



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143130448

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| CLIENTE | HANER ENRIQUE NIEBLES BERDUGO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1143130448 |
| DIRECCIÓN | CL 100 # 18 SUR - 100 CO RESIDENCIAL PUERTA DORADA LA ISLA P H APTO 1112 ETAPA 2 TO 3 |
| SECTOR | Urbano Estrato 1 |
| BARRIO | PUERTA DORADA |
| CIUDAD | Barranquilla |
| DEPARTAMENTO | Atlántico |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | LINEY PAOLA POLO DE ORO |
| IDENTIFICACIÓN | 1143151012 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|-------------------------------------------------|
| FECHA VISITA | 04/09/2024 |
| FECHA INFORME | 06/09/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 4 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Edificio |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|------------------------------------------|-------------|---------|-----------|-----------|
| PROPIETARIO | BARON JIMENEZ FREDY | | | | |
| NUM. | 2433 EscrituraDe | NOTARIA | PRIMERA | FECHA | 28/05/202 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Barranquilla | | DEPTO | Atlantico | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 0126000000150001903110004 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO APORTADA | | | | |
| NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO | CO RESIDENCIAL PUERTA DORADA LA ISLA P H | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 155200 | VRxM2 | 2763.04 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.14761% | | | | |

| | |
|------------|-----------------------------------------|
| M. INMOB. | N° |
| 040-614066 | APARTAMENTO 1112 - ETAPA 2 - TORRE 3 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 100 # 18 SUR - 100 CO RESIDENCIAL PUERTA DORADA LA ISLA P H APTO 1112 ETAPA 2 TO 3, Municipio de Barranquilla, Atlántico.
Al inmueble se llega así: Por la Avenida Circunvalar con calle 100.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|---------|----------|----------|---|---------|---|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 1 |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | Si | Acensores | Si |
| Piscinas | Si | TerrazaCom | Si | JardinInfant | Si |
| | | unal | | il | |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | Si | BombaEyec | Si |
| | | | | tora | |
| Porteria | Si | Tanque | Si | Cancha | Si |
| ZonaVerde | Si | Shut | Si | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

| | | | | | |
|-------------|----|-----------|----|------------|--|
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

VALOR COMERCIAL \$ COP 167,682,840

VALOR ASEGURABLE \$ COP 167,682,840

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Edificio |
| Total unidades de vivienda | 704 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA NRO.4155 DE FECHA 20-11-2020 EN NOTARIA PRIMERA 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 | 64 | AREA | M2 | 48 |
| AREA PRIVADA | M2 | 56.17 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 95.337,000.00 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 56.17 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.17 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 100 # 18 SUR - 100 CO RESIDENCIAL PUERTA DORADA LA ISLA P H APTO 1112 ETAPA 2 TO 3 | PUERTA DORADA | Barranquilla | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4155, fecha: 20/11/2020, Notaría: PRIMERA y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

| | | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Uso predominante | Residencial | |
| Demanda / interés | Media | |
| | | |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial | Bueno | mas de 500 |
| Escolar | Bueno | mas de 500 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 |

| | | |
|--------------------|------------------|--------------------|
| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |
| | | |
| | Sector | Predio |
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: 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 | graniplast |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| N° de Pisos | 11 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 1 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Vida Remanente | 96 | Año de Construcción | 2020 |
| Estructura | Industrializado | 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. | |
| Fecha de Remodelación | | | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Apartamento Interior | | |



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | APTO 1112 | 56.17 | M2 | \$2,985,274.00 | 100.00% | \$167,682,840.58 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$167,682,840 |

Valor en letras

Ciento sesenta y siete millones seiscientos ochenta y dos mil ochocientos cuarenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$167,682,840**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

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

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CL 100 # 18 SUR - 100 CO RESIDENCIAL PUERTA DORADA LA ISLA P H APTO 1112 ETAPA 2 TO 3, Municipio de Barranquilla, Atlántico. **Al inmueble se llega así:** Por la Avenida Circunvalar con calle 100. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: Sector netamente residencial con comercio de bajo impacto, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.

