


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032404757
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALVARO HERNAN QUINTERO GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1032404757
DIRECCIÓN	CALLE 77A 11-27 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD DEL PARQUE, ACANDI PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1 APARTAMENTO 0806 TORRE 1 OCTAVO PISO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Ciudad del Parque
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/02/2023
FECHA INFORME	24/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROCHA GIL ANDRES VIVALDY / MARGARET AZUCENA QUINTERO GOMEZ				
NUM.	3400 EscrituraDe	NOTARIA	SEXTA	FECHA	23/12/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Soledad		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	SIN INFORMACION				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No CUS1-20190036 de fecha veintidós (22) de febrero del año dos mil diecinueve (2.019)				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD DEL PARQUE, ACANDI PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	sin información	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3191%				

M. INMOB.	N°
AP 806, TO 1	041-192032

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en CL 77 A 11-27 CJ RES CIUDAD DEL PARQUE, ACANDI P.H. ET 1 AP 0806 TO 1. No cuenta con garaje, cuenta con servicios públicos.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 160,829,241.96
VALOR ASEGURABLE \$ COP 160,829,242.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 008 patrimonio de familia. Se recomienda levantar anotación 008.

NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO
Perito Actuante
C.C: 1143151012
RAA: AVAL-1143151012

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	936
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.89	AREA	M2	S.I.
AREA PRIVADA	M2	52.73	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S.I.
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.73	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.73

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 77A 11-27 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD DEL PARQUE, ACANDI PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1 APARTAMENTO 0806 TORRE 1 OCTAVO PISO | Ciudad del Parque | Soledad | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4156, fecha: 20/11/2020, Notaría: PRIMERA y ciudad: DE BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	12
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	98
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 77A 11-27 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD DEL PARQUE, ACANDI PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1 APARTAMENTO 0806 TORRE 1 OCTAVO PISO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2021

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 806, TO 1	52.73	M2	\$3,050,052.00	100.00%	\$160,829,241.96
TOTALES					100%	\$160,829,241.96

Valor en letras

Ciento sesenta millones ochocientos veintinueve mil doscientos cuarenta y un Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$160,829,241.96

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valorización:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización 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 y abiertos.

SALVEDADES

Inmueble ubicado en CL 77 A 11-27 CJ RES CIUDAD DEL PARQUE, ACANDI P.H. ET 1 AP 0806 TO 1. No cuenta con garaje, cuenta con servicios públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 008 patrimonio de familia.

El apartamento no tiene garaje.

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.

Escritura: 4156, Fecha escritura: 20/11/2020, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: DE BARRANQUILLA, Administración: sin información, Total unidades: 936, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre.

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en concreto, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón metálico, con muebles en madera. Puerta principal metálica y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	Ciudad del Parque	3	\$164,485,000	0.98	\$161,195,300		\$0		\$0	\$3,050,052.98	605- 3853162
2	Ciudad del Parque	3	\$164,485,000	0.98	\$161,195,300		\$0		\$0	\$3,050,052.98	605-3853162
3	Ciudad del Parque	2	\$164,485,000	0.98	\$161,195,300		\$0		\$0	\$3,050,052.98	605- 3853162
Del inmueble		806		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		60.39	52.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,050,052.98
2		60.39	52.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,050,052.98
3		60.39	52.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,050,052.98
	2 años									
									PROMEDIO	\$3,050,052.98
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,050,052.98	TOTAL	\$160,829,293.64
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,050,052.98	TOTAL	\$160,829,293.64
VALOR TOTAL	\$160,829,241.96			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10596_archivopdflinks.html

1.-<https://marval.com.co/?proyectos-marval-ciudad-del-parque-acandí>

2.-<https://marval.com.co/?proyectos-marval-ciudad-del-parque-acandí>

3.-<https://marval.com.co/?proyectos-marval-ciudad-del-parque-acandí>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 77A 11-27 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD DEL PARQUE, ACANDI PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1 APARTAMENTO 0806 TORRE 1 OCTAVO PISO | Ciudad del Parque | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

