



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRHIPO-52258479**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER APARTAMENTO 1903		
Barrio	ALTO PRADO		
Ciudad	Barranquilla		
Departamento	Atlántico		
Propietario	SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S.		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: AMELIA ANAMARIA ESCOBAR FERNANDEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S.** ubicado en la CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER APARTAMENTO 1903 ALTO PRADO, de la ciudad de Barranquilla.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$541,327,531.02 pesos m/cte (Quinientos cuarenta y un millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y uno).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1903	95.17	M2	\$5,688,006.00	100.00%	\$541,327,531.02
TOTALES					100%	\$541,327,531

Valor en letras  
Quinientos cuarenta y un millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	4,775,270	Valor del avalúo en UVR	1,504,785.24
Proporcional	0	541,327,531	Valor asegurable	541,327,531
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. PARA SUBSANAR: Debe instalar contadores o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación. Guía vivienda modelo 14-8 ART. 6.1.4. Políticas internas para la aceptación de inmuebles- guion 8; y 6.2. Criterios Generales guion 3. NOTA 2: se necesita documento donde registre garaje y depósito, que serán del apartamento y si son privados, común de uso exclusivo.			
Observación	<p><b>General:</b> 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.</p> <p><b>Jurídica:</b> 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.</p> <p><b>Garaje:</b> Los bienes de uso exclusivos serán asignados en la Escritura de compraventa del inmueble. Información proporcionada por sala de ventas.</p> <p><b>Entorno:</b> Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios</p>			

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

**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: 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 quartztone, muebles en madera. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.



GENERAL					
Código	LRHIPO-52258479	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	AMELIA ANAMARIA ESCOBAR FERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52258479	Teléfono	3115064840
Email	amescobar1@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300676997	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER APARTAMENTO 1903				
Conjunto	EDIFICIO HIGH TOWER				
Ciudad	Barranquilla	Departamento	Atlantico	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	ALTO PRADO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<b>Inmueble ubicado en:</b> CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER APARTAMENTO 1903, ALTO PRADO <b>Al inmueble se llega así:</b> Subiendo por la Carrera 51 cola Calle 82. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), falta instalación de contador de energía.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	19																																									
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																							
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																																											
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>105.03</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>95.17</td></tr><tr><td>AREA privada vivienda</td><td>M2</td><td>78.87</td></tr><tr><td>area de balcones</td><td>M2</td><td>16.30</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>105</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$469.996.000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>78.87</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>16.3</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>95.17</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	105.03	AREA PRIVADA	M2	95.17	AREA privada vivienda	M2	78.87	area de balcones	M2	16.30	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	105	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$469.996.000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	78.87	AREA LIBRE MEDIDA	M2	16.3	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	95.17
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	105.03																																										
AREA PRIVADA	M2	95.17																																										
AREA privada vivienda	M2	78.87																																										
area de balcones	M2	16.30																																										
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA	M2	105																																										
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$469.996.000																																										
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	78.87																																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	16.3																																										
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA VALORADA	M2	95.17																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																											
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																											
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.																																											
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> ESCRITURA 2089 DEL 30-12-2020 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> 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																																											

## CRUCE CARTOGRAFICO

## 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 M2). Su área neta es de noventa y cinco metros cuadrados diecisiete decímetros cuadrados, (95.17 M2), de los cuales, setenta y ocho metros cuadrados ochenta y siete decímetros cuadrados (78.87 M2), son de vivienda y dieciséis metros cuadrados y treinta decímetros cuadrados (16.30 M2), 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 setenta 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

2HFZTLJPHBGZX0

18/12/2020

## 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 No.

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	ESTRATO	4 MEDIO
		MTRCLA INMOBILIARIA	040-615422
		TARIFA	8,3/1000
		% EXENCION	0
<b>C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO</b>			
APELLIDOS 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
		VALOR INTERESES:	0
(415)7707277260016(8020)000503306278(3900)00000002426400(96)20240405		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 BOGOTA - POPULAR - BANCOLOMBIA - SUDAMERIS - BBVA - HELM - COLPATRIA - OCCIDENTE - AGRARIO - DAVIVIENDA - AV VILLAS - PICHINCHA - EXITO - CARULLA - CAJA SOCIAL - BANCOOMEVA - HELM - ITAU - S\_CITIBANK

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2089	EscrituraPH	30/12/2020	SEXTA	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
040-615422	20/03/2024	0,809534%	0800101030000019 40024901190003	APARTAMENTO 1903

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

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
119-120	Común uso exclusivo			Global	Sencillo	Lineal	Si		2

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
37	Común uso exclusivo		

Observación	<p>Los bienes de uso exclusivos serán asignados en la Escritura de compraventa del inmueble.</p> <p>Información proporcionada por sala de ventas.</p>
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Local, en buen estado.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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 de Propiedad Horizontal	2089		Fecha escritura	30/12/2020	
Notaria escritura	SEXTA		Ciudad escritura	BARRANQUILLA	

