



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052730284

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JORGE ARMANDO LOPEZ JIMENEZ
NIT / C.C CLIENTE	1052730284
DIRECCIÓN	CALLE 74 #12-25 PORTAL DE LOS MANANTIALES TORRE 40 AP 6335
SECTOR	Urbano
BARRIO	EL MANANTIAL
CIUDAD	Soledad
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

FECHA VISITA	20/02/2024
FECHA INFORME	23/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MERINO DILA ROSA			
NUM. ESCRITURA	1894 Escritura	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
Propiedad				03/08/2016
CIUDAD ESCRITURA	Soledad		DEPTO	Atlántico
CEDULA CATASTRAL	00-05-00-00-1200-0903-9-00-00-0605			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PORTAL DE LOS MANANTIALES MANZANA 6			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	55.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1.14			
	0.4172%			

M. INMOB.	N°
041-162196	TORRE 40 APTO 6335

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 74 #12-25 PORTAL DE LOS MANANTIALES

TORRE 40 AP 6335

Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murrillo, subiendo por la Carrera 12.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 90,384,385

VALOR ASEGURABLE \$ COP 90,384,385

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

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

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	120
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:
horizontal: Escritura 1649 DEL 03-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.16		AREA	M2	44	
AREA PRIVADA	M2	44.34		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$24.582.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.34		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	44.34	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 74 #12-25 PORTAL DE LOS MANANTIALES TORRE 40 AP 6335 | EL MANANTIAL | Soledad | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1649, fecha: 03/08/2016, Notaría: PRIMERA 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	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Sector		Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

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	2016

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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TORRE 40 APTO 6335	44.34	M2	\$2,038,439.00	100.00%	\$90,384,385.26
TOTALES					100%	\$90,384,385

Valor en letras Noventa millones trescientos ochenta y cuatro mil trescientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$90,384,385
OFERTA Y DEMANDA**

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

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CALLE 74 #12-25 PORTAL DE LOS MANANTIALES TORRE 4O AP 6335AI inmueble se llega así: Por la prolongación de la Avenida Murrillo, subiendo por la Carrera 12.Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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: 1649, Fecha escritura: 03/08/2016, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 55.000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Ascensores: No

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en baldosas de porcelanato. Baño en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón en acero inoxidable. Puerta principal metálica y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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 **Lev 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuadora 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	El Manantial	3	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000		\$		\$	\$1,837,500.00	573169571403
2	El Manantial	3	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000		\$		\$	\$2,034,883.72	573160232662
3	El Manantial	1	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000		\$		\$	\$2,148,809.52	573107474457
4	El Manantial	1	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000		\$		\$	\$2,132,561.44	573168333731
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	44	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,837,500.00
2	8	44.34	48.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,034,883.72
3	8	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,148,809.52
4	8	42.32	42.32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,132,561.44
8 años										
									PROMEDIO	\$2,038,438.67
									DESV. STANDAR	\$143,096.48
									COEF. VARIACION	7.02%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,181,535.15	TOTAL	\$105,062,732.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,895,342.19	TOTAL	\$91,279,679.91
VALOR TOTAL		\$98,171,222.24		

Observaciones:

Enlaces:1. <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-portal-de-los-manantiales/selected/9139107>2. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-soledad-ub-portal-de-los-manantiales-2-habitaciones-1-bano/671-M4446454>3. <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-manantial/barranquilla/10212637>4. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-soledad-2-habitaciones-1-bano/985-LM4630943>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 74 #12-25 PORTAL DE LOS MANANTIALES TORRE 40
AP 6335 | EL MANANTIAL | Soledad | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.903337763670043

Longitud:-74.8119485886258

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 54' 12.0162"

Longitud:74° 48' 43.0158''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Escalera común - CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1052730284



PIN de Validación: abc00a3c



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
<http://www.ana.org.co>
Calle 99 No 7A - 31 Of 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.
En Bogotá: 555 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 843

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 evalúa en el Período 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



PIN de Validación: abc00a3c



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
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.

