



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 63 # 44 B - 104 CO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I-PH APARTAMENTO 1302 PISO 13	
Barrio	BOSTON	
Ciudad	Barranquilla	
Departamento	Atlantico	
Propietario	ZAMIR NORIEGA MUJICA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ZAMIR NORIEGA MUJICA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ZAMIR NORIEGA MUJICA** ubicado en la CL 63 # 44 B - 104 CO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I-PH APARTAMENTO 1302 PISO 13 BOSTON, de la ciudad de Barranquilla.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$495,173,269.18 pesos m/cte (Cuatrocientos noventa y cinco millones ciento setenta y tres mil doscientos sesenta y nueve).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1302 PISO 13	82.87	M2	\$5,930,714.00	99.25%	\$491,478,269.18
Area Privada Libre	Balcones	7.39	M2	\$500,000.00	0.75%	\$3,695,000.00
TOTALES					100%	\$495,173,269

Valor en letras

Cuatrocientos noventa y cinco millones ciento setenta y tres mil doscientos sesenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
 RAANro: AVAL-1065643593 C.C: 1065643593
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2024-12-20 07:06:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	4,575,776	Valor del avalúo en UVR	359.7374
Proporcional	0	495,173,269	Valor asegurable	1,376,485.37
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	495,173,269
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: debe instalar nomenclatura del edificio y del apartamento, en material metálico o acrílico, no perecedero, no papel, no pintado. NOTA 2: Debe instalar contadores o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: La propiedad no cuenta con depósito.</p> <p>Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, centros de salud y educación.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 2408, Fecha escritura: 21/08/2024, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: Barranquilla Atlántico, Administración: 400.000, Total unidades: 91, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2</p>			

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se encontraron los acabados en aparente buen estado de conservación durante la visita. Pisos en porcelanato, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

Código	LRCAJA-72269 413	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ZAMIR NORIEGA MUJICA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72269413	Teléfono	3183490393
Email	gotardi2@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ZAMIR NORIEGA MUJICA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	72269413	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 63 # 44 B - 104 CO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I-PH APARTAMENTO 1302 PISO 13				
Conjunto	CO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I-PH				
Ciudad	Barranquilla	Departamento	Atlantico	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	BOSTON	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: En la ciudad de Barranquilla, en el barrio Boston, sobre la calle 63 entre carreras 44b y 45. Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la carrera 43 o av. 20 de julio, buscamos la calle 62 y giramos a la derecha sobre esta, luego seguimos hasta la carrera 45 y giramos a la izquierda sobre esta buscando la calle 63; a mano izquierda se encuentra ubicado el edificio NEW BOSTON TOWERS.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	13																									
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																							
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>																											
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>90.26</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>82.87</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE PRIVADA BALCONES</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>7.39</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	90.26		AREA PRIVADA	UND	VALOR	M2	82.87		AREA LIBRE PRIVADA BALCONES	UND	VALOR	M2	7.39		ÁREAS CATASTRAL <table border="1"> <tr> <th>ÁREA CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td>S/I</td> </tr> </table>			ÁREA CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																										
M2	90.26																											
AREA PRIVADA	UND	VALOR																										
M2	82.87																											
AREA LIBRE PRIVADA BALCONES	UND	VALOR																										
M2	7.39																											
ÁREA CATASTRAL	UND	VALOR																										
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I																										
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>96.87</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	M2	96.87		ÁREAS VALORADAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA VALORADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>82.87</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE PRIVADA BALCONES</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>7.39</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR	M2	82.87		AREA LIBRE PRIVADA BALCONES	UND	VALOR	M2	7.39							
ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR																										
M2	96.87																											
ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																										
M2	82.87																											
AREA LIBRE PRIVADA BALCONES	UND	VALOR																										
M2	7.39																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																											
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																											
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																											
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0212 de 2014.</p>																											

Areas o Documentos

Aa100841846

DEL EDIFICIO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CALLE 63 NÚMERO 44B - 104 DE LA NOMENCLATURA URBANA DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA. -----

