



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-32584168

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|--|
| CLIENTE | WILLIAM MAURICIO MORALES SILVA |
| NIT / C.C CLIENTE | 73008388 |
| DIRECCIÓN | CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 1505 TORRE 3 PISO 15 |
| SECTOR | Urbano |
| BARRIO | PUERTO COLOMBIA |
| CIUDAD | Puerto Colombia |
| DEPARTAMENTO | Atlántico |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO |
| IDENTIFICACIÓN | 1065643593 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 23/05/2024 |
| FECHA INFORME | 28/05/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 1 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---|-------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | WILLIAM MAURICIO MORALES SILVA | | | |
| NUM. ESCRITURA | 5860 Escritura De #NOTARIA | 71 | FECHA | 27/12/2023 |
| ESCRITURA | Propiedad | | DEPTO | Atlántico |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | | | |
| ESCRITURA | Sin información | | | |
| CEDULA CATASTRAL | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 95000 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.1258% | | | |

| M. INMOB. | N° |
|------------|--------------------------|
| 040-651787 | Apartamento 1505 Torre 3 |

OBSERVACIONES GENERALES

Immueble ubicado en: Jurisdicción de Puerto Colombia Atlántico
Al inmueble se llega así: Ubicándonos sobre la Kra 53 a la altura de la universidad del norte, tomamos la primera salida en la rotonda presente, luego giramos a la derecha sobre la carrera 22, seguimos hasta la calle 1E y a mano derecha se encuentra ubicado el conjunto entre carreras 21 y 22.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|-------------|--------|
| Sala | Sin acabado | No hay |
| Comedor | Sin acabado | No hay |
| Cocina | Sencillo | Bueno. |
| Baño | Sin acabado | No hay |
| Piso | Sin acabado | No hay |
| Techo | Sin acabado | No hay |
| Muro | Sin acabado | No hay |
| Carpintería | Sencillo | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|---------------|----|----------------|----|-----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | Si | Acensores | Si |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | Si | Jardín Infantil | Si |
| Planta Elect. | Si | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar. Visit. | Si | Gimnasio | No | Bomba Eyectora | Si |
| Portería | Si | Tanque | Si | Cancha | Si |
| Zona Verde | Si | Shut | Si | Citofono | Si |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 175,499,971

VALOR ASEGURABLE \$ COP 175,499,971

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


 RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
 Perito Actuante
 C.C: 1065643593
 RAA: AVAL-1065643593


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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|----------------|
| Área de actividad | Mixta. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | UN: 1/ PH: 792 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2066 del 12-07-2023 DE LA NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTÁ.
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 013 DE 2017 RG PBOT PUERTO COLOMBIA

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 55.25 | AREA | M2 | - |
| AREA PRIVADA | M2 | 49.40 | AVALUO | PESOS | - |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | 1.35 | CATASTRAL 2024 | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 51.17 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 49.40 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 1505 TORRE 3 PISO 15 | PUERTO COLOMBIA | Puerto Colombia | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2066, fecha: 12/07/2023, Notaría: 71 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

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

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | SI |

Impacto Ambiental

| | | | | |
|-------|---------|--------|-----------------|-----------------|
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| SI | NO | NO | NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--|---|
| Estado de construcción | Usada | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social | Cubierta | Placa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100% | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Nº de Pisos | 18 | Irregularidad Planta | No |
| Nº de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Vida Remanente | 99 | Año de Construcción | 2023 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | concreto reforzado | 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. | |
| Fecha de Remodelación | | | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Apartamento Interior | | |

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Apartamento | 49.40 | M2 | \$3,552,631.00 | 100.00% | \$175,499,971.40 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$175,499,971 |

Valor en letras
 Ciento setenta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos setenta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$175,499,971**
OFERTA Y DEMANDA

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 Nro. 006 y 007 (Constitución de patrimonio de familia y Afectación a vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 2066, Fecha escritura: 12/07/2023, Notaría escritura: 71, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 95000, Total unidades: UN: 1/ PH: 792, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 12

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

Acabados: Inmueble en obra gris habitable.

