



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070594538

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SERGIO ALVAREZ CASAS
NIT / C.C CLIENTE	1070594538
DIRECCIÓN	KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 208 TORRE 13 PISO 2
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUDAD MALLORQUIN
CIUDAD	Puerto Colombia
DEPARTAMENTO	Atlántico
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/10/2024
FECHA INFORME	31/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA 1 RIBERA DE MALLORQUIN				
NUM.	2670	#NOTARIA	NOVENA	FECHA	09/11/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO		Atlántico	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-02-00-00-1305-00002-0-00-00-0000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	085-73-1-23-0036 de 21 de marzo de 2023, curaduría urb 1 de Pto Colombia.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.066824%				

M. INMOB.	N°
040-655361	APARTAMENTO 208 TORRE 13 PISO 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 208 TORRE 13 PISO 2, del Municipio de Puerto Colombia, atlántico.
Al inmueble se llega así: Por la prolongación de la Carrera 53 de barranquilla, tomando la Calle 1E del municipio de Puerto Colombia
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 205,116,463

VALOR ASEGURABLE \$ COP 205,116,463

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

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: CI 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	Apartamento
Total unidades de vivienda	1440
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 2670, 2023/11/09, NOTARIA NOVENA BARRANQUILLA.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 013 de 2017: Por medio del cual se adopta la revisión del PBOT.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.39	AREA	M2	S.I.
AREA PRIVADA	M2	48.88	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S.I.
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.88

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 208 TORRE 13 PISO 2 | CIUDAD MALLORQUIN | Puerto Colombia | Atlantico
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2670, fecha: 09/11/2023, Notaría: NOVENA y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
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	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	13
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 208 TORRE 13	48.88	M2	\$4,196,327.00	100.00%	\$205,116,463.76
TOTALES					100%	\$205,116,463
Valor en letras			Doscientos cinco millones ciento dieciséis mil cuatrocientos sesenta y tres Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$205,116,463	
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

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

Garaje: Garajes comunales, 296 para residentes y 96 para visitantes, para un total de 392 garajes, de acuerdo a lo informado en visita. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2670, Fecha escritura: 09/11/2023, Notaría escritura: NOVENA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Total unidades: 1440, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 13, 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, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre

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

Acabados: Pisos en plantilla de cemento. Mampostería en concreto sin acabados. Baño familiar, con enchape de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Baño privado, solo puntos sanitarios sin acabados. Cocina sencilla, mesón en acero inoxidable. Puerta principal metálica. 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	Manglar - Ciudad de Mallorca		\$192,500,000	1.0	\$192,500,000		\$		\$	\$3,969,072.16	573008505000
2	Manglar - Ciudad de Mallorca		\$184,800,000	1.00	\$184,800,000		\$		\$	\$4,200,000.00	573008505000
3	Malta - Ciudad Mallorca		\$202,800,000	1.00	\$202,800,000		\$		\$	\$4,138,775.51	573008505000
4	zona		\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$4,477,459.02	573160232662
Del inmueble		2DO		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	55	48.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,969,072.16
2	0	50	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,200,000.00
3	0	56	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,138,775.51
4	1	56	48.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,477,459.02
	1 años									
									PROMEDIO	\$4,196,326.67
									DESV. STANDAR	\$211,349.35
									COEF. VARIACION	5.04%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,407,676.02	TOTAL	\$215,447,203.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,984,977.33	TOTAL	\$194,785,691.65
VALOR TOTAL	\$205,116,463.76			

Observaciones:
INMUEBLES NUEVOS ENTREGADOS EN OBRA GRIS.

Enlaces:

1.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/manglar-ciudad-de-mallorquin>

2.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/manglar-ciudad-de-mallorquin>

3.-<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/malta-ciudad-mallorquin>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-puerto-colombia-na-2-habitaciones-1-banos/671-M5025911>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR
(ETAPA II) APARTAMENTO 208 TORRE 13 PISO 2 | CIUDAD
MALLORQUIN | Puerto Colombia | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 11.021977808379175