Propiedad horizontal: Escritura: 4155, Fecha escritura: 20/11/2020, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Administración: 155200, Total unidades: 704, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 x torre

Dependencia: Edificio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en concreto, pañete y pintura, cocina enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón sencillo. 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 | PUERTA DORADA | 8 | \$164,200,000 | 0.95 | \$155,990,000 | | \$ | | \$ | \$2,785,535.71 | 573054175592 |
| 2 | PUERTA DORADA | 5 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | | \$ | | \$ | \$3,032,560.12 | 573160232662 |
| 3 | PUERTA DORADA | | \$170,500,000 | 0.95 | \$161,975,000 | | \$ | | \$ | \$3,209,968.29 | 573168333731 |
| 4 | PUERTA DORADA | | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | | \$ | | \$ | \$3,073,529.41 | 573168333731 |
| Del inmueble | | 11 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 4 | 64 | 56 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,785,535.71 |
| 2 | 3 | 53.08 | 46.99 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,032,560.12 |
| 3 | 4 | 56.16 | 50.46 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | \$3,049,469.88 |
| 4 | 4 | 59 | 51 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,073,529.41 |
| 4 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,985,273.78 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$134,215.61 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 4.50% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,119,489.39 | TOTAL | \$175,221,719.05 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,851,058.17 | TOTAL | \$160,143,937.40 |
| VALOR TOTAL | \$167,682,840.58 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-na-3-habitaciones-2-banos/10159-M4870023>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-puerta-dorada-3-habitaciones-2-banos/671-M4526288>

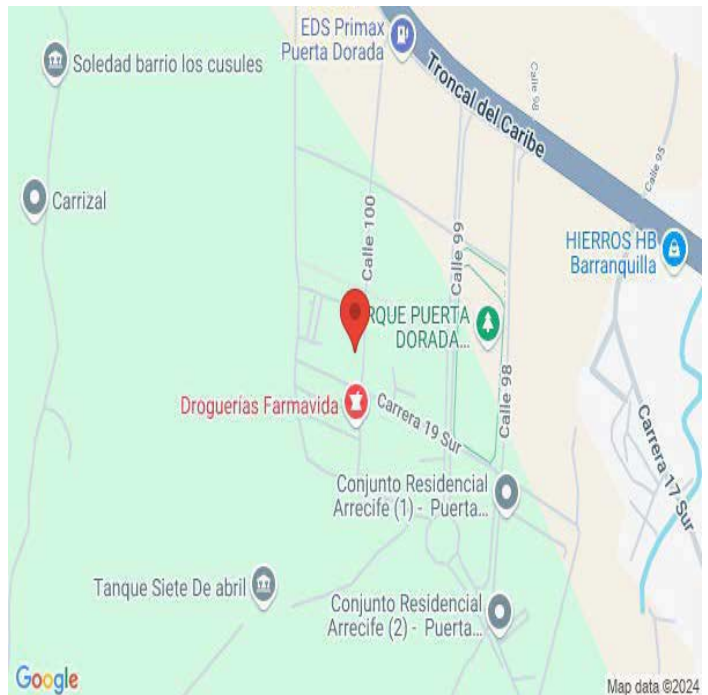
3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-pastoral-social-2-habitaciones-2-banos/8851-M4596993>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-puerta-dorada-3-habitaciones-2-banos/8851-M4596993>

4 / 11

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 100 # 18 SUR - 100 CO RESIDENCIAL PUERTA DORADA LA ISLA P H APTO 1112 ETAPA 2 TO 3 | PUERTA DORADA | Barranquilla | Atlántico



COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.926193341860387

Longitud: -74.83281684188904

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 55' 34.2942''