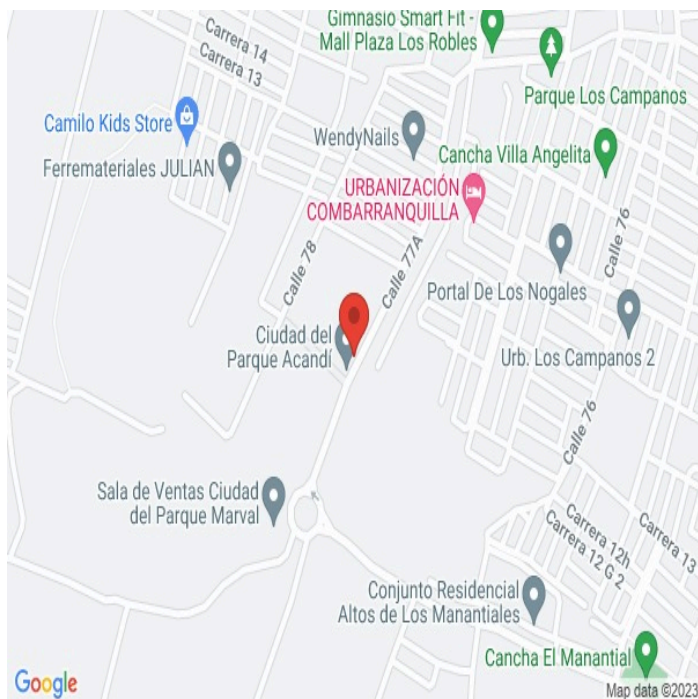
Latitud: 10.909759850356798

Longitud: -74.81474654744555

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 35.136''

Longitud: 74° 48' 53.0886''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



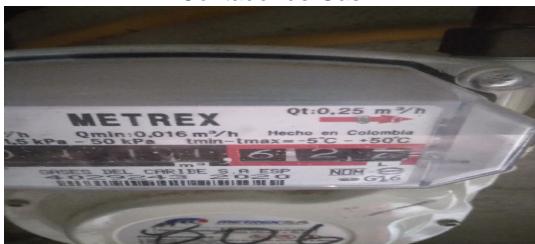
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



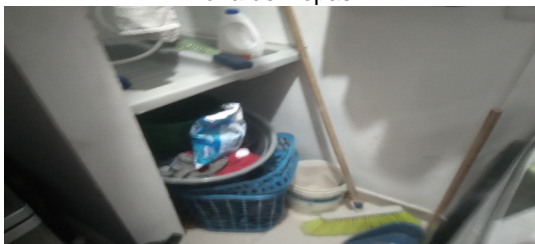
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **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 recibido del 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-1032404757



PIN de Validación: b3510a7f



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
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.



PIN de Validación: b3510a7f



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No. 1143151012.

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.



PIN DE VALIDACIÓN

b3510a7f

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 Febrero del 2023 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: 230214694772130003

Nro Matrícula: 041-192032

Pagina 1 TURNO: 2023-041-1-10139

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 08:02:44 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-02-2021 RADICACIÓN: 2020-041-6-14002 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 0806 TORRE 1 OCTAVO PISO CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.6919% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 4156, 2020/11/20, NOTARIA PRIMERA BARRANQUILLA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 CONFORME ESCRITURA 2925 DEL 24 DE JUNIO DE 2021 OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA EL COEFICIENTE ES DE 0.3191%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 59 CENTIMETROS CUADRADOS: 89

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

COEFICIENTE : 0.6919%%

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO. 040-0062064.-RESTITUCION DE APOORTE A FIDUCIA MERCANTIL LLEVADA A CABO POR LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DAVIVIENDA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES NOVATERRA, CONFORME ESCRITURA 2508 DEL 22 DE AGOSTO DE 2019. ESCRITURA PUBLICA 1871 DEL 19-07-2013 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: HERMANOS MADERO BACA S EN C A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES NOVATERRA. ESCRITURA PUBLICA 2641 DEL 05-09-2009 DE LA NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DE: ANGELA MATILDE BACCA DE MADERO A: HERMANOS MADERA BAC S EN C. ESCRITURA PUBLICA 3366 DEL 30-12-2006 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DE : ANGELA MATILDE BACCA DE MADERO A: HERMANOS MADERO BACA S EN C. 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 CONSTRUIR 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 SEP./93, BAJO EL FOLIO 040-0062064.- EN RELACION CON LA RESOLUCION 182 DE JULIO 28/93, SEC. PANEACION SOLEDAD, REGISTRADA EL L4 DE SEP./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 40. IMPAR LIBRO 10.---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 70. PAR LIBRO 10.---. N.E.D.O. DESENGLOBE. ESCRITURA PUBLICA N°1871 DEL 19-07-2013 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA, ESCRITURA 2641 DEL 05-09-2009 DE LA NOTARIA SÉPTIMA DE BARRANQUILLA, ESCRITURA 3366 DEL 30-12-2006 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-62064 COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO. 040-0062064.- 1) ESCRITURA PUBLICA 1871 DEL 19-07-2013 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: HERMANOS MADERO BACA S EN C A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES NOVATERRA. 2) ESCRITURA PUBLICA 2641 DEL 05-09-2009 DE LA NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DE: ANGELA MATILDE BACCA DE MADERO A: HERMANOS MADERA BAC S EN C. 3) ESCRITURA PUBLICA 3366 DEL 30-12-2006 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DE : ANGELA MATILDE BACCA DE MADERO A: HERMANOS MADERO BACA S EN C. 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



