



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-52258479

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	AMELIA ANAMARIA ESCOBAR FERNANDEZ	FECHA VISITA	27/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	52258479	FECHA INFORME	05/04/2024
DIRECCIÓN	CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER APARTAMENTO 1903	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	ALTO PRADO	REMODELADO	
CIUDAD	Barranquilla	OCCUPANTE	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	SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S.			
NUM. ESCRITURA	2089	#NOTARIA	SEXTA	FECHA
	EscrituraPH			30/12/2020
CIUDAD ESCRITURA	Barranquilla		DEPTO	Atlantico
CEDULA CATASTRAL	08001010300001940024901190003			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RES 370 DE 2015 DE 17-07 CUR 1 DE BARRANQUILLA			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	EDIFICIO HIGH TOWER			
VALOR ADMINISTR ACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	226851	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2383.64			
0,809534%				

M. INMOB.	Nº
040-615422	APARTAMENTO 1903
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	119-120
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	36

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER

APARTAMENTO 1903, ALTO PRADO

Al inmueble se llega así: Subiendo por la Carrera 51 cola Calle 82.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), falta instalación de contador de energía.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 564,034,046

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 564,034,046

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de compromiso de instalación de medidor faltante, y carta donde manifiestan los garajes y el depósito serán comunes de uso exclusivo, se recomienda sean registrados de esta manera en la próxima compraventa. De acuerdo a nomenclatura física y catastral, la dirección es K 51 # 82-175, pero en certificado de tradición la dirección registra K 51 # 82-165, se recomienda sea actualizada la nomenclatura del certificado de tradición en la próxima escrituración.

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

## 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	1 UND /PH: 109 UNDS
Garajes	Si tiene <b>No. 2</b>
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:****horizontal:** ESCRITURA 2089 DEL 30-12-2020 NOTARIA

SEXTA DE BARRANQUILLA

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**

DECRETO No. 0212 DE 2014. POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	105.03	AREA	M2	105
AREA PRIVADA	M2	95.17	AVALUO	PESOS	\$469.996.000
AREA privada vivienda	M2	78.87	CATASTRAL 2024		
area de balcones	M2	16.30			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	78.87	AREA PRIVADA VALORADA	M2	95.17
AREA LIBRE MEDIDA	M2	16.3			

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER APARTAMENTO 1903 | ALTO PRADO | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2089, fecha: 30/12/2020, Notaría: SEXTA y ciudad: BARRANQUILLA.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	22
Nº de sótanos	4
Vida útil	100 años
Vida remanente	96
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2020

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.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	AP 1903	95.17	M2	\$5,926,595.00	100.00%	\$564,034,046.15
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$564,034,046</b>

Valor en letras Quinientos sesenta y cuatro millones treinta y cuatro mil cuarenta y seis Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$564,034,046</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** Los bienes de uso exclusivos serán asignados en la Escritura de compraventa del inmueble. Se adjunta carta de certificación de la constructora donde informa los garajes y el depósito comunes de uso exclusivo.

**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: 2089, Fecha escritura: 30/12/2020, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: \$226.851, Total unidades: 1 UND /PH: 109 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en baldosas de porcelanato. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, división en vidrio templado, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina integral, mesón en quarztone, muebles en madera. Puerta principal 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 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	EDIFICIO HIGH TOWER	20	\$592,000,000	1	\$592,000,000	2	\$	1	\$	\$5,861,386.14	315 3093163
2	EDIFICIO HIGH TOWER	7	\$400,000,000	1	\$400,000,000	1	\$	1	\$	\$5,333,333.33	315 3093163
3	EDIFICIO HIGH TOWER	7	\$439,000,000	1	\$439,000,000	1	\$	1	\$	\$6,013,698.63	3157007297
4	EDIFICIO HIGH TOWER	15	\$445,000,000	1	\$445,000,000	1	\$	1	\$	\$6,013,513.51	3168244043
5	EDIFICIO HIGH TOWER	22	\$1,100,000,000	1	\$1,100,000,000	1	\$	1	\$	\$6,748,466.26	3174323326
<b>Del inmueble</b>		<b>19</b>		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	101	101	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,861,386.14
2	4	75	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,333,333.33
3	4	73	73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,013,698.63
4	4	74	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,013,513.51
5	4	167	163	1.0	1.0	1	0.95	1.0	0.95	\$6,411,042.95
<b>4 años</b>								PROMEDIO	\$5,926,594.91	
								DESV. STANDAR	\$389,243.91	
								COEF. VARIACION	6.57%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,315,838.82	<b>TOTAL</b>	\$601,078,380.83
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,537,351.00	<b>TOTAL</b>	\$526,989,694.72
VALOR TOTAL	\$564,034,046.15			