Longitud: 74° 49' 58.1412''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



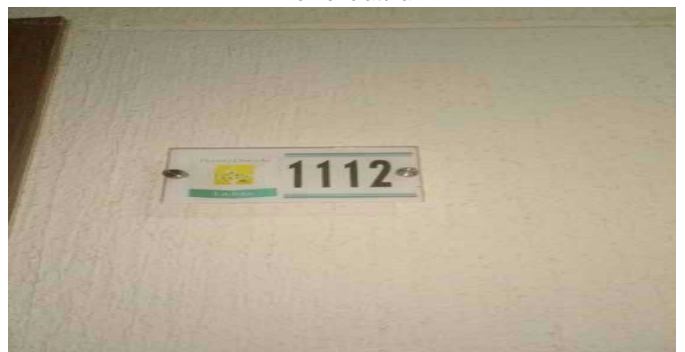
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas

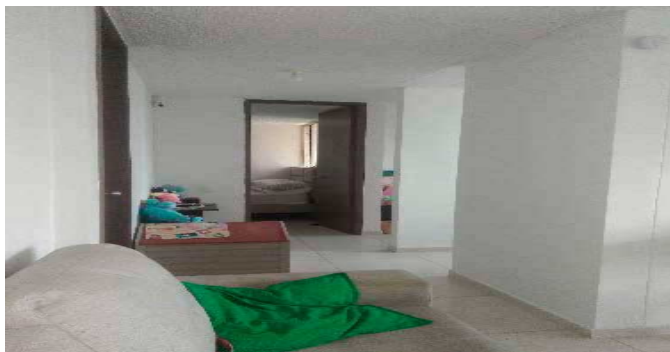


Balcón

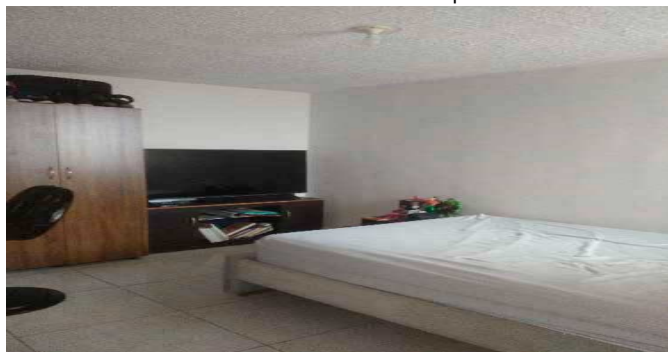


FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



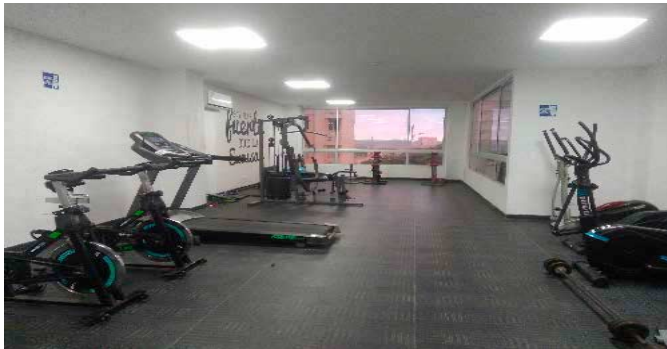
Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



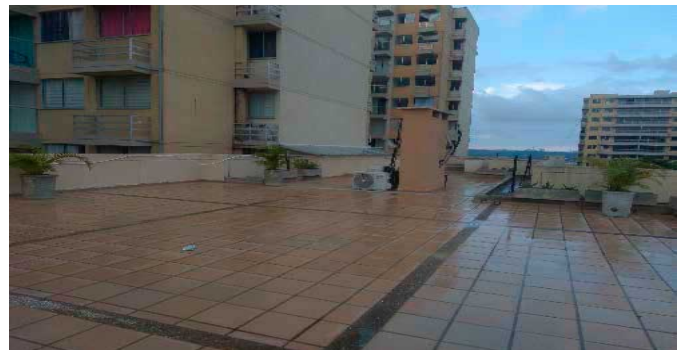
Garajes para motos-CJ



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 --- **Eta**

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 avaluador 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 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 LRCAJA-1143130448



PIN de Validación: bb540b2f



<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 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: bb540b2f



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



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.



