



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-9022882

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN CARLOS MENCO BOLAÑO	FECHA VISITA	28/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	9022882	FECHA INFORME	03/09/2025
DIRECCIÓN	CL 37 B KR 7 A - 26 URB VILLA ADELA ET I	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	25
BARRIO	VILLA ADELA	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

PROPIETARIO	SUAZER VIDES NEYLA DE JESUS			
NUM.	6864 Escritura De	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/10/2000
CIUDAD	Soledad		DEPTO	Atlántico
ESCRITURA				
CEDULA	01-04-00-00-4415-0013-0-00-00-0000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
041-109339	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** Desde la Calle 30, entrando por la calle 37 de Soledad, doblando a la derecha en la carrera 7C y después a la izquierda en calle 37B.

**Distribución del inmueble:** Terraza, sala-comedor, cocina, 3 alcobas, 1 baño y patio con 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. NOTA: El inmueble no cuenta con medidor de agua; actualmente se encuentra en proceso de instalación. Durante la visita se entregó el radicado y la respuesta emitida por la empresa prestadora del servicio Triple A. Asimismo, se evidenció que en la calle todos los inmuebles presentan la misma situación, ya que ninguno dispone de medidor de agua y el cobro del servicio se realiza con base en un consumo estimado. Se adjunta respuesta de La empresa Triple A, mediante oficio del 26 de febrero de 2025, al radicado presentado por la usuaria Neyla Suárez Vides informando que el inmueble no cuenta con medidor de agua y, por tanto, el servicio se cobra con base en un consumo estimado; además, precisó que esta situación es común en el sector y que el inmueble se encuentra en proceso de instalación del medidor.

## 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.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 121,121,460

## 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 ASEGURABLE \$ COP 121,121,460

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta el radicado y la respuesta emitida por la empresa prestadora del servicio de agua Triple A

## NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO  
Perito Actuante  
C.C: 1143151012

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

Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-02 08:41:00

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial (Unifamiliar y bifamiliar).
Uso Compatible Según Norma	Comercio grupo 1, Institucional Grupo 1 y recreativo grupo 1.
Uso Condicionado Según Norma	Comercio grupo 2. Institucional Grupo 2, Industrial grupo 1. Recreacional Grupo 2.
Uso Prohibido Según Norma	No especificado

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	84	Frente	
Forma	Regular	Fondo	
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Estatuto Urbano del POT del Municipio de Soledad- Acuerdo 004 del 19 Enero de 2002
Antejardín	No especificado
Uso principal	Residencial (Unifamiliar y bifamiliar).
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	Uno con cincuenta (1.50) metros.
Índice de ocupación	0.89
Índice de construcción:	3 pisos
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA PISO 1	M2	60	AREA PISO 1	M2	60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

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

Amoblamiento Urbano  
Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	75
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 37 B KR 7 A - 26 URB VILLA ADELA ET I

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	párate y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

## 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	84	M2	\$427,695.00	29.66%	\$35,926,380.00
Area Construida	Casa	60	M2	\$1,419,918.00	70.34%	\$85,195,080.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$121,121,460</b>

Valor en letras Ciento veintiún millones ciento veintiún mil cuatrocientos sesenta Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$121,121,460</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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**

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. NOTA: El inmueble no cuenta con medidor de agua; actualmente se encuentra en proceso de instalación. Durante la visita se entregó el radicado y la respuesta emitida por la empresa prestadora del servicio Triple A. Asimismo, se evidenció que en la calle todos los inmuebles presentan la misma situación, ya que ninguno dispone de medidor de agua y el cobro del servicio se realiza con base en un consumo estimado. Se adjunta respuesta de La empresa Triple A, mediante oficio del 26 de febrero de 2025, al radicado presentado por la usuaria Neyla Suárez Vides informando que el inmueble no cuenta con medidor de agua y, por tanto, el servicio se cobra con base en un consumo estimado; además, precisó que esta situación es común en el sector y que el inmueble se encuentra en proceso de instalación del medidor.

