



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-72269413-V2

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|------------------|--------------------------------------------------------------|
| CLIENTE | ZAMIR NORIEGA MUJICA | | | FECHA VISITA | 16/12/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 72269413 | | | FECHA INFORME | 14/01/2025 |
| DIRECCIÓN | CL 63 # 44 B - 104 CO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I-PH APARTAMENTO 1302 PISO 13 | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía 0 años |
| SECTOR | Urbano | Estrato 4 | | EDAD (AÑOS) | |
| BARRIO | BOSTON | | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Barranquilla | | | OCCUPANTE | |
| DEPARTAMENTO | Atlántico | | | TIPO DE INMUEBLE | |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | | USO ACTUAL | |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | |
| VALUADOR | RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1065643593 | | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|--------|------------------|
| PROPIETARIO | ZAMIR NORIEGA MUJICA | | | |
| NUM. ESCRITURA | 3328 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | SEXTA | FECHA 28/10/2024 |
| CIUDAD ESCRITURA | Barranquilla | | DEPTO | Atlantico |
| CEDULA CATASTRAL | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aportada | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I-PH | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 400000 | VRxM2 4826.84 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.563% | | | |

| M. INMOB. | N° |
|---------------------|--------------------------|
| 040-671117 | APARTAMENTO 1302 PISO 13 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| Común uso exclusivo | 69 |

OBSERVACIONES GENERALES

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.

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. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores | Si |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | Si | JardínInfantil | 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 495,173,269

VALOR ASEGURABLE \$ COP 495,173,269

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO

Perito Actuante

C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-01-14 09:03:00



Luis Fernando Gómez

Los Rosales Constructora Inmobiliaria

S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://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 | 91 |
| Garajes | Si tiene No. |
| Tipo de Garaje | Común uso exclusivo |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 0212 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------------------|-----|-------|-----------------------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 90.26 | AVALUO | PESOS | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 82.87 | CATASTRAL 2024 | | |
| AREA LIBRE PRIVADA BALCONES | M2 | 7.39 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORIZADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 96.87 | AREA PRIVADA VALORIZADA | M2 | 82.87 |
| | | | AREA LIBRE PRIVADA BALCONES | M2 | 7.39 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 63 # 44 B - 104 CO NEW BOSTON TOWERS ETAPA I-PH APARTAMENTO 1302 PISO 13 | BOSTON | Barranquilla | Atlántico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2408, fecha: 21/08/2024, Notaría: SEXTA y ciudad: Barranquilla Atlántico.

SECTOR

| | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | |
| Estantacionamientos | Bueno | 0-100 | |
| Areas verdes | Bueno | 0-100 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Estado de construcción | Nueva |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 17 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 100 |
| 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 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 0-3 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2024 |

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| 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 | | | | | |

TOTAL COMERCIAL **\$495,173,269**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: La propiedad no cuenta con depósito.

Entorno: El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales, centros de salud y educación.

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

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.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|------------------|-----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------|
| 1 | 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 MINIMO | POR Mt2 | \$5,528,679.72 | TOTAL | \$458,161,688.07 |
| VALOR TOTAL | | \$491,478,269.18 | | |

Observaciones:

Enlaces:

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

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

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

ofertas

[Fincaraiz](#) Proyectos Venta Arriendo Noticias

Estado en: Fincaraiz > Proyectos > NEW BOSTON TOWERS

NEW BOSTON TOWERS

Ubicación Principal: Boston, Barranquilla, Atlántico. Ubicaciones asociadas: Boston, Norte centro - Histórico, Comuna 17, Barranquilla.

Proyecto: [Nuevo Proyecto](#)

Galería [Ver Galería](#) Video [Ver Video](#) Mapa [Ver Mapa](#) Planos [Ver Planos](#)

Desde \$ 463.290.097 Hasta 641.789.467 Precio de Venta

3 Habit. 3 Baños 83.39 m²

Compartir [Compartir](#)

Consultor ABENTO SAS +576 Ver teléfono

carlos 32@gmail.com

Escribe tu consulta

Enviar Consulta [Enviar Consulta](#) [Enviar Consulta](#) [Enviar Consulta](#)

Ubicación

BOSTON

Foto bella.com

Información del proyecto

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Estado | En construcción |
| Estrecho | 4 |
| Parqueaderos | 1 |
| Financiación | 70% Método de pago: 30% |
| Formas de pago | Pregúntale! |
| Cuota inicial | Pregúntale! |
| Pisos interiores | Pregúntale! |
| Aplico subsidio | Pregúntale! |

(*) La clasificación del estrato es peticotativo del municipio, el encuestante no puede comprometerse con una identificación determinada al momento de la realización de la obra.