VALUO: LRCAJA-1143130448 M.I.: 040-614066
PIN DE VALIDACIÓN
bb540b2f

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 Septiembre 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: 240827635499666610

Nro Matrícula: 040-614066

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-177813

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 02:53:03 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: 21-02-2021 RADICACIÓN: 2020-22709 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2020

CODIGO CATASTRAL: 080010004000000000212903110004 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFT0035YUUE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1112 - ETAPA 2 - TORRE 3 CON AREA DE 64.00M2 CON COEFICIENTE DE 56.17% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4155 DE FECHA 20-11-2020 EN NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) COEFICIENTE ACTUAL: 0.14761% ACORDE ESCRITURA PUBLICA NO.4155 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA.

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTA DORADA-LA ISLA - P.H. SEGUNDA ETAPA FASE 2, DEL FOLIO DE MATRICULA DE MAYOR EXTENSION 040-582612 DEL CUAL SE ABRIERON 308 MATRICULAS QUE VAN DESDE LA 040-614023 A LA 040-614330---ACORDE LA ESCRITURA PUBLICA 4155 DEL 20-11-2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA---TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR VALOR DE \$ 216.090.249.00 DE CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. A FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ACTUA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PUERTA DORADA LA ISLA 830.053.700-6 REGISTRADA CON LA MATRICULA NO.040-582612---ESCRITURA 1903 DEQ 23-07-2018 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA DESENGLOBE A: CONSTRUCCION4ES MARVAL S.A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 040-582612

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 100 # 18 SUR - 100 CO RESIDENCIAL PUERTA DORADA LA ISLA P H APTO 1112 ETAPA 2 TO 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 582612

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-02-2017 Radicación: 2017-040-6-5993

Doc: ESCRITURA 4950 DEL 02-11-2016 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0350 SERVIDUMBRE DE AGUA ACTIVA DE OCUPACION PERMANENTE

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

DE: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

NIT# 8902117779

A: AREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA

NIT# 8000555681 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240827635499666610

Nro Matrícula: 040-614066

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-177813

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 02:53:03 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-12-2018 Radicación: 2018-040-6-35225

Doc: ESCRITURA 3476 DEL 28-11-2018 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PUERTA DORADA LA ISLA

8300537006

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-12-2020 Radicación: 2020-040-6-22709

Doc: ESCRITURA 4155 DEL 20-11-2020 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADICIONA LA SEGUNDA ETAPA DEL REGLAMENTO DE P.H. DEL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTA DORADA-LA ISLA CONFORMADA POR 7 TORRES SEGUNDA ETAPA FASE 2, TORRES,3,4,5,13,14,15 Y 16.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PUERTA DORADA-LA ISLA

X NIT.NO.830.053.700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-040-6-27390

Doc: ESCRITURA 2433 DEL 28-05-2021 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$1,476,100

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DORADA LA ISLA NIT.

830053700-6

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-040-6-27390

Doc: ESCRITURA 2433 DEL 28-05-2021 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$115,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "MI CASA YA" CON SUBSIDIO OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DORADA LA ISLA NIT.

830053700-6

A: BARON JIMENEZ FREDY

CC# 1101075481 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-040-6-27390



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

Certificado generado con el Pin No: 240827635499666610

Nro Matrícula: 040-614066

Pagina 3 TURNO: 2024-040-1-177813

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 02:53:03 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 2433 DEL 28-05-2021 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BARON JIMENEZ FREDY

CC# 1101075481 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAERO PERMANENTE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-040-6-27390

Doc: ESCRITURA 2433 DEL 28-05-2021 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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: BARON JIMENEZ FREDY

CC# 1101075481 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-040-6-27390

Doc: ESCRITURA 2433 DEL 28-05-2021 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DORADA LA ISLA NIT.
830053700-6**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

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.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-040-3-4770

Fecha: 16-11-2022

TIPO DE PREDIO INCUIDO VALE ART 59 LEY 1579/2012



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

Certificado generado con el Pin No: 240827635499666610

Nro Matrícula: 040-614066

Pagina 4 TURNO: 2024-040-1-177813

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 02:53:03 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: 2024-040-1-177813

FECHA: 27-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
REGISTRADOR SECCIONAL

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