



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-52187580

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LILIANA ANDREA MORALES HUERTAS	FECHA VISITA	11/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	52187580	FECHA INFORME	17/12/2024
DIRECCIÓN	CL 1 D # 22 - 24 MZ 2-2 CONJUNTO RESIDENCIAL AQUANOVA APARTAMENTO 818 ETAPA I TORRE 3	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	CIUDAD MALLORQUIN	REMODELADO	
CIUDAD	Puerto Colombia	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Atlantico	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO		
IDENTIFICACIÓN	1143151012		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO MANZANA 2 RIBERA DE MALLORQUIN			
NUM. ESCRITURA	2326 Escritura	NOTARIA	SEXTA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			10/08/2024
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	SIN INFORMACION			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL AQUANOVA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1368%			

M. INMOB.	N°
040-670584	APARTAMENTO 818 ETAPA I TORRE 3

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 1 D # 22 - 24 MZ 2-2 CONJUNTO RESIDENCIAL AQUANOVA APARTAMENTO 818 ETAPA I TORRE 3, del Municipio de Puerto Colombia, Atlántico.

Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Carrera 53, entrando a Puerto Colombia, en la esquina con Calle 1D.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,650,198

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,650,198

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA 1: DEBE COMPLETAR ACABADOS, cocina, baños, puertas de entrada y de cocina, ventana, como se promueve el proyecto. NOTA 2: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada del apartamento instalado. NOTA 3: Debe instalar contadores o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación. NOTA 4: debe realizar des englobe catastral, o aportar carta de radicado del mismo ante la entidad que corresponda. NOTA 5: debe ser habitable, con esto se indica que así esté en obra gris, pueda mudarse, para ello la torre debe

## NOMBRES Y FIRMAS



LINEY PAOLA POLO DE ORO  
Perito Actuante  
C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-17 14:19:00



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

estar terminada. NOTA 6: Debe aportar documento donde indique que garajes tendría el apartamento, y si no cuenta con estos, cuantos hay en el conjunto. NOTA 6: Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Se da afectación en acabados, por el avance de obra en el momento de la visita, pero el valor esperado, será mayor, una vez finalicen y una vez, cambie el año a 2025. Estimado temporalmente en 235.635.000 aproximadamente.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	720
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 013 de 2017: Por medio del cual se adopta la revisión del PBOT

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.44	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	50.48	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.48

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 1 D # 22 - 24 MZ 2-2 CONJUNTO RESIDENCIAL AQUANOVA APARTAMENTO 818 ETAPA I TORRE 3 | CIUDAD MALLORQUIN | Puerto Colombia | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2326, fecha: 10/08/2022, Notaría: SEXTA y ciudad: BARRANQUILLA.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
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	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	NO
Energía Eléctrica	SI	NO
Gas Natural	SI	NO

## 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	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	70%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Mixto
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	2024

## Comentarios de estructura

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 818 ETAPA I TORRE 3	50.48	M2	\$3,004,164.00	100.00%	\$151,650,198.72
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$151,650,198</b>
Valor en letras	Ciento cincuenta y un millones seiscientos cincuenta mil ciento noventa y ocho Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$151,650,198</b>
						<b>OFERTA Y DEMANDA</b>

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

8

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.

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

## SALVEDADES

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

**Garaje:** GARAJES PROPIETARIOS 144, GARAJES VISITANTES 48, de acuerdo a lo informado en visita. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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: 2326, Fecha escritura: 10/08/202, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Total unidades: 720, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 x torre

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

**Acabados:** El inmueble se entregará en obra gris. Pisos en concreto sin acabado. Baño social en enchape de cerámica en ducha y en pisos, aparatos sanitarios sencillos (al momento de la visita los aparatos sanitarios estaban sin instalar). Mampostería en concreto sin acabados; cocina sencilla, sin acabados, mesón en acero inoxidable (al momento de la visita, mesón sin instalar) y salpicadero enchapado en cerámica. Puerta principal en madera. Ventanas en aluminio y vidrio (ventanas sin instalar).

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

## 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 valuaria 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	AQUANOVA		\$175,500,000	1.00	\$175,500,000		\$		\$	\$4,296,205.63	300 913 0900
2	AQUANOVA		\$175,500,000	1.00	\$175,500,000		\$		\$	\$4,296,205.63	300 913 0900
3	AQUANOVA		\$175,500,000	1.00	\$175,500,000		\$		\$	\$4,282,576.87	300 913 0900
Del inmueble		8vo	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	46.94	40.85	0.70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.7	\$3,007,343.94
2	0	46.7	40.85	0.70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.7	\$3,007,343.94
3	0	49.99	40.98	0.70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.7	\$2,997,803.81
0 años									PROMEDIO	\$3,004,163.90
									DESV. STANDAR	\$5,508.00
									COEF. VARIACION	0.18%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,009,671.89	<b>TOTAL</b>	\$151,928,237.17
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,998,655.90	<b>TOTAL</b>	\$151,372,149.83
VALOR TOTAL	\$151,650,198.72			

## Observaciones:

Valor de 135 smlv, para apartamentos de 40.98 m<sup>2</sup> para el 2025 se está promocionando de 191.290.000

Se da afectación en acabados, por el avance de obra en el momento de la visita, pero el valor esperado, será mayor, una vez finalicen y una vez, cambie el año a 2025.