Para facilitar 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 <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código QR, se inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

FIRMAS: 041-162196



PIN DE VALIDACIÓN

abc00a3c

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 2024 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: 240215205289423682

Nro Matrícula: 041-162196

Pagina 1 TURNO: 2024-041-1-10742

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 05:08:21 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: 25-08-2016 RADICACIÓN: 2016-041-6-8444 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 40 APTO 6335 con area de AREA CONSTRUIDA 48.16 M² AREA PRIVADA 44.34 M² coeficiente de propiedad 0.4172% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1649, 2016/08/03, NOTARIA PRIMERA BARRANQUILLA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONFORME ESCRITURA N° 2671 DE FECHA 24/09/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA ADQUIRIO FIDUCIARIADAVIVIENDA S.A A TITULO DE APORTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE LOS MANANTIALES POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HICIERA ERICK BUSTAMANTE ZAPATA----- FIDUCIARIADAVIVIENDA S.A ENGLOBE LOS LOTES B Y C CUYAS MATRICULAS SON 041-133266 & 041-133267 RESULTANDO EL LOTE B-C CONFORME ESCRITURA 1046 DEL 23/05/2016 DE FECHA 23/05/2016 DE LA NOTARIA DE BARRANQUILLA RESULTANDO LA MATRICULA 041-161132

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA #040-0399611-040-0399612 -19-04-2004 ESCRITURA 2155 DEL 12-05-2003 NOTARIA UNICA DE SOLEDAD COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 64,688,000.00 DE: CONSTRUCCIONES SIERRA SUAREZ LIMITADA , A: SIERRA SUAREZ NESTOR RAUL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 243514.--27-10-2005 ESCRITURA 1683 DEL 30-06-2004 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA ACTUALIZACION AREA DE: SIERRA SUAREZ NESTOR RAUL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 243514.--13-11-2003 ESCRITURA 1684 DEL 10-06-1988 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 360,000.00 DE: BOVEA DEL TORO BETTY LUZ, A: BUSTAMANTE ZAPATA ERICK, REGISTRADA EN LA MATRICULA 101701.--27-10-2005 ESCRITURA 1683 DEL 30-06-2004 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA ACTUALIZACION AREA DE: BUSTAMANTE ZAPATA ERICK, REG EN LA MATRICULA 101701.-- 07-09-1990 ESCRITURA 3541 DEL 29-08-1990 NOT.UNICA DE SOLEDAD EXTINCIÓN DE SERVIDUMBRE DE: PETROQUIMICA DEL ATLANTICO S.A., BUSTAMANTE ZAPATA ERICK, REGISTRADA EN LA MATRICULA 180235.-- 27-10-2005 ESCRITURA 1683 DEL 30-06-2004 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA ACTUALIZACION AREA DE: BUSTAMANTE ZAPATA ERICK, REGISTRADA EN LA MATRICULA 180235.-- EN RELACION CON LA ESC.DE ENGLLOBE #1683 DEL 30-06-2004, NOTARIA 7 DE B/QUILLA, REG.EL 27-10-2005, BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0399611.---- 27-01-1995 ESC 3285 DEL 17-12-1994 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 14,000,000.00 DE: BARCELO NORIEGA AMBROSIO, A: CONSTRUCCIONES SIERRA SUAREZ LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 243514.--22-03-1965 ESCRITURA 335 DEL 23-02-1965 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 1,800.00 DE: NORIEGA DE BARCELO AURORA MARIA, OROZCO NORIEGA JULIA ISABEL, A: BARCELO NORIEGA AMBROSIO, REG EN LA MATRICULA 243514.-- 01-12-1986 SENTENCIA SN DEL 02-07-1986 JZDO, 4 C.CTO DE BARRANQUILLA ADJUDICACION EN SUCESION DE: BOVEA FREYLE JOSE MANUEL, A: BOVEA DEL TORO BETTY LUZ, REGISTRADA EN LA MATRICULA 101701.-- 06-11-1981 ESCRITURA 322 DEL 06-06-1977 NOT.UNICA DE SOLEDAD COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 55,000.00 DE: MARIN MARTINEZ FULGENCIO VICTOR, A: BOVEA FREYLE JOSE MANUEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 101701.--06-11-1981 ESCRITURA 322 DEL 06-06-1977 NOT.UNICA DE SOLEDAD ACLARACION NOMBRE FINCA DE: BOVEA FREYLE JOSE MANUEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 101701.--16-01-1959 ESCRITURA 32 DEL 13-01-1959 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 5,000.00 DE: ARANGO VALENCIA FEDERICO, A: MARIN MARTINEZ FULGENCIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 101701.--11-07-1988 ESCRITURA 1685 DEL 10-06-1988 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 240,000.00 DE: BOVEA DEL TORO BETTY LUZ, A: BUSTAMANTE ZAPATA ERICK, REGISTRADA EN LA MATRICULA 180235.-01-12-1986 SENTENCIA SN DEL 16-09-1986 JZDO, 4 C.CTO DE BARRANQUILLA ADJUDICACION POR SUCESION DE: BOVEA FREYLE JOSE MANUEL, A: BOVEA DEL TORO BETTY LUZ, REGISTRADA EN LA MATRICULA 180235.--24-06-1961 ESCRITURA 131 DEL 31-05-1961 NOT.UNICA DE SOLEDAD COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 3,000.00 DE: VARGAS GUERRERO SEBASTIAN, A: BOVEA FREILE JOSE MANUEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 180235.-- FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): . 040-399611