**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:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enlace de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina sencilla, 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):

**MTODO DE COMPARACIN 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 avaluo. Tales ofertas o transacciones debern ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimaci?n 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. Debería 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Manuela Beltran	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	573023857098	124	80	\$1,400,000	\$112,000,000
2	Manuela Beltran	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	6017868754	124	80	\$1,300,000	\$104,000,000
3	Soledad dos mil	\$142,000,000	0.95	\$134,900,000	573168333731	84	70	\$1,400,000	\$98,000,000
4	Manuela Beltran	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000	573169571403	145	120	\$1,500,000	\$180,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>84</b>	<b>60</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,500,000	\$399,194	1.0	1.0	1.00	\$399,193.55
2	\$52,750,000	\$425,403	1.0	1.0	1.00	\$425,403.23
3	\$36,900,000	\$439,286	1.0	1.0	1.00	\$439,285.71
4	\$72,000,000	\$496,552	1.0	0.90	0.90	\$446,896.55
				PROMEDIO	\$427,695	
				DESV. STANDAR	\$20,981.17	
				COEF. VARIACION	4.91%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$427,695.00	AREA	84	TOTAL	\$35,926,380.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,419,918.00	AREA	60	TOTAL	\$85,195,080.00
VALOR TOTAL		\$121,121,460.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-soledad-manuela-beltran-3-habitaciones-1-banos/11697-M5529429>

2.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/5ba8-b34b-18f4c0a-3e739ee6e91c-7a2b>

3.-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-en-soledad-dos-mil-soledad/192246936>

4.-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-en-manuela-beltran-soledad/191680305>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	60
Área construida vendible	60
Valor M2 construido	\$2,034,412
Valor reposición M2	\$122,064,720
Valor reposición presupuesto M2	\$2,034,412
Fuente	CONSTRUDATA 215
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,830,971
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	22.45 %
Valor reposición depreciado	\$1,419,918
Valor adoptado depreciado	\$1,419,918
<b>Valor total</b>	<b>\$85,195,080</b>

