



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	28/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	TV 3 B # 22 - 246 CO RESIDENCIAL HORIZONTES DE VILLA APTO 801 TO DOS 2
Barrio	LA PLAYA
Ciudad	Barranquilla
Departamento	Atlantico
Propietario	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ALVARO BALLESTEROS BARCENAS

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 **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA** ubicado en la TV 3 B # 22 - 246 CO RESIDENCIAL HORIZONTES DE VILLA APTO 801 TO DOS 2 LA PLAYA, 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 \$227,293,275 pesos m/cte (Doscientos veintisiete millones doscientos noventa y tres mil doscientos setenta y cinco).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 801 T2	60.33	M2	\$3,767,500.00	100.00%	\$227,293,275.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$227,293,275</b>

Valor en letras

Doscientos veintisiete millones doscientos noventa y tres mil doscientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

LINEY PAOLA POLO DE ORO  
 RAANro: AVAL-1143151012 C.C: 1143151012  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-03-05 17:37:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	227,293,275.00
Proporcional	0	227,293,275	Valor asegurable	227,293,275
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación  
garantía****Observación  
calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-11295 82069	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ALVARO BALLESTEROS BARCENAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1129582069	<b>Teléfono</b>	3176696701
<b>Email</b>	alvarozeta@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	8600030201	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	TV 3 B # 22 - 246 CO RESIDENCIAL HORIZONTES DE VILLA APTO 801 TO DOS 2				
<b>Conjunto</b>	CO RESIDENCIAL HORIZONTES DE VILLA				
<b>Ciudad</b>	Barranquilla	<b>Departamento</b>	Atlantico	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA PLAYA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> TV 3 B # 22 - 246 CO RESIDENCIAL HORIZONTES DE VILLA APTO 801 TO DOS 2, En la Urbanización La Playa del Municipio de Barranquilla, Atlántico.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Por la Avenida Circunvalar de la prosperidad, tomando la Transversal 3B.</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> Sala, comedor, baño social, cocina, labores, hall de alcobas, 1 baño familiar, 2 alcobas auxiliares con closet y una alcoba principal con baño privado.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	8vo		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	66.55	AREA	M2	60
AREA PRIVADA	M2	60.33	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	114.726,000.00
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.33	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.33
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	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.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> DECRETO No. 0212 DE 2014. POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA 2012-2032</p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5272	EscrituraDePropiedad	30/09/2019	TERCERA	Barranquilla
5272	EscrituraDePropiedad	30/09/2019	TERCERA	Barranquilla

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
040-559906	25/02/2025	0.1980%	0116000001420009	APARTAMENTO 902080001 801 TORRE DOS(2)

**Observación****INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
148	Combinado uso exclusivo			Global	Sencillo	Lineal	Si		

**Observación**

Segun Escritura publica, garaje asignado 148 en primer piso de la torre de parqueadero.

**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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Local, en buen estado.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	6019		Fecha escritura	07/12/2016
Notaria escritura	TERCERA		Ciudad escritura	BARRANQUILLA
Valor administración		Total unidades	480	Terraza comunal
Ubicación	Apartamento	# Pisos	20	Porteria
				