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 | CIUDAD MALLORQUIN | | \$230,000,000 | 0.93 | \$213,900,000 | | \$ | | \$ | \$4,185,909.98 | 3136277944 |
| 2 | CIUDAD MALLORQUIN | 9 | \$205,000,000 | 0.93 | \$190,650,000 | | \$ | | \$ | \$3,730,919.77 | 3052337546 |
| 3 | CIUDAD MALLORQUIN | 1 | \$230,000,000 | 0.93 | \$213,900,000 | | \$ | | \$ | \$4,153,398.06 | 3145582313 |
| 4 | LANAI, MALLORQUIN | 9 | \$187,785,000 | 0.9 | \$169,006,500 | | \$ | | \$ | \$3,411,515.95 | 3016253381 |
| Del inmueble | | 15 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
| 1 | | 57.9 | 51.1 | 0.9 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.9 | \$3,767,318.98 |
| 2 | | 57 | 51.1 | 0.9 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.9 | \$3,357,827.79 |
| 3 | | 57.1 | 51.5 | 0.9 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.9 | \$3,738,058.25 |
| 4 | | 58.39 | 49.54 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,411,515.95 |
| 1 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,568,680.24 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$213,935.84 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.99% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,782,616.08 | TOTAL | \$186,861,234.40 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,354,744.40 | TOTAL | \$165,724,373.56 |
| VALOR TOTAL | \$195,969,800.00 | | | |

Observaciones:

Ofertas de apartamentos usados, completamente remodelados en todos sus acabados. La última oferta corresponde a un proyecto VIS del mismo sector con fecha entrega en el 2025.

Enlaces:

1. <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-residencial-villa-campestre/barranquilla/10891352>

2. <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-residencial-villa-campestre/barranquilla/10618146>

3. <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-residencial-villa-campestre/barranquilla/10511456>

4. <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/conjunto-residencial-villa-campestre/barranquilla/10816161>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR
DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 1505 TORRE 3 PISO
15 | PUERTO COLOMBIA | Puerto Colombia | Atlántico

COORDENADAS (DD)