## DIRECCIÓN:

CL 37 B KR 7 A - 26 URB VILLA ADELA ET I | VILLA ADELA | Soledad | Atlantico

## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 10.901025512783189

**Longitud:-74.77927960644985**

## **COORDENADAS (DMS)**

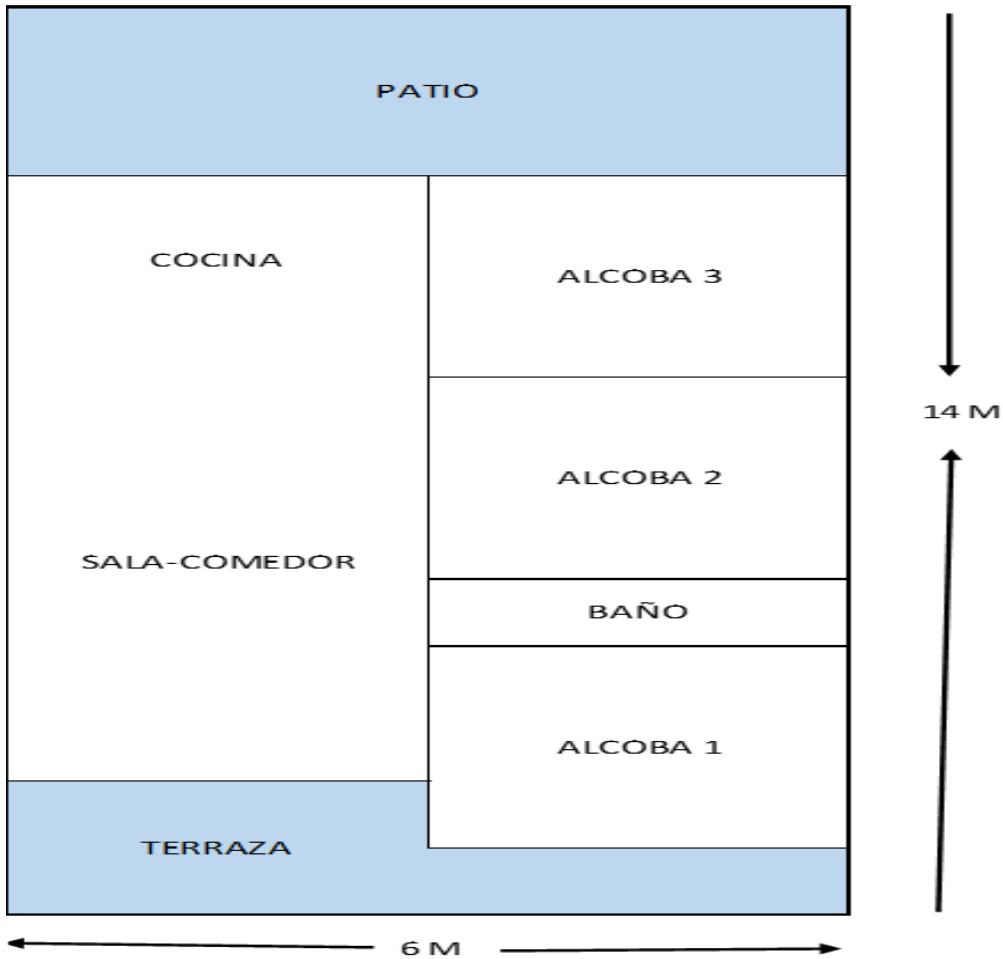
**Latitud:** 10° 54' 3.693''

**Longitud:**74° 46' 45.4074''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

CL 37 B KR 7 A - 26 URB VILLA ADELA ETI



## 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

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS: General

Terraza Inmueble



Patio Interior



## 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-9022882**



PIN de Validación: b8810b22



**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.



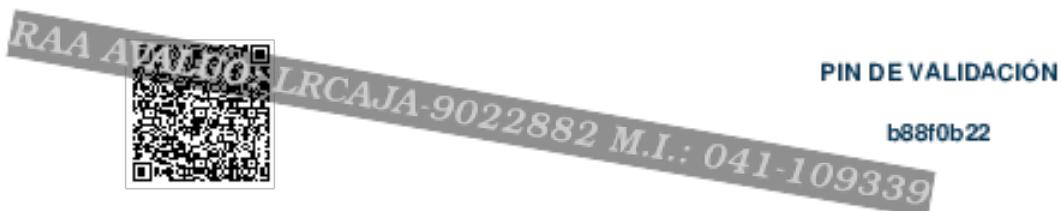
PN de Validación: baa0b2



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



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación 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 un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

## PIN DE VALIDACIÓN

b88f0b22

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2508212369119686173

**Nro Matrícula: 041-109339**

Pagina 1 TURNO: 2025-041-1-58142

Impreso el 21 de Agosto de 2025 a las 10:30:51 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: 13-06-2000 RADICACIÓN: 2000-18334 CON: ESCRITURA DE: 09-06-2000

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA**

## **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: 040-335472

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1.772 DE FECHA 24-03-2000 EN NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SOLEDAD LOTE 13,MANZANA 4,URBANIZACION VILLA ADELA I ETAPA CON AREA DE 84 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).---EN EL PREDIO EXISTE CASA DE HABITACION.---