APARTAMENTO MIL TRESCIENTOS DOS (1302). Esta área privada es destinada para uso residencial familiar. Se encuentra ubicado en la décima tercera planta del edificio. **DIRECCIÓN: CALLE 63 # 44B-104**

Consta de: Hall de acceso, baño social, cocina, área de labores, alcoba de servicio, baño alcoba de servicio, sala - comedor, balcón, hall de alcobas, alcoba principal, baño principal, balcón alcoba principal, alcoba2, alcoba 3 y baño 2. **ÁREA CONSTRUIDA:** Noventa punto veintiséis metros cuadrados (90.26 m²). **ÁREA COMUN DE USO PRIVATIVO (BALCONES):** Siete punto treinta y nueve metros cuadrados (7.39m²).

ALTURA LIBRE MÍNIMA: Dos metros con treinta centímetros (2.30 m).

ALTURA PROMEDIO APROXIMADA: Dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m). **LINDEROS Y MEDIDAS: NORTE (LINDERO CON EL PASILLO A ESCALERAS):** Mide siete metros con cuatro centímetros

(7.04 m) en total en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 1.55 m + 1.88 m + 3.02 m + 0.59 m y linda con el muro que lo separa del pasillo a



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3328	EscrituraDePropiedad	28/10/2024	SEXTA	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
040-671117	03/12/2024	0.563%		APARTAMENTO 1302 PISO 13

Observación

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
69	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	12.41	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación

La propiedad no cuenta con depósito.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Pavimento rígido	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, centros de salud y educación.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2408		Fecha escritura	21/08/2024	
Notaria escritura	SEXTA		Ciudad escritura	Barranquilla Atlántico	
Valor administración	400000	Total unidades	91	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	17	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos					
Observación	Escritura: 2408, Fecha escritura: 21/08/2024, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: Barranquilla Atlántico, Administración: 400.000, Total unidades: 91, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

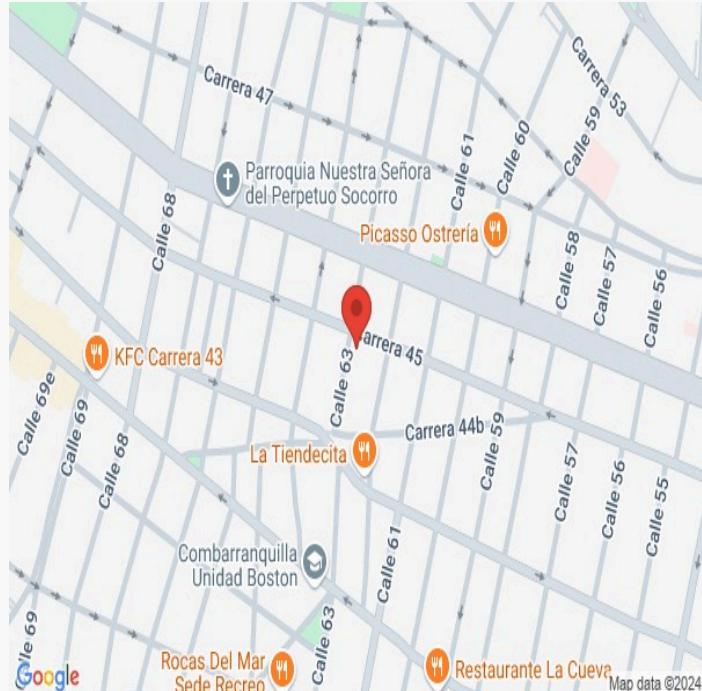
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	4	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	2	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Se encontraron los acabados en aparente buen estado de conservación durante la visita. Pisos en porcelanato, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	--