Observaciones:

**Enlaces:**

1 - <https://co.rockycode.com/catalogar/barranquilla/constructor/edificio-high-tower-venta-de-apartamentos>

2 - <https://co.rockycode.com/catalogar/barranquilla/constructor/edificio-high-tower-venta-de-apartamentos>

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-del-prado/barranquilla/10387648>

4 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-del-prado/barranquilla/7985266>

5 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-del-prado/barranquilla/10657283>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER APARTAMENTO  
1903 | ALTO PRADO | Barranquilla | Atlántico

### COORDENADAS (DD)

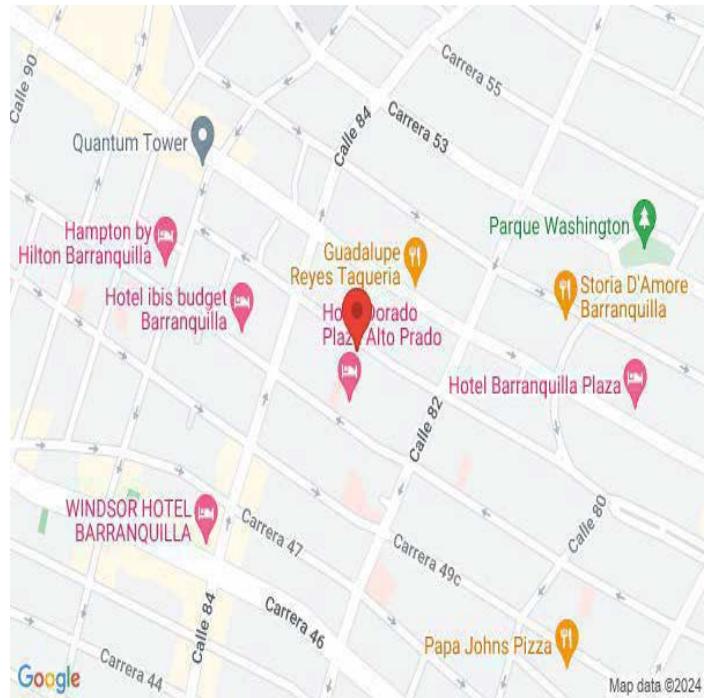
**Latitud:** 11.004264487424933

**Longitud:** -74.81641301282541

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 11° 0' 15.3498''

**Longitud:** 74° 48' 59.0862''



## 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



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Deposito



## FOTOS General

Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Areas o Documentos



DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA

SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL

GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS

Impuesto Predial Unificado

CONTRIBUYENTE

RECIBO OFICIAL DE PAGO N°.

503306278

<b>A. IDENTIFICACION DEL PREDIO</b>		FECHA DE VENCIMIENTO 05/04/2024	
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-00-00-0194-0024-9-01-19-0003	DIRECCION DEL PREDIO	K 51 82 175 AP 1903
<b>B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO</b>		CODIGO POSTAL	
AREA DEL TERRENO (M2)	15	AREA CONSTRUIDA (M2)	105
DESTINO	HABITACIONAL	MTRCLA INMOBILIARIA	040-615422
ESTRATO	4 MEDIO	TARIFA	8,3/1000
		% EXENCION	0
<b>C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO</b>			
APELLOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
*****		TIPO **	NUMERO *****
Ud. Esta pagando la(s) vigencia(s) 2024		Avaluo Vigencia Actual: \$ 469.996.000	
<b>RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET</b>		VALOR CAPITAL:	2.696.000
 (415)7707277260016(8020)000503306278(3900)0000002426400(96)20240405		VALOR INTERESES:	0
		DESCUENTO:	269.600
<b>IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAGOS EN EFECTIVO O CHEQUE DE GERENCIA</b>		TOTAL A PAGAR: 2,426.400	

ENTIDADES RECAUDADORAS: BANCO DE BOGOTÁ - POPULAR - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BBVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AV VILLAS - PICINCHA - ÉXITO - CARULLA - CAJA SOCIAL - BANCOOMEVA - HELM - ITAU - S. CITIBANK

## Areas o Documentos

y baño.