Características

- Duplex
- Acceso Pavimentado
- Cercado con valla comercial
- Cómodos vías de acceso
- Parques cercanos
- Rascacielos

[Ver más](#)

Descripción

NEW BOSTON TOWERS. Novedoso 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. Todo lo que necesitas para vivir en un ambiente seguro, tranquilo y acogedor. Vistas al río, al mar y la ciudad. cómodas zonas sociales. Lobby con entrada tipo Hotel, Piscina para adultos y niños, Zona infantil, Mini cancha de Fútbol, Gimnasio semi-equipado, Salones sociales, Zona de lectura, Recepción con portería. Construcción total.

Código Fincaide: 3780499

Tipos

| Área construida | Área privada | Tipo de inmueble | Hab/Amb | Baños | Precio | Estado |
|-----------------------|-----------------------|------------------|---------|---------|----------------|--------------------------|
| 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 |

(*) Los Constructores puede variar los precios del proyecto, según sus políticas de comercialización.

Proyectos de la constructora

Desde \$ 360.000.000
4 Habit. - 4 Baños - 109.87 m²
Apartamento en venta
MIRAFLORES, Barranquilla, Atlántico
PUERTO REAL RESIDENCIAL por ABENTO SAS

Desde \$ 274.240.000
3 Habit. - 2 Baños - 72.34 m²
Local en venta
PUERTO CASTILLA, Barranquilla, Atlántico
PUERTO CASTILLA por ABENTO SAS

Desde \$ 172.000.000
3 Ambiente - 1 Baño - 42.42 m²
Local en venta, Barranquilla
PUERTO REAL LOCALES por ABENTO SAS

[Ver más propiedades en mi cartera](#)

Proyectos [Ver Más](#)

Opera Con Vantage - La Máquina De Trading Definitiva*

Consultor ABENTO SAS +576 Ver teléfono

carlos 32@gmail.com

Escribe tu consulta

Enviar Consulta [Enviar Consulta](#) [Enviar Consulta](#) [Enviar Consulta](#)

*Operación con Vantage es una operación de trading que requiere conocimientos financieros y experiencia. Consulte con su asesor antes de comenzar.

NEW BOSTON TOWERS: es un proyecto a estrenar con 2 habitaciones, 2 baños. El precio de este proyecto se encuentra disponible a la venta y fue ingresado por ABENTO SAS el 16 de julio de 2018. El precio de venta es de \$ 463.290.097.

Estado en: Fincaraiz > Proyectos > NEW BOSTON TOWERS

Descarga la app [Disponible en Google Play](#) [Disponible en App Store](#) [Disponible en AppGallery](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

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

COORDENADAS (DD)