Dirección: CL 63 # 44 B - 104 CO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I-PH APARTAMENTO 1302 PISO 13 | BOSTON | Barranquilla | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.989746245648327
GEOGRAFICAS : 10° 59' 23.0856''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.79794595082959
GEOGRAFICAS : 74° 47' 52.605''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	NEW BOSTON TWERS		\$463,290,097	0.98	\$454,024,295	1	\$		\$	\$6,053,657.27	315 612 8017
2	NEW BOSTON TWERS		\$529,092,875	0.98	\$518,511,018	1	\$		\$	\$6,256,920.69	601 360 4200
3	NEW BOSTON TWERS		\$615,277,472	0.98	\$602,971,923	1	\$		\$	\$5,481,562.93	601 360 4200
Del inmueble		13	.	.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		83.39	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,053,657.27
2		90.26	82.87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,256,920.69
3		121.73	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,481,562.93
0 años										
								PROMEDIO	\$5,930,713.63	
								DESV. STANDAR	\$402,033.91	
								COEF. VARIACION	6.78%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,332,747.54	TOTAL	\$524,794,788.97
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,528,679.72	TOTAL	\$458,161,688.07
VALOR TOTAL		\$491,478,269.18		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/proyectos/new-boston-towers/3780498>2-<https://www.fincaraz.com.co/proyectos/new-boston-towers/3780498>3-<https://www.fincaraz.com.co/proyectos/new-boston-towers/3780498>

ofertas

Fincaraiz Proyectos Venta Arriendo Noticias

Está en: Fincaraiz > Proyectos > NEW BOSTON TOWERS

NEW BOSTON TOWERS
Ubicación Principal: Bostón, Barranquilla, Atlántico
Ubicaciones asociadas: Bostón, Norte centro - histórico, Comuna 17, Barranquilla

Proyecto



3 Habs. 3 Baños 83.39 m²

Galería Video Mapa Planos

Desde \$ 463.290.097
Hasta 641.789.467
Precio de Venta

Ubicación



Información del proyecto

Estado	En construcción
Estrato	4
Parqueaderos	1
Financiación	Financiación: 70% Método de pago: 30%
Formas de pago	Preguntale
Cuota inicial	Preguntale
Pisos Interiores	Preguntale
Aplica subsidio	Preguntale

• La clasificación del estrato es potestotario del municipio, el anunciente no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato al cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Características

- Duplex
- Aire Acondicionado
- Cerca o sector comercial
- Comodas vías de acceso
- Piscinas
- Restaurantes
- Ver más

Descripción
NEW BOSTON TOWERS.
Nuevo proyecto ubicado en Barranquilla en la Cra 45 No. 62-57, compuesto de 2 torres de 17 pisos cada uno en el mejor sector de ciudad. Todos los apartamentos incluyen 3 amplitudines de diferentes tipos. Habitaciones con vista al río, al mar y la ciudad. Compartir espacios, Luminosidad entretenida, diseño para adultos y niños, Zona infantil, Mini cancha de Fútbol, Gimnasio semi-equipado, Salones sociales, Zona de lectura, Recepción con portería. Construcción trío.

Código Fincaraiz: 3780499

Tipos

Área construida	Área privada	Tipo de inmueble	Hab/Amb	Baños	Precio	Averiguar Disponibilidad
83.39 m ²	83.39 m ²	Apartamento	3 Hab	3 Baños	\$ 463.290.097	Averiguar Disponibilidad
134.09 m ²	134.09 m ²	Apartamento	4 Hab	4 Baños	\$ 472.920.182	Averiguar Disponibilidad
90.26 m ²	90.26 m ²	Apartamento	4 Hab	4 Baños	\$ 529.092.875	Averiguar Disponibilidad
121.73 m ²	121.73 m ²	Apartamento	4 Hab	4 Baños	\$ 615.277.472	Averiguar Disponibilidad
130.15 m ²	130.15 m ²	Apartamento	4 Hab	4 Baños	\$ 631.083.285	Averiguar Disponibilidad
134.33 m ²	134.33 m ²	Apartamento	4 Hab	4 Baños	\$ 641.789.467	Averiguar Disponibilidad

• La Constructora puede variar los precios del proyecto, según sus políticas de comercialización.