#### **AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 84 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

CUADRADOS0

### COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NUMERO 040-0035267----- 30-08-1989 ESCRITURA 2571 DEL 11-08-1989  
NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 12,000,000.00 DE: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE AVIANCA LTDA.  
COOPAVA , A : CORPORACION PARA LA INTEGRACION Y EL DESARROLLO DEL CARIBE----- 19-01-1981 ESCRITURA 2600 DEL 27-05-1980  
NOTARIA 1 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,290,984.00 DE: AEROVIAS NACIONALES DE COLOMBIA S.A. AVIANCA , A :  
COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE AVIANCA LIMITADA-----22-07-1987 ESCRITURA 2820 DEL 10-07-1987 NOTARIA 18 DE BOGOTA  
ACLARACION SUPRESION CLAUSULA 5. DE LA ESC. 2.600 MAYO 27/80 NOTARIA 1. DE: AEROVIAS NACIONALES DE COLOMBIA S.A. AVIANCA ,  
COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE AVIANCA LTDA. COOPAVA----- 04-08-1989 ESCRITURA 3148 DEL 02-08-1989 NOTARIA 18 DE BOGOTA  
ACLARACION DE LAS CLAUSULAS 2 Y 3 DE LA ESC. N. 2820 DE JULIO 10/87, NOT . 18, EN EL SENTIDO DE QUE SE SUPRIME ES EL PARAGRAFO 1  
DE LA CLAUSULA 6 Y NO 5 DE LA ESC. N. 2.600 DE MAYO 27/80. DE: AEROVIAS NACIONALES DE COLOMBIA S.A. AVIANCA , COOPERATIVA DE  
TRABAJADORES DE AVIANCA LTDA. COOPAVA-----25-03-1940 ESCRITURA 359 DEL 18-03-1940 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA,  
POR VALOR DE \$ 2,900.00 DE: GARCIA N JUAN, A : SOCIEDAD COLOMBO ALEMANA DE TRANSPORTE. (SCADTA)----- 02-11-1976 ESCRITURA 1757  
DEL 30-09-1976 NOTARIA 18 DE BOGOTA ACLARACION SOBRE CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: AEROVIAS NACIONALES DE COLOMBIA S.A.  
AVIANCA , N LDE A

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): . 040-35267

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508212369119686173**

**Nro Matrícula: 041-109339**

Página 2 TURNO: 2025-041-1-58142

Impreso el 21 de Agosto de 2025 a las 10:30:51 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

1) UR VILLA ADELA I ETAPA SIN DIRECCION LT 13 MZ 4

2) CL 37 B KR 7 A - 26 URB VILLA ADELA ET I

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 11164

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-06-2000 Radicación: 2000-18334

Doc: ESCRITURA 1.772 DEL 24-03-2000 NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

DE: CORPORACION PARA LA INTEGRACION Y DESARROLLO DEL CARIBE X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-10-2022 Radicación: 2022-041-6-15342

Doc: ESCRITURA 6864 DEL 27-10-2000 NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0138 DONACION

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

DE: CORPORACION PARA LA INTEGRACION Y DESARROLLO DEL CARIBE NIT# 9002791707

A: SUAREZ VIDES NEYLA DE JESUS X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-041-3-1024 Fecha: 13-08-2025

CORRECCION DE DIRECCION VALE - ART. 59 DE LA LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2025-041-3-1033 Fecha: 19-08-2025

CORRECCION DE DIRECCION VALE ¿ ART. 59 DE LA LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-041-3-1024 Fecha: 13-08-2025

CORRECCION DE IDENTIFICACION DE SUJETOS REGISTRALES VALE ¿ ART. 59 DE LA LEY 1579/2012.

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508212369119686173**

**Nro Matrícula: 041-109339**

Página 3 TURNO: 2025-041-1-58142

Impreso el 21 de Agosto de 2025 a las 10:30:51 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