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

Certificado generado con el Pin No: 230214694772130003

Nro Matrícula: 041-192032

Pagina 2 TURNO: 2023-041-1-10139

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 08:02:44 PM

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

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

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 CONSTRUIR 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 SEP./93, BAJO EL FOLIO 040-0062064.- EN RELACION CON LA RESOLUCION 182 DE JULIO 28/93, SEC. PANEACION SOLEDAD, REGISTRADA EL L4 DE SEP./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 40. IMPAR LIBRO 10.---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 70. PAR LIBRO 10.---. N.E.D.O. DESENGLOBE. ESCRITURA PUBLICA N°1871 DEL 19-07-2013 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA, ESCRITURA 2641 DEL 05-09-2009 DE LA NOTARIA SÉPTIMA DE BARRANQUILLA, ESCRITURA 3366 DEL 30-12-2006 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 040-62064

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 77A # 11-27 CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD DEL PARQUE - ACANDI-PROPIEDAD HORIZONTAL -ETAPA 1 (PRIMERA SUB - ETAPA) APARTAMENTO 0806 TORRE 1 OCTAVO PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 173981

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-01-1968 Radicación: 699

Doc: ESCRITURA 1964 DEL 21-12-1967 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

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

DE: BACA GOMEZ DIOGENES

A: PETROQUIMICA DEL ATLANTICO S.A

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-10-2020 Radicación: 2020-041-6-9594

Doc: ESCRITURA 2946 DEL 10-09-2020 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$800,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

Certificado generado con el Pin No: 230214694772130003

Nro Matrícula: 041-192032

Pagina 3 TURNO: 2023-041-1-10139

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 08:02:44 PM

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

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL
PARQUE ACANDI NIT: 830053812-2

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-12-2020 Radicación: 2020-041-6-14002

Doc: ESCRITURA 4156 DEL 20-11-2020 NOTARIA PRIMERA 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL
PARQUE ACANDI NIT: 830053812-2 -**

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-07-2021 Radicación: 2021-041-6-9866

Doc: ESCRITURA 2925 DEL 24-06-2021 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRIMERA ETAPA ÁREA TOTAL DE 18.854.48 M2
(SEGUNDA SUB ETAPA.COMPRENDIDA DE LAS TORRES 13 Y 14.)

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL
PARQUE ACANDI NIT: 830053812-2 -**

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-041-6-5633

Doc: ESCRITURA 3400 DEL 23-12-2021 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL
PARQUE ACANDI NIT: 830053812-2**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-041-6-5633

Doc: ESCRITURA 3400 DEL 23-12-2021 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL
PARQUE ACANDI NIT: 830053812-2**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230214694772130003

Nro Matrícula: 041-192032

Pagina 4 TURNO: 2023-041-1-10139

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 08:02:44 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-041-6-5633

Doc: ESCRITURA 3400 DEL 23-12-2021 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$101,297,900

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL
PARQUE ACANDI NIT: 830053812-2

A: QUINTERO GOMEZ MARGARET AZUCENA

CC# 1031120857 X

A: ROCHA GIL ANDRES VIVALDY

CC# 80121837 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-041-6-5633

Doc: ESCRITURA 3400 DEL 23-12-2021 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA CONYUGE HIJOS MENORES QUE TIENE Y/O LLEGARE A
TENER

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

DE: QUINTERO GOMEZ MARGARET AZUCENA

CC# 1031120857 X

DE: ROCHA GIL ANDRES VIVALDY

CC# 80121837 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y DE SUS HIJOS MENORES QUE TIENE (N) O LOS QUE LLEGARE (N) A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 8

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-041-3-1120

Fecha: 22-07-2022

SE CORRIGE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA. VALE LO CORREGIDO ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012



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

Certificado generado con el Pin No: 230214694772130003

Nro Matrícula: 041-192032

Pagina 5 TURNO: 2023-041-1-10139

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 08:02:44 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-041-1-10139

FECHA: 14-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JUAN MANUEL UCROS UCROS

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