Proyectos de la constructora



Desde \$ 360.000.000
4 Habs. - 4 Baños - 109.07 m²
Av. 10 de Noviembre y Carrera 45
Villa carolina, Barranquilla, Atl...
PUERTO REAL RESIDENCIAL
Por ABENTO SAS



Desde \$ 274.240.000
3 Habs. - 2 Baños - 72.14 m²
Av. 10 de Noviembre y Carrera 45
Chiquinquirá, Barranquilla, Atl...
PUERTO CASTILLA
Por ABENTO SAS



Desde \$ 172.000.000
1 Ambiente - 1 Baño - 42.42 m²
Av. 10 de Noviembre y Carrera 45
Paraiso, Barranquilla, Atlántico
PUERTO REAL LOCALES
Por ABENTO SAS

Operá Con Vantage - La Máquina De Trading Definitiva
Nuestros sistemas de trading están diseñados para que los inversores obtengan resultados más rápidos y precisos. Los sistemas de trading están diseñados para que los inversores obtengan resultados más rápidos y precisos.

Consultor **Agendar Visita**
ABENTO SAS ABENTO SAS
+57 3254128562 Ver teléfono
Ver Perfil de Constructora

carlos 3254128562
Carlos.12@gmail.com
Escribe tu consulta
Enviar Consulta

Ver más propiedades en Fincaraiz Proyectos **Ver Más**

NEW BOSTON TOWERS es un proyecto a estrenar con 2 edificaciones, 2 torres. Esta propiedad se encuentra disponible a la venta y fue ingresada por ABENTO SAS el 16 de julio de 2018. El precio de venta es de \$ 463.290.097.