<b>Valor administración</b>	226851	<b>Total unidades</b>	1 UND /PH: 109 UNDS	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	22	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	Si	<b>Sauna</b>	Si
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	Si
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	3
<b>#Sotanos</b>	4				
<b>Observación</b>	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				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	RES 370 DE 2015 DE 17-07 CUR 1 DE BARRANQUILLA				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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 quartztone, mubles en madera. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CRA 51 N. 82-175, EDIFICIO HIGH TOWER APARTAMENTO 1903 | ALTO PRADO | Barranquilla | Atlantico



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 11.004264487424933  
GEOGRAFICAS : 11° 0´ 15.3498´´

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.81641301282541  
GEOGRAFICAS : 74° 48´ 59.0862´´

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	0.95	\$417,050,000	1	\$	1	\$	\$5,713,013.70	3157007297
4	MISMO EDIFICIO	15	\$445,000,000	0.95	\$422,750,000	1	\$	1	\$	\$5,712,837.84	3168244043
5	MISMO EDIFICIO	22	\$1,100,000,000	0.95	\$1,045,000,000	1	\$		\$	\$6,257,485.03	3174323326
Del inmueble		19		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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	\$5,713,013.70
4	4	74	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,712,837.84
5	4	167	167	1.0	1.0	1	0.93	1.0	0.93	\$5,819,461.08
4 años										
									PROMEDIO	\$5,688,006.42
									DESV. STANDAR	\$208,791.65
									COEF. VARIACION	3.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,896,798.07	TOTAL	\$561,198,272.52
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,479,214.76	TOTAL	\$521,456,869.09
VALOR TOTAL	\$541,327,531.02			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- <a href="https://co.rockycode.com/catalogo/harranquilla/constructor/edificio-high-tower-venta-de-apartamentos">https://co.rockycode.com/catalogo/harranquilla/constructor/edificio-high-tower-venta-de-apartamentos</a>	2- <a href="https://co.rockycode.com/catalogo/harranquilla/constructor/edificio-high-tower-venta-de-apartamentos">https://co.rockycode.com/catalogo/harranquilla/constructor/edificio-high-tower-venta-de-apartamentos</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-del-prado/harranquilla/10387648">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-del-prado/harranquilla/10387648</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartastudio-en-venta/tomar/harranquilla/7365266">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartastudio-en-venta/tomar/harranquilla/7365266</a>	5- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-del-prado/harranquilla/10657283">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altos-del-prado/harranquilla/10657283</a>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## 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



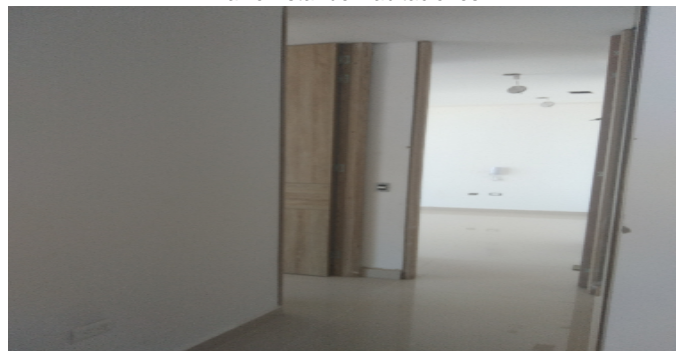
Zona de Ropas



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



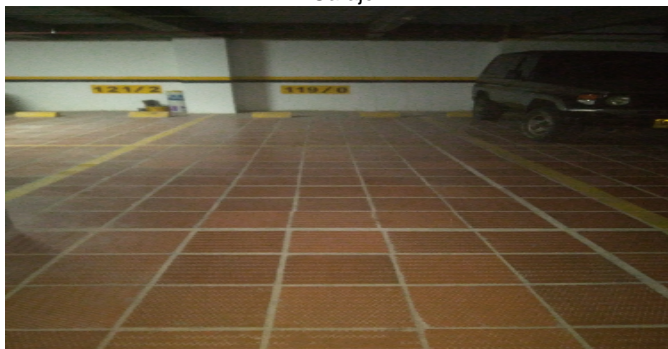
Deposito





## 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





## 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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-52258479



PIN de Validación: bc140ae7



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
05 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: bc140ae7



**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 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 de la se inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - **ANA**.



**PIN DE VALIDACIÓN**

bc140ae7

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 Marzo 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: 240320122991369026**

**Nro Matrícula: 040-615422**

Pagina 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: 080010103000001940024901190003 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 "EDIFICIO 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)**

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-040-3-1816

Fecha: 28-04-2022

INSERCIÓN 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

**RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**