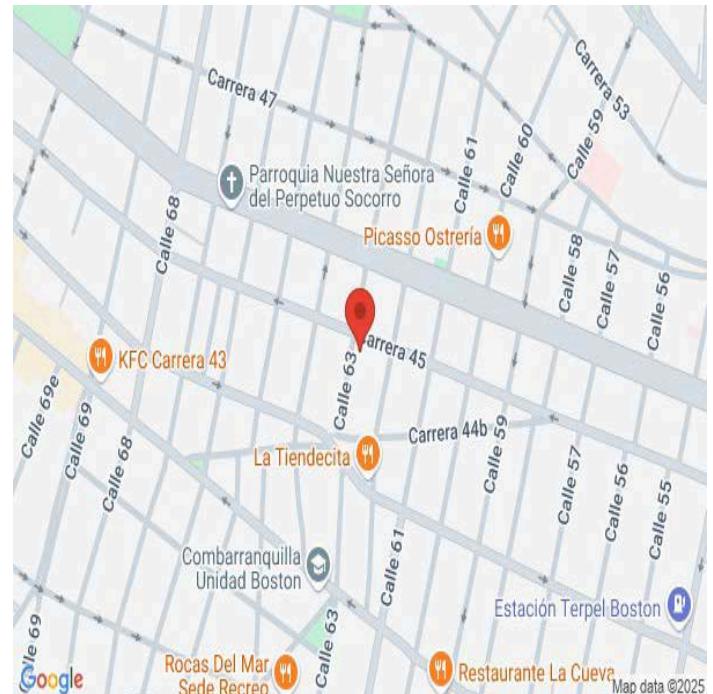
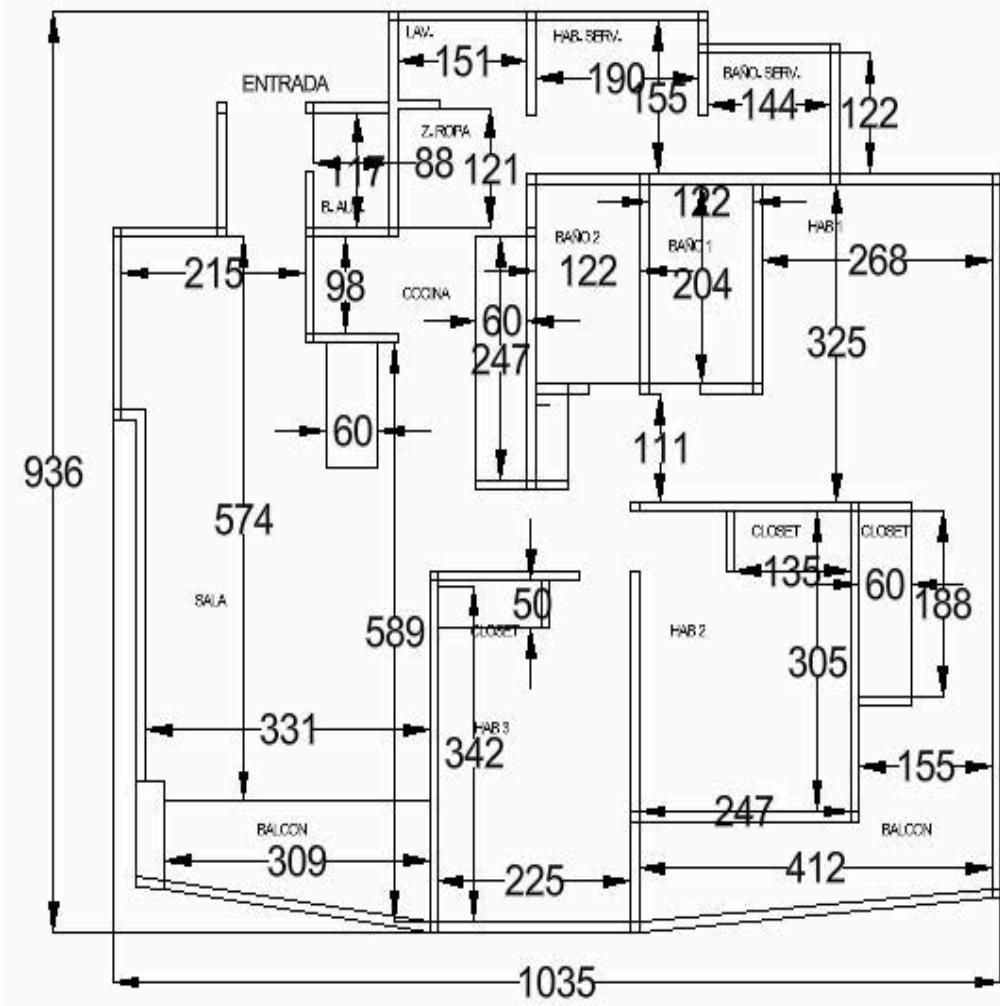
Latitud: 10.989746245648327

Longitud: -74.79794595082959

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 59' 23.0856''

Longitud: 74° 47' 52.605''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 3



Closest 2



Baño Privado Hab 4



Closest 3



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

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



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-72269413-V2



PIN de Validación: 10000000



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 AVA1-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra ACTIVO y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1. Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen

Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9b70b37



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CALLE 47 # 21B - 69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Titulos 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9b70b37



PIN de Validación: b9b70b37



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-72269413-V2 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

=====

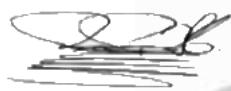
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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**

RESOLUCION N° 005 de 2024

POR LA CUAL, LA OFICINA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, ADSCRITA A LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, CORRIGE Y ASIGNA LA NOMENCLATURA DOMICILIARIA A UN PREDIO LOCALIZADO EN EL AREA URBANA DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.

EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO 033 DE 1989 Y EN EL DECRETO 801 DE 2020. y
CONSIDERANDO

Que la Constitución Política Nacional en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998, en su artículo 3º establecen que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, imparcialidad y publicidad, siendo deber del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que conforme lo establece el Decreto Acordal 0801 del 7 de diciembre 2020 en su artículo 84, la Oficina de Planeación Territorial adscrita a la Secretaría Distrital de Planeación, dirigirá y administrará los procesos de asignación y actualización de la nomenclatura vial y domiciliaria del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla. Que, en cuanto a las metodologías a implementar para la asignación de nomenclatura en el Distrito de Barranquilla, se cuenta con el marco normativo que señala el Acuerdo 033 de 1989.

Que el (la) señor (a) **JOSÉ LUIS BAQUERA PEIRONCELLY** identificado(a) con Cedula de Extranjería N° **389166**, Representante Legal de la entidad **BOSTON 45 S.A.S**, presentó escrito radicado bajo código de registro N.º **EXT-QUILLA-23-212983**, de fecha 28/12/2023, dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de solicitar la rectificación de la nomenclatura domiciliaria que le corresponde al predio identificado de conformidad con la base de datos predial del distrito con referencia catastral N° **01010000013900110000000000**, folio de matrícula inmobiliaria N° **040-564648** y dirección **C 62 44B 51 PREDIO 1**.

Que teniendo en cuenta la información arrojada por la Ventanilla Única de Registro, al ser consultado el folio de matrícula inmobiliaria N° **040-564648**, se constató que el propietario del predio es la entidad: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NEW BOSTON TOWER.**, identificada con el NIT: 8300538122.

Que en virtud de lo expresado en el considerando anterior, esta Secretaría mediante oficio **QUILLA-24-002079** del 9 de enero de 2024, solicito al peticionario, que aportará carta de coadyuvancia de la fiduciaria vocera y administradora del fideicomiso, propietaria del predio objeto de rectificación de nomenclatura domiciliaria, con la finalidad de continuar con el trámite de corrección de nomenclatura, para lo cual, el día 15 de enero del presente año, mediante oficio recibido bajo código de registro: **EXT-QUILLA-24-005973**, fue aportada la carta solicitada, firmada por la representante Legal señora: **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA** identificado (a) con cedula de ciudadanía N.º 22.479.100 expedida en Barranquilla.

Que continuando con el trámite, una vez estudiada la documentación aportada, consultada la información cartográfica y las bases de datos de nomenclaturas de la Secretaría Distrital de Planeación y de la Gerencia de Gestión Catastral adscrita a la Secretaría Distrital de Hacienda del Distrito de Barranquilla, se constató que el acceso al proyecto ubicado en el predio objeto de estudio, presenta su acceso principal directo desde la vía pública de la siguiente manera; su acceso principal se localiza sobre la acera Oriental de la vía pública **Calle 63**, a una distancia aproximada de ciento cuatro (104) metros de la vía pública **Carrera 44B** del barrio **BOSTON**, de la ciudad de Barranquilla

Marco normativo y análisis jurídico

El Acuerdo 033 de 1989 fija la metodología para la asignación de la nomenclatura en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, dentro de su texto se lee:

ARTICULO 17º. A todo predio se le asignará una identificación conformada por dos partes: la primera será el número de la vía sobre la cual se encuentra el predio: la segunda o número de la placa contendrá dos guarismos separados por un guion. El primero será el número de la calle o carrera de menor numeración perpendicular a la vía donde está ubicado el predio. El segundo corresponderá a la distancia en metros entre la esquina que da sobre la vía de menor denominación y el acceso principal del predio.

ARTÍCULO 27º. Es función de la oficina de nomenclatura de planeación municipal determinar los números que correspondan a cada propiedad y que habrán de insertarse en las respectivas placas de identificación del predio.