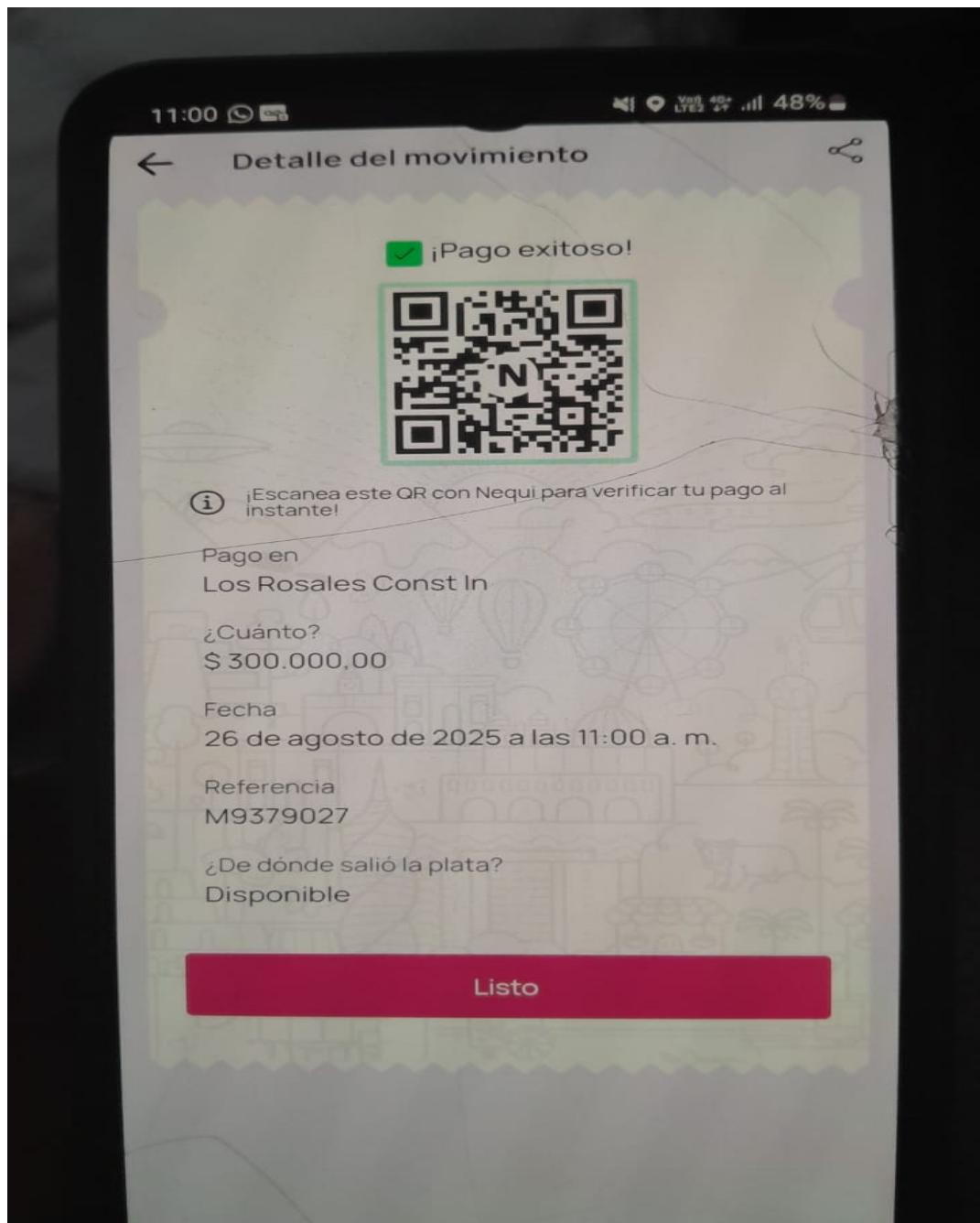
TURNO: 2025-041-1-58142      FECHA: 21-08-2025

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

IVAN CARLOS PAEZ REDONDO  
REGISTRADOR SECCIONAL

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





ARCHIVO: LRCAJA-9022882  
avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-9022882
	<b>Hash documento:</b>	171cf2fe31
	<b>Fecha creación:</b>	2025-09-04 01:31:54

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 746707	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: Ipolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.114.162.92   2025-09-02 08:41:00	

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>