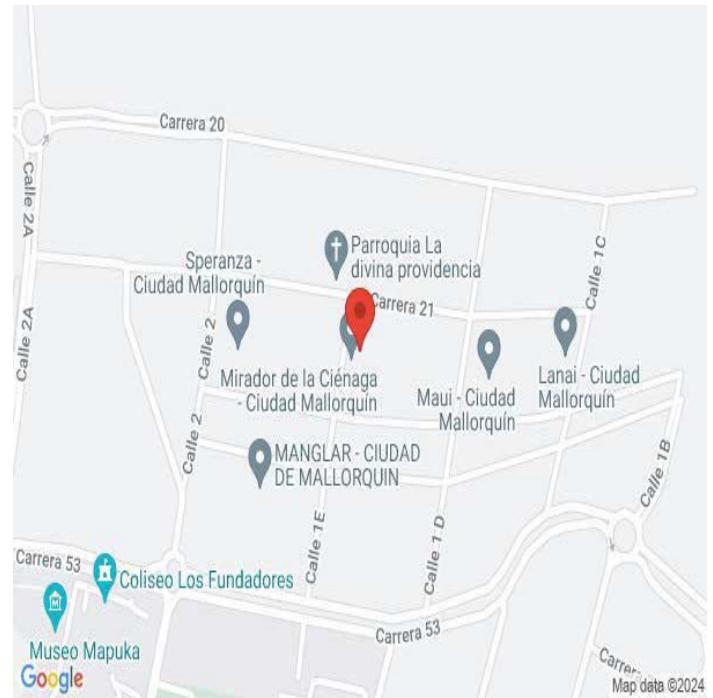
Latitud: 11.023626159483813

Longitud: -74.84552500723981

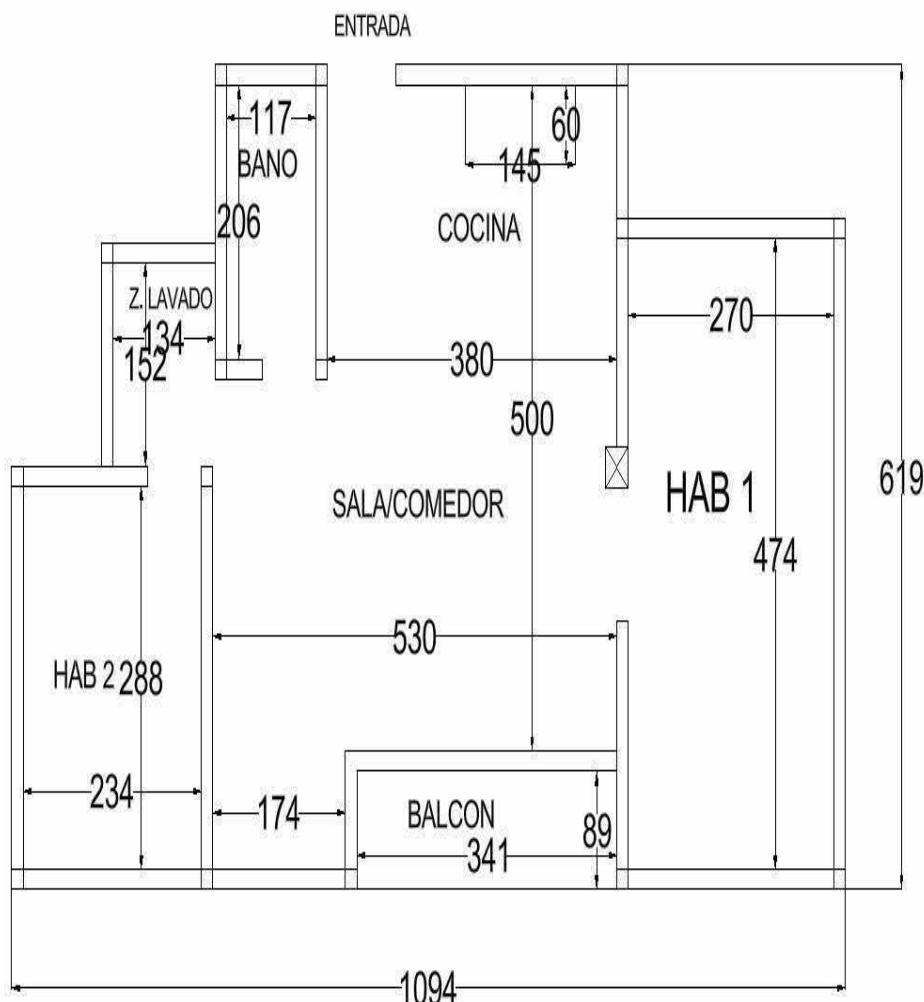
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 1' 25.0536''

Longitud: 74° 50' 43.8894''



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



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Apartamento 1505. Está ubicado en el piso 15 de la **Torre 3 del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIÉNAGA.** **ACCESO:** CALLE 1E N° 21 – 89 MZ 5-1 Puerto Colombia, Atlántico. **DEPENDENCIAS:** Sala-comedor, alcoba principal con espacio para futuro baño o closet (adecuación por parte del propietario), alcoba 2, futuro estar o estudio, hall, un (1) baño, cocina, ropas. **Área construida de** cincuenta y cinco metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (55.25 m²). **Área privada de** cuarenta y nueve metros cuadrados con cuarenta decímetros cuadrados (49.40 m²). **La diferencia entre el área construida y el área privada es de** cinco metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados (5.85 m²), corresponde a muros de fachada, muros estructurales y ductos comunes. **ASIGNACIÓN ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Se le asigna uso exclusivo de: a. Placa común para aire acondicionado con área de setenta y cinco decímetros cuadrados (0.75 m²); b. Placa común para aire acondicionado con área de sesenta decímetros cuadrados (0.60 m²). **ALTURA:** La altura libre aproximada de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m.); en baños por tubería descolgada puede ser

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 LRCAJA-32584168



PIN de Validación: ae030a5e

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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae030a5e

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

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae030a5e



PIN de Validación: ae030a5e

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

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-32584168 M.I.: 040-651787



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240304869790415470

Nro Matrícula: 040-651787

Página 1 TURNO: 2024-040-1-43969

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 03:34:15 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: PUERTO COLOMBIA VEREDA: PUERTO COLOMBIA

FECHA APERTURA: 08-09-2023 RADICACIÓN: 2023-040-6-18569 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2023

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1505 TORRE 3 PISO 15 CON coeficiente de propiedad 0.1258% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2066, 2023/07/12, NOTARIA SETENTA Y UNO BOGOTA, D.C. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0

AREA PRIVADA - METROS: 49 CENTIMETROS: 4000 / AREA CONSTRUIDA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: 0.1258%