RESOLUCION N° 005 de 2024

POR LA CUAL, LA OFICINA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, ADSCRITA A LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, CORRIGE Y ASIGNA LA NOMENCLATURA DOMICILIARIA A UN PREDIO LOCALIZADO EN EL AREA URBANA DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.

Expuesto lo anterior, y dando aplicación a las disposiciones referenciadas en los párrafos anteriores se procederá a establecer la nomenclatura domiciliaria que le corresponde al proyecto objeto de análisis.

En mérito de lo expresado, esta Secretaría.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo, **CORRIJASE** la nomenclatura domiciliaria al predio identificado de conformidad con nuestra base de datos de nomenclaturas, como se señala en la tabla a continuación:

| REFERENCIA CATASTRAL | MATRICULA | NOMENCLATURA DOMICILIARIA ACTUAL |
|--------------------------|------------|----------------------------------|
| 010100001390011000000000 | 040-564648 | C 62 44B 51 PREDIO 1 |

Correspondiéndole en consecuencia, la siguiente dirección y/o nomenclatura domiciliaria señalada en la tabla a continuación:

| REFERENCIA CATASTRAL | MATRICULA | NOMENCLATURA DOMICILIARIA CORREJIDA |
|--------------------------|------------|-------------------------------------|
| 010100001390011000000000 | 040-564648 | C 63 44B 104 |

PARAGRAFO: La nueva nomenclatura domiciliaria, será la única utilizable oficialmente en todas las actuaciones públicas – Acuerdo Distrital 033 de diciembre 29 de 1989, articulo 24.

ARTICULO TERCERO: Comunicar a la GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL, OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA, a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, como lo son: ELECTRIFICADORA AIRE S.A. E.S.P. y VATIA S.A. E.S.P., TRIPLE A S.A. E.S.P., y GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P., a efectos de dar cumplimiento a la asignación de nomenclatura domiciliaria aquí mencionada.

ARTÍCULO CUARTO: La presente asignación de nomenclatura no varía las condiciones urbanísticas del predio en los términos pre-establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto 0212 de 2014, ni implica legitimación o reconocimiento urbanístico del inmueble para efectos de titulación, ni constituye pronunciamiento sobre propiedad, posesión o tenencia del inmueble, ni soluciona la necesidad de tramitar licencias urbanísticas de subdivisión, construcción o reconocimiento, ni modifica ni subsana autorizaciones expedidas previamente en el predio, ni incide en la situación o nivel de amenazas que recaiga sobre el terreno en que se levanta la edificación.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente Resolución proceden, los recursos de Reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la presente decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Barranquilla, a los **19 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2024**.


MARLON MERCADO MARQUEZ
Jefe Oficina de Planeación Territorial
Secretaría Distrital de Planeación

Proyecto: Arq. Franklin Ortiz Agüero
Profesional Universitario
Oficina de Planeación Territorial

RESOLUCION N° 005 de 2024

POR LA CUAL, LA OFICINA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, ADSCRITA A LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, CORRIGE Y ASIGNA LA NOMENCLATURA DOMICILIARIA A UN PREDIO LOCALIZADO EN EL AREA URBANA DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.

NOTIFICACIÓN

En el día de hoy _____ del mes de _____ del año _____, notifqué personalmente al señor (a) _____, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, domiciliado en _____, del contenido de la resolución N° _____.

QUIEN SE NOTIFICA
C.C.

QUIEN NOTIFICA
C.C.

Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$302.000,00

11 dic, 2024--5:21:30 PM

Producto o servicio

AvalúoComercial

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*1293

Código de confirmación
(CUS)

1119275754

IP

0.0.0.0



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

13 enero 2025

Comercio

LOS ROSALES CONS INM

Importe

\$100.000,00

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

***1293**

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

16440634158021353989081563541286939

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF

Exento



ARCHIVO: LRCAJA-72269413-V2

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-72269413-V2 |
| | Hash documento: | 654d212074 |
| | Fecha creación: | 2025-01-14 07:35:35 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Perito actuante: RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 401947 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: ramirojimenez1992@gmail.com Celular: 3008174136 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.21.80 2025-01-14 09:03:00 | |

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