## Enlaces:

1.-<https://marval.com.co/proyecto/aquanova/>

2.-<https://marval.com.co/proyecto/aquanova/>

3.-<https://marval.com.co/proyecto/aquanova/>

## DIRECCIÓN:

CL 1 D # 22 - 24 MZ 2-2 CONJUNTO RESIDENCIAL  
AQUANOVA APARTAMENTO 818 ETAPA I TORRE 3 | CIUDAD  
MALLORQUIN | Puerto Colombia | Atlantico

## COORDENADAS (DD)

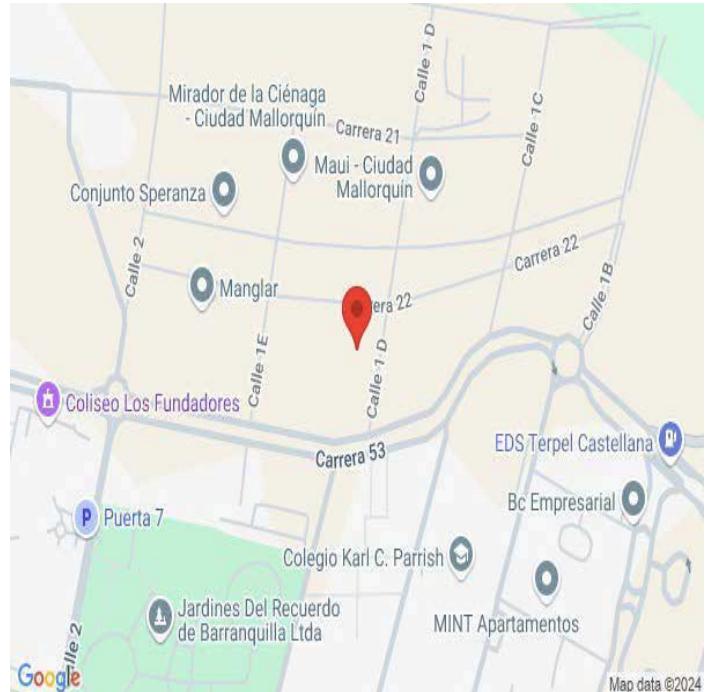
**Latitud:** 11.021501029341719

**Longitud:** -74.84450268255793

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 11° 1' 17.4036''

Longitud: 74° 50' 40.2108''



## 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

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Ascensor-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 valuador 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 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 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 LRHIPO-52187580



PIN de Validación: b6380a6d

**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**

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: b6380a6d



**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.

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.



AVALUO: LRHIPO-52187580 M.I.: 040-670584  
PIN DE VALIDACIÓN  
b6380a6d

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 dos (02) días del mes de Diciembre 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 BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411155922103932726**

**Nro Matrícula: 040-670584**

Página 1 TURNO: 2024-040-1-234968

Impreso el 15 de Noviembre de 2024 a las 09:24:29 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: PUERTO COLOMBIA VEREDA: PUERTO COLOMBIA

FECHA APERTURA: 13-09-2024 RADICACION: 2024-040-6-25282 CON: ESCRITURA DE: 10-08-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 818 ETAPA I TORRE 3 CON coeficiente de propiedad 0.1368% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2326, 2024/08/10, NOTARIA SEXTA BARRANQUILLA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### **AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 50 CENTIMETROS CUADRADOS: 4800 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 54 CENTIMETROS: CUADRADOS4400

COEFICIENTE : 0.1368%

#### **COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA N.040-652119 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO "CONJUNTO RESIDENCIAL AQUANOVA" --- COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL FOLIO DE MATRICULA INHMOBILIRIA #040-616300 ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO MANZANA 2 RIBERA DE MALLORQUIN 8300538122 ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE GRUPO ARGOS S.A. MEDIANTE ESCRITURA 2494 DEL 04/5/2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA.

#### **DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 1 D # 22 - 24 MZ 2-2 CONJUNTO RESIDENCIAL "AQUANOVA" APARTAMENTO 818 ETAPA I TORRE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 652119

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-09-2024 Radicación: 2024-040-6-25282

Doc: ESCRITURA 2326 DEL 10-08-2024 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA 2 RIBERA DE MALLORQUIN NIT.8300538122 X

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**

**NIT# 8600030201**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-09-2024 Radicación: 2024-040-6-25282

Doc: ESCRITURA 2326 DEL 10-08-2024 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411155922103932726

Nro Matrícula: 040-670584

Página 2 TURNO: 2024-040-1-234968

Impreso el 15 de Noviembre de 2024 a las 09:24:29 AM

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ESPECIFICACIÓN: 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. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA 2 RIBERA DE MALLORQUIN NIT.8300538122

X

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 05-09-2024 Radicación: 2024-040-6-25282

Doc: ESCRITURA 2326 DEL 10-08-2024 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN 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. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA 2 RIBERA DE MALLORQUIN NIT.8300538122

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-234968 FECHA: 15-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO  
REGISTRADORA PRINCIPAL



## Pago con QR

### OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

25 noviembre 2024

Comercio

LOS ROSALES CONS INM

Importe

\$300.000,00

---

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•9594

---

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

16019488818217846658228975045135480

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF

Exento



ARCHIVO: LRHIPO-52187580

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>	LRHIPO-52187580
	<b>Hash documento:</b>	2064c65805
	<b>Fecha creación:</b>	2024-12-17 12:19:35

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 943168	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: lpolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.235.75.203   2024-12-17 14:19:00	

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>