Este en: Fincaraiz > Proyectos > NEW BOSTON TOWERS

Descarga la app   

Plano

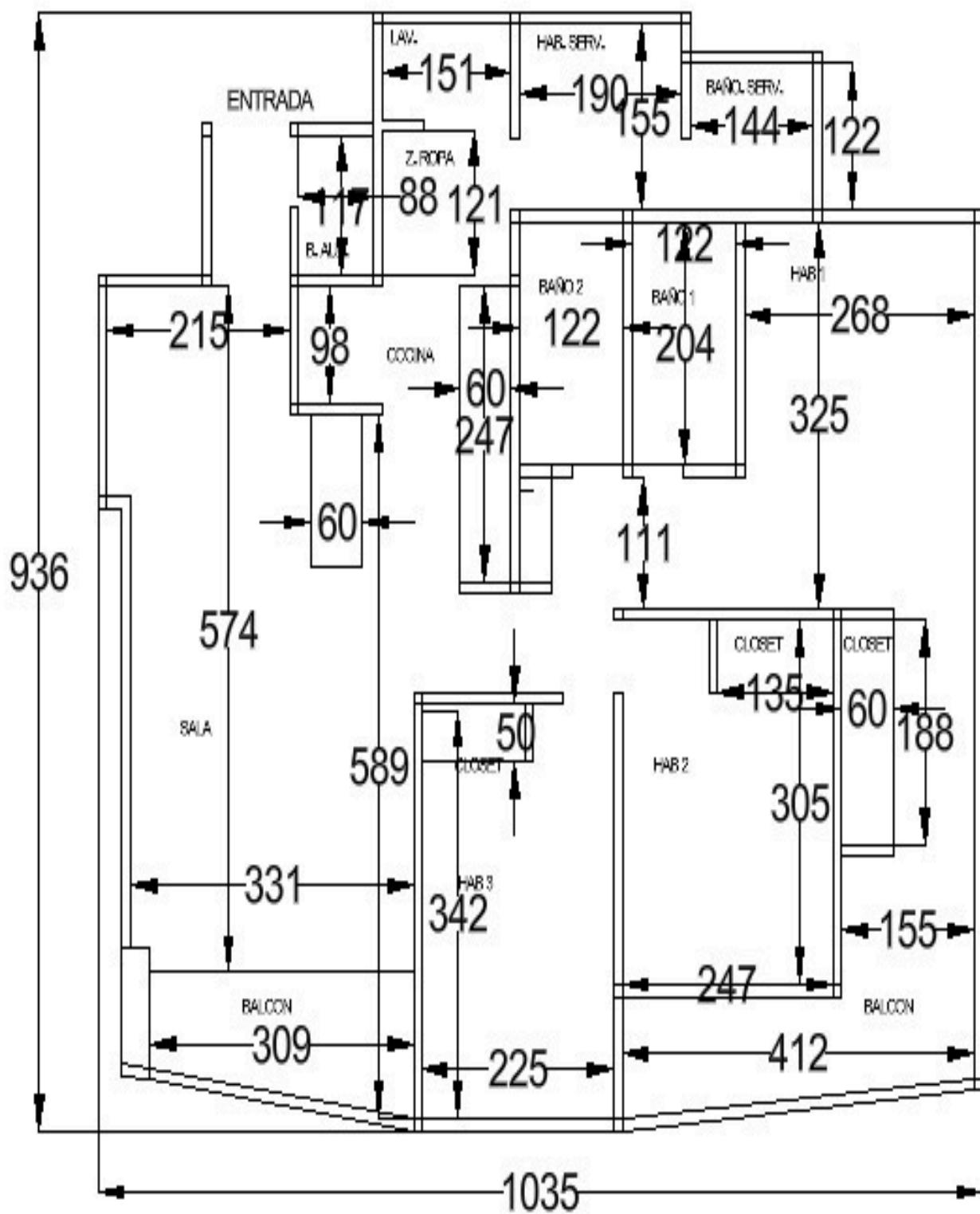


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closest 2



Baño Privado Hab 4



Closest 3



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



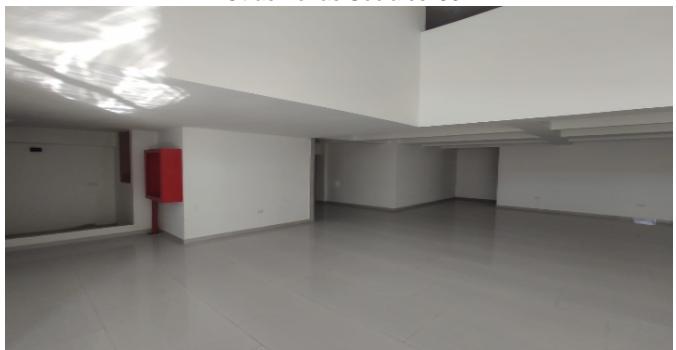
Garajes Comunales-CJ



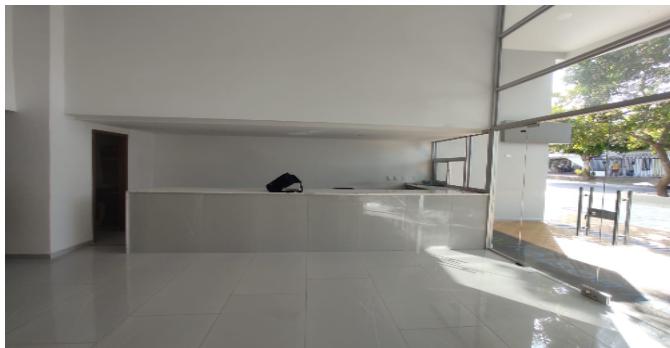
Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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.

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 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-72269413



PIN de Validación: b5fb0ae0



<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) 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 avaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra Acreditado 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5fb0acd



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-72269413 M.I.: 040-671117

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 47 # 21B - 69 APTO H-202
Teléfono: 3022 124644
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 dia 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

b5fb0acd



PIN de Validación: b5lb0ae0



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 diez (10) días del mes de Diciembre 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-72269413 M.I.: 040-671117



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412034767104985648

Nro Matrícula: 040-671117

Página 3 TURNO: 2024-040-1-243179

Impreso el 3 de Diciembre de 2024 a las 04:32:09 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: 2024-040-1-243179 **FECHA: 03-12-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

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