**APARTAMENTO DIECINUEVE CERO TRES (1903)** Está ubicado en el décimo noveno piso. Su área total es de ciento cinco metros cuadrados tres decímetros cuadrados, (105,03 M<sup>2</sup>). Su área neta es de noventa y cinco metros cuadrados diecisiete decímetros cuadrados, (95.17 M<sup>2</sup>), de los cuales, setenta y ocho metros cuadrados ochenta y siete decímetros cuadrados (78.87 M<sup>2</sup>), son de vivienda y dieciséis metros cuadrados y treinta decímetros cuadrados (16.30 M<sup>2</sup>), son de dos (2) balcones del apartamento. Sus linderos son: VIVIENDA Por el NORTE del mojón 2 al mojón 3, en seis metros ocho centímetros (6.08 m), con muro de propiedad común que lo separa de balcón del apartamento. Por el SUR del mojón 1 al mojón 4, en cinco metros con veinte centímetros (5.20 m), con muro de propiedad común que lo separa de hall común de acceso para manejo de basuras y del punto fijo del piso. Por el ORIENTE del mojón 3 al mojón 4, en línea quebrada de tres metros cincuenta y ocho centímetros (3.58 m), de un metro veinte centímetros (1.20 m), de tres metros sefenta y siete centímetros (3.77 m), de cincuenta y cuatro centímetros (0.54 m), de un metro cuarenta y cuatro centímetros (1.44 m), de veinticuatro centímetros (0.24 m), de tres metros veintinueve centímetros (3.29 m), de treinta centímetros (0.30 m) y de treinta y seis centímetros (0.36 m), con muros y columnas de propiedad común que Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

2HFZTLJPHIBGZK0

18/12/2020

## 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 LRHIPO-52258479**



PIN de Validación: 99420990

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

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de 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: 99420990

**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-52258479 M.I.: 040-615422  
PIN DE VALIDACIÓN  
99420990

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Barranquilla – Atlántico, abril 04 de 2024

S.L./A./H.T./010/2024

**Señores**  
**CAJA HONOR**  
Bogotá

**REF:** Certificación uso exclusivo de parqueaderos y depósito edificio High Tower ubicado en la siguiente Carrera 51 N°82 – 175 de la ciudad de Barranquilla.

Cordial saludo;

SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S con NIT No 830.067.699-7 informa que, el apartamento diecinueve cero tres (1903) identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-615422 del edificio High Tower ubicado en la carrera 51 N°82 – 175 de la ciudad de Barranquilla, cuenta con uso exclusivo de los parqueaderos ciento diecinueve (119), ciento veinte (120) y depósito treinta y seis (36).

Atentamente,

Sandra Patricia León Rodríguez  
Administradora  
SIGMA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA S.A.S

Barranquilla – Atlántico, abril 04 de 2024

P.A./D.P./H.T./009/2024

**Señores**  
**CAJA HONOR**  
Bogotá

**REF:** Carta de compromiso instalación medidores edificio High Tower ubicado en la Carrera 51 N° 82 – 175 Barrio Alto Prado en la ciudad de Barranquilla.

Cordial saludo;

SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S con NIT No 830.067.699-7 informa que está realizando la gestión para la instalación de medidores en el edificio High Tower ubicado en la carrera 51 N° 82 – 175; las actividades realizadas prevén que la instalación de los mismos quedaría a más tardar el treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro de acuerdo con los tiempos internos y programación de la electrificadora Air-e ESP.

Por lo anterior y en prueba de lo mismo, anexamos correos de seguimientos de la obra **SOL 24746391 - HIGH TOWER**

Agradecido de antemano por toda su gestión y colaboración.

Respetuosamente,



---

Numa Pompilio Arango Parra  
Director de Proyectos  
SIGMA INGENIERÍA Y CONSULTORÍA S.A.S

----- Mensaje reenviado -----

**De:** CST Dpto ingeniería <[dptoingenieria@cstingenieria.com](mailto:dptoingenieria@cstingenieria.com)>  
**Para:** Wilson Miguel Amaya Olivares <[wilson.amaya@syspotec.com](mailto:wilson.amaya@syspotec.com)>  
**CC:** Numa Pompilio Arango Parra <[nuparango@yahoo.es](mailto:nuparango@yahoo.es)>; Estefanía Margarita Becerra Zanabria <[estefania.becerra@air-e.com](mailto:estefania.becerra@air-e.com)>; Nuevas Conexiones Air-e <[nuevasconexiones@air-e.com](mailto:nuevasconexiones@air-e.com)>  
**Enviado:** martes, 26 de marzo de 2024, 16:52:54 GMT-5  
**Asunto:** Re: SEGUIMIENTO A LA OBRA - SOL 24746391 - HIGH TOWER

Cordial saludo Ing. Wilson

De acuerdo a lo requerido, adjunto documentación para su revisión.