Longitud: -74.84728813582782

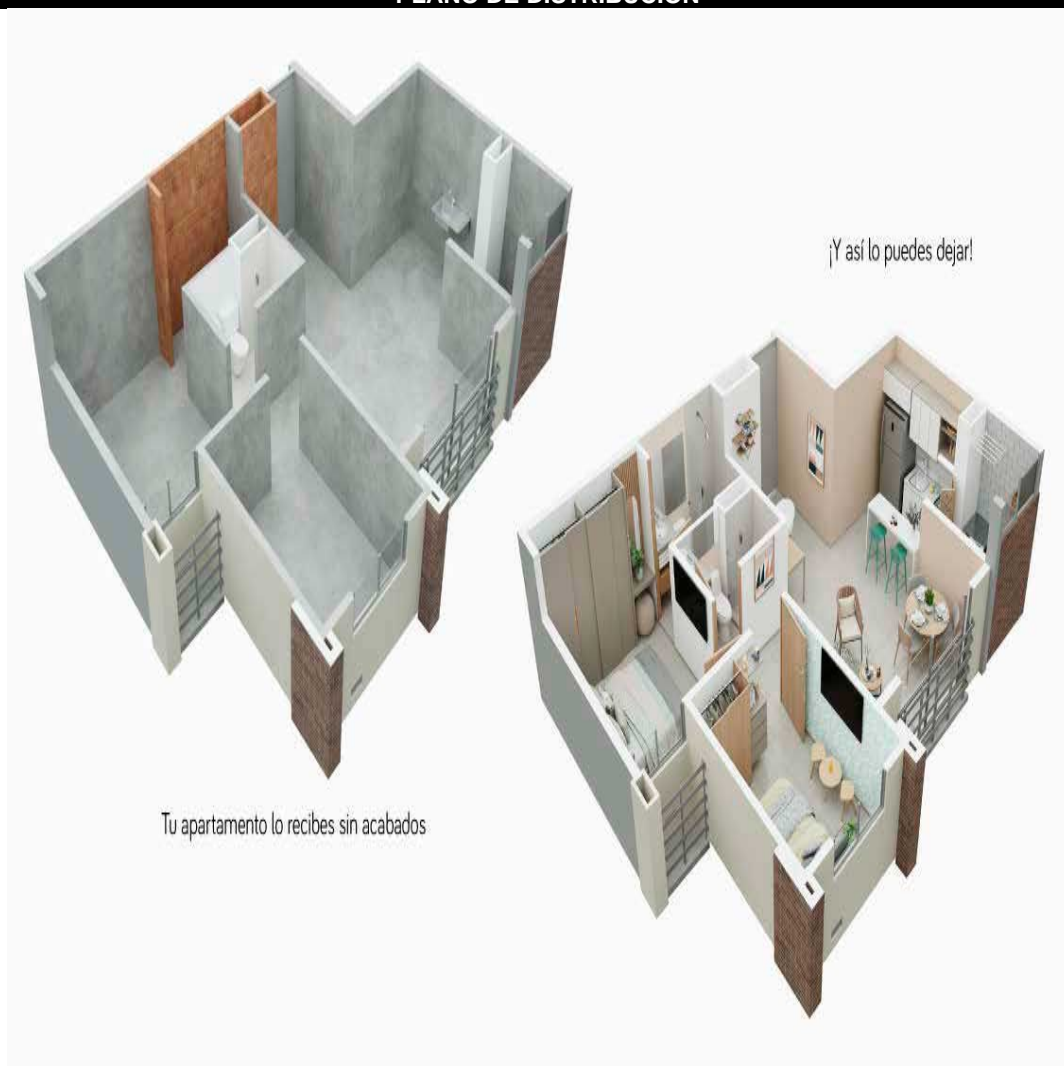
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 1' 19.1208''

Longitud: 74° 50' 50.2368''



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



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO**Areas o Documentos**

MANGLAR ET 2

902

CONSTRUIDA de cero punto setenta y uno metros cuadrados (0.71 m²). **DEPENDENCIAS:** Un (1) balcón técnico. **LINDEROS HORIZONTALES:** Entre los puntos 7 y 8: Línea quebrada, en dimensiones de cero punto cincuenta y uno metros (0.51 m), y uno punto catorce metros (1.14 m); parte con área común libre, y parte con dependencias de la misma unidad. Entre los puntos 8 y 7: Línea quebrada, en dimensiones de cero punto diecinueve metros (0.19 m), cero punto cero cinco metros (0.05 m), cero punto treinta y dos metros (0.32 m), y uno punto diecinueve metros (1.19 m); parte con área común libre, y parte con dependencias de la misma unidad. **LINDEROS VERTICALES:** La altura libre aproximada es de dos punto cuarenta y cinco metros (2.45 m). **NADIR:** Entrepiso al medio, colindante con Piso 1. **CENIT:** Entrepiso al medio, colindante con Piso 3. -----

