/80, BAJO EL FOLIO 040-0062064.-EN RELACION CON LA ESCRITURA 1149 DE JUNIO 4/80, NOT. 3A. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO/80, BAJO EL FOLIO 040-0062064.- DE ACLARACION SOBRE INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE ESC.2901/79 EN RELACION CON LA RESOLUCION DE PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION CON PROHIBICION PARA CONSTITUIR O AMPLIAR GRAVAMEN O LIMITACION SIN PREVIO PERMISO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DE SOLEDAD 095 DE ABRIL 26/93, SEC.-PLANEACION SOLEDAD, REGISTRADA EL 14 DE SEPT./93, BAJO EL FOLIO 040-0062064.-EN RELACION CON LA RESOLUCION 182 DE JULIO 28/93, SEC. PLANEACION SOLEDAD, REGISTRADA EL 14 DE SEPT./93, BAJO EL FOLIO 040-0062064. DE INCLUSION NOMBRE DE PROPIETARIO EN RESOLUCION 095/93 Y PRORROGA PARA SU REGISTRO.-EN RELACION CON LA ESCRITURA DE RECTIFICACION MEDIDAS, LINDEROS Y AREA 1601 DE JUNIO 20/94, NOT. 3A. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 19 DE JULIO/94, BAJO EL FOLIO 040-0062064.-ANGELA BACA DE MADERO, ADQUIRIO POR DONACION DE DIOGENES BACA GOMEZ.- SEGUN ESCRITURA 1943 DE AGOSTO 13/70, NOT. 3A.-DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 26 DE AGOSTO/70, BAJO EL NO.1440 FOLIO 163 TOMO 4, IMPAR LIBRO 1.-EN RELACION CON LA ESCRITURA DE RECTIFICACION DE MEDIDAS 1898 DE AGOSTO 10/72, NOT. 3A. DE ESTE CTO, REGISTRADA EL 12 DE DIC./72, BAJO EL NO.1078 FOLIO 143-- TOMO 7. PAR LIBRO 1.-- FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 040-261311

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 79 # 12 D - 24 BIFAMILIAR JAIRO APTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2507136412117616906

Nro Matrícula: 041-196828

Página 2 TURNO: 2025-041-1-50192

Impreso el 13 de Julio de 2025 a las 03:12:22 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

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
041 - 162832

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-2021 Radicación: 2021-041-6-12700

Doc: ESCRITURA 2024 DEL 27-05-2021 NOTARIA DOCE DE BARRANQUILLA

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)

A: RODRIGUEZ VILLALOBOS JAIRO MISAE

CC# 8667656 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "1"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-041-1-50192

FECHA: 13-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO
REGISTRADOR SECCIONAL



Comprobante de pago

⬇ Pago con QR



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

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
15 de julio de 2025 a las 04:20 p. m.

Referencia
M16971581


VIGILADO
Superintendencia Financiera
de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-1129492763
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1129492763
	Hash documento:	ecf4e1b572
	Fecha creación:	2025-07-21 09:52:30

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 134711	
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 2025-07-18 14:55:00	



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>