Quedamos atentos a sus comentarios.



1. Documentos para energización.zip



**JAIR JOSE FRANCO OSORIO**  
Ingeniero Eléctrico  
[dptoingenieria@cstingenieria.com](mailto:dptoingenieria@cstingenieria.com)  
CST INGENIERIA DE SERVICIOS SAS  
Teléfonos: 3091822 - 3185240812 - 3002058429

El vie, 22 mar 2024 a las 15:37, Wilson Miguel Amaya Olivares (<[wilson.amaya@syspotec.com](mailto:wilson.amaya@syspotec.com)>) escribió:

Buen dia

Cordial saludo Ing Jair Franco me permto informar que el resultado de su seguimiento a la obra es **CONFORME**; debe enviar toda la documentacion para iniciar proceso de energizacion.

Se autoriza a instalar los medidores de directa **Marca CDM / Modelo: N34U03 / 3X120/208** para este tipo de proyecto de entrada de planta con suplemento total teniendo en cuenta lo expresado por el Ing Jair Franco; el cliente ya habia comprado con anterioridad estos medidores; razon por la cual es importante aclarar que la energia registrada por estos medidores de directa cuando entre la planta de energia sera remunerada a la cuenta padre de zonas comunes.

Debe suministrar una carta firmada por el representante legal o dueño del inmueble autorizando la instalacion de los medidores de directa ya mencionados anteriormente.

**Agradezco por favor leer los 3 PUNTOS (Solamente enviar punto 2 y 3, cuando el punto 1 este resuelto).**

**1. Seguimiento de obra:**

Proyecto tiene revisión de instalaciones **CONFORME**

**Fw: SEGUIMIENTO A LA OBRA - SOL 24746391 - HIGH TOWER**

**De:** CST Dpto ingeniería <[dptoingenieria@cstingenieria.com](mailto:dptoingenieria@cstingenieria.com)>  
**Enviado el:** viernes, 8 de marzo de 2024 4:29 p. m.  
**Para:** Wilson Miguel Amaya Olivares <[wilson.amaya@syspotec.com](mailto:wilson.amaya@syspotec.com)>  
**CC:** Numa Pompilio Arango Parra <[nuparango@yahoo.es](mailto:nuparango@yahoo.es)>; CST Gerencia <[gerencia@cstingenieria.com](mailto:gerencia@cstingenieria.com)>; CST Gerencia proyectos <[gerenciaproyectos@cstingenieria.com](mailto:gerenciaproyectos@cstingenieria.com)>  
**Asunto:** Re: SEGUIMIENTO A LA OBRA - SOL 24746391 - HIGH TOWER

No suele recibir correos electrónicos de [dptoingenieria@cstingenieria.com](mailto:dptoingenieria@cstingenieria.com). Por qué esto es importante

Cordial saludo Ing Wilson

Adjunto informe del cierre de las no conformidades.

Quedo atento a sus comentarios.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240320122991369026

Nro Matrícula: 040-615422

Página 1 TURNO: 2024-040-1-66442

Impreso el 20 de Marzo de 2024 a las 12:40:39 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 09-04-2021 RADICACIÓN: 2021-4503 CON: ESCRITURA DE: 30-12-2020

CODIGO CATASTRAL: 08001010300001940024901190003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0015RBRE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1903 CON AREA DE 105,03 CON COEFICIENTE DE 0,809534% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2089 DE FECHA 30-12-2020 EN NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 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:

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 51 82-165 "EDIFICO HIGH TOWER " APARTAMENTO 1903

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 550449

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-02-2021 Radicación: 2021-040-6-4503

Doc: ESCRITURA 2089 DEL 30-12-2020 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

A: SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S.8300676997

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-02-2021 Radicación: 2021-040-6-4503

Doc: ESCRITURA 2089 DEL 30-12-2020 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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: SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S.8300676997

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-10-2016 Radicación: 2016-040-6-27349



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

**Certificado generado con el Pin No: 240320122991369026**

**Nro Matrícula: 040-615422**

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-66442

Impreso el 20 de Marzo de 2024 a las 12:40:39 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

Doc: ESCRITURA 4892 DEL 15-09-2016 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA, D.C. 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: SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S.

x

A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.S.

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

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

Anotações

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-040-3-1816

Fecha: 28-04-2022

INSENCION HIPOTECA OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD-VALE-ART. 59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 30-12-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. RESOLUCIÓN NO GGCD-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-66442

FECHA: 20-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

— 1 —

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO**  
REGISTRADOR PRINCIPAL