Piso 3 -----

Areas o Documentos

MANGLAR ET 2

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SGO262763451

COD: TORRE 13 APARTAMENTO 208. LOCALIZACIÓN: Localizado en el Piso 2 de la TORRE 13 del Proyecto MANGLAR - Etapa 2, ubicado en Puerto Colombia. **Las Áreas Generales se clasifican como:** **ÁREA CONSTRUIDA** de cincuenta y seis punto treinta y nueve metros cuadrados (56.39 m²). **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA** de cuarenta y ocho punto ochenta y ocho metros cuadrados (48.88 m²) (APARTAMENTO: 48.17 m² + **BALCÓN TÉCNICO:** 0.71 m²). La diferencia entre el área construida y el área privada es de siete punto cincuenta y uno metros cuadrados (7.51 m²). **DEPENDENCIAS:** Hall, cocina, ropas, salón-comedor, baño, alcoba 1, alcoba 2 y baño a construir por el propietario. **LINDEROS HORIZONTALES:** Entre los puntos 1 y 2: Línea quebrada, en dimensiones de dos punto doce metros (2.12 m), dos punto veintisiete metros (2.27 m), dos punto cuarenta y dos metros (2.42 m), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 m), cero punto treinta y cinco metros (0.35 m), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 m), y uno punto treinta y seis metros (1.36 m); parte con área común construida, y parte con área privada construida. Entre los puntos 2 y 3: Línea quebrada, en dimensiones de uno punto cincuenta metros (1.50 m), uno punto ochenta y cuatro metros (1.84 m), cero punto quince metros (0.15 m), uno punto setenta y seis metros (1.76 m), cero punto sesenta metros (0.60 m), cero punto cero tres metros (0.03 m), dos punto cuarenta metros (2.40 m), cero punto cero tres metros (0.03 m), cero punto sesenta metros (0.60 m), dos punto sesenta metros (2.60 m), cero punto doce metros (0.12 m), tres



SGO262763451

223

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 prevaletientes 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 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-1070594538



PIN de Validación: a63e0a2c



<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: a63e0a2c



<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-1070594538 M.I.: 040-655361
PIN DE VALIDACIÓN
a63e0a2c

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 Octubre 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: 2409306267101521351

Nro Matrícula: 040-655361

Pagina 1 TURNO: 2024-040-1-202106

Impreso el 30 de Septiembre de 2024 a las 11:10:28 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-11-2023 RADICACIÓN: 2023-040-6-31253 CON: ESCRITURA DE: 09-11-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 208 TORRE 13 PISO 2 CON coeficiente de propiedad 0.066824% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2670, 2023/11/09, NOTARIA NOVENA BARRANQUILLA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 48 CENTIMETROS CUADRADOS: 8800 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS: CUADRADOS3900

COEFICIENTE : 0.066824%%

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA NUMERO 040-616299-----DE LA CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR---- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA UNO (1) RIBERA DE MALLO ¿ADQUIRIÓ POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL HECHA A GRUPO ARGOS S.A. - NIT 8909002663 MEDIANTE ESCRITURA 3236 DEL 10/6/2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 208 TORRE 13 PISO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 616299

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-11-2023 Radicación: 2023-040-6-31253

Doc: ESCRITURA 2670 DEL 09-11-2023 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO SE ADICIONA ETAPA 2

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA 1 RIBERA DE MALLORQUIN - NIT 8300537006

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-05-2024 Radicación: 2024-040-6-14092

Doc: ESCRITURA 875 DEL 19-04-2024 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SE ACLARA LA E.P.NO.2670 DEL 09-11-2023, EN CUANTO A SEÑALAR LOS COEFICIENTES



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

Certificado generado con el Pin No: 2409306267101521351

Nro Matrícula: 040-655361

Pagina 2 TURNO: 2024-040-1-202106

Impreso el 30 de Septiembre de 2024 a las 11:10:28 AM

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

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

CORRECTOS DE LOS APTOS 1201 AL 1208, LOS CUALES SE CORRIGEN EN EL ARTICULO 10 Y EL ART.12 DE DICHA ESCRITURA.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICIOMISO MANZANA 1
RIBERA DE MALLORQUIN-NIT 8300537006

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-202106

FECHA: 30-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR SECCIONAL