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-33433 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO AGRUPACION DE LOTES MANZANA 5 DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO URBANISTICO RIBERA DE MALLORQUIN-PROPIEDAD HORIZONTAL--25-06-2021 ESCRITURA 3096 DEL 03-06-2021 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ ##### DE: GRUPO ARGOS S.A. , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA 9005312927 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 616303.--- 25-06-2021 ESCRITURA 3096 DEL 03-06-2021 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ ##### DE: GRUPO ARGOS S.A. , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA 9005312927 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 616303.-COMPLEMENTACION CON MAT.-040-0283608) CEMENTOS DEL CARIBE S.A.ADJIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA ANGE LINA RUBIO DE RUBIO, SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 545, DE FECHA 27 DE MARZO/62, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 10 DE ABRIL/62,BAJO EL # 1210, FOLIO 201, TOMO 6 IMPAR LIBRO 1/62.-Y PARTE POR COMPRA A SANTOS MOLINARES VDA DE PALMA, ANGEL MARIA PALMA JR Y EDUARDO PALMA MOLINARES, SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 759, DE FECHA 18 DE ABRIL/59, OTORGADA EN LA NOTARIA 1A DE ESTE CTO, REG EL 23 DE ABRIL DE /59, BAJO EL # 1060, FOLIO 516, TOMO 3 IMPAR LIBRO 1/59.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 2621, DE FECHA 27 DE SEPT DE /74, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 3 DE DIC /74, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0015513.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 712, DE ABRIL/79, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 13 DE MARZO/79, BAJO EL FOLIO DE AMT 040-0082388.-EN RELACION CON LA ESC. DE ACLARACION # 2689, DE FECHA 27 DE DIC/79, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 13 DE MARZO/80, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0082388.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 2786, DE FECHA 10 DE NOV/81, OTORGADA EN LA NOTARIA 5A DE ESTE CTO, REG EL 24 DE NOV/81,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0102186.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 1542 DE FECHA 10 DE AGOSTO /90,OTORGADA EN LA NOTARIA 3A,DE ESTE CTO, REG EL 21 DE AGOSTO/90, BAJO LOS FOLIOS DE MAT #S 040-0102186, Y 040-0216732.-EN RELACION CON LA ESC. DE DESENGLOBE # 0452, DE FECHA 28 DE FEB /91, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 12 DE ABRIL/91,BAJO LOS FOLIOS DE MAT #S.040-0216732,040-0220555 A LA 040-0220550.-EN RELACION CON LA ESC. DE DESENGLOBE # 3524 DE FECHA 24 DE DIC /92, DE LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 15 DE ENERO/93,BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0237551.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION #1877, DE FECHA 14 DE JULIO DE 1994, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 12 DE OCTUBRE DE 1.994, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0266757.-EN RELACION CON LA ESC. DE SEGREGACION # 2358, DE AGOSTO 31/94,NOTARIA 3A DE ESTE CTO, REG EL 1 DE NOV/94,BAJO EL FOLIO 040-0268575.EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION # 3369 DE DICIEMBRE 27/95 DE LA NOTARIA 3A,DE ESTE CTO,REGISTRADA EL 16 DE ENERO/96, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA 040-0283608.----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION NUMERO 932,DE FECHA ABRIL L2 DE L996, OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE L996, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-286347.- 02- 25-06-2021 ESCRITURA 3096 DEL 03-06-2021 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ ##### DE: GRUPO ARGOS S.A. , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA 9005312927 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 616303.--



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240304869790415470

Nro Matrícula: 040-651787

Página 2 TURNO: 2024-040-1-43969

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 03:34:15 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 última página

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 1 E # 21 -89 MZ 5-1 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA CIENAGA R.P.H. APARTAMENTO 1505 TORRE 3 PISO 15

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 625001

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
REGISTRO
de la Propiedad Pública**

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-10-2022 Radicación: 2023-040-6-30113

Doc: ESCRITURA 3001 DEL 14-09-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO 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: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA - NIT 9006312927

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-07-2023 Radicación: 2023-040-6-18569

Doc: ESCRITURA 2066 DEL 12-07-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA

NIT# 9006312927X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-02-2024 Radicación: 2024-040-6-5607

Doc: ESCRITURA 5860 DEL 27-12-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MIRADOR DE LA CIENAGA - NIT 9006312927...

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-02-2024 Radicación: 2024-040-6-5607

Doc: ESCRITURA 5860 DEL 27-12-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

Certificado generado con el Pin No: 240304869790415470
Pagina 4 TURNO: 2024-040-1-43969**Nro Matrícula: 040-651787**

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 03:34:15 PM

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

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

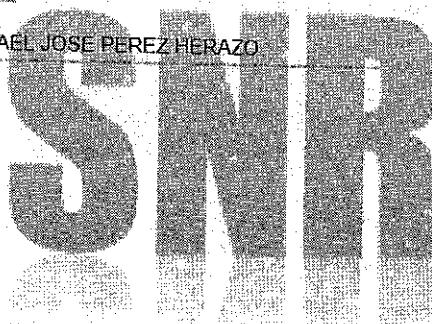
=====
FIN DE ESTE DOCUMENTO
=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-43969 FECHA: 04-03-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

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