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215205289423682

Nro Matrícula: 041-162196

Página 2 TURNO: 2024-041-1-10742

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 05:08:21 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 74 # 12 - 25 PTAL DE LOS MANANTIALES TORRE 40 APTO 6335

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

041 - 161132

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-2016 Radicación: 2016-041-6-8444

Doc: ESCRITURA 1649 DEL 03-08-2016 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PORTAL DE LOS MANANTIALES - NIT 8300537006.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-07-2017 Radicación: 2017-041-6-7078

Doc: ESCRITURA 1894 DEL 09-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$48,261,850

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES-VIPA-CON SUBSIDIO OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA-FONVIVIENDA-EFFECTUADO POR FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTAL DE LOS MANANTIALES NIT. 830053700-6

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PORTAL DE LOS MANANTIALES NIT. 830053700-6

A: MERIÑO DILA ROSA

CC# 32817548 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-07-2017 Radicación: 2017-041-6-7078

Doc: ESCRITURA 1894 DEL 09-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" CON PROHIBICIÓN PARA ENAJENAR POR 10 AÑOS

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: MERIÑO DILA ROSA

CC# 32817548 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-07-2017 Radicación: 2017-041-6-7078

Doc: ESCRITURA 1894 DEL 09-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215205289423682

Nro Matrícula: 041-162196

Página 3 TURNO: 2024-041-1-10742

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 05:08:21 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

1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: MERIÑO DILA ROSA

CC# 32817548 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-07-2017 Radicación: 2017-041-6-7078

Doc: ESCRITURA 1894 DEL 09-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MERIÑO DILA ROSA

CC# 32817548 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE LOS HIJOS MENORES HABIDOS Y LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-11-2023 Radicación: 2023-041-6-16848

Doc: ESCRITURA 2952 DEL 11-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA CONSTITUIDOS POR E.P 1894 DEL 09/05/2017 DE LA NOTARIA 2 SOLEDAD -LEY 2079/2021-

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: MERIÑO DILA ROSA

CC# 32817548 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-11-2023 Radicación: 2023-041-6-16848

Doc: ESCRITURA 2952 DEL 11-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SOLEDAD

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR E.P 1894 DEL 09/05/2017 DE LA NOTARIA 2 SOLEDAD

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

DE: MERIÑO DILA ROSA

CC# 32817548 X

A: A SU FAVOR, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOLEDAD

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215205289423682

Nro Matrícula: 041-162196

Página 4 TURNO: 2024-041-1-10742

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 05:08:21 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: 2024-041-1-10742 FECHA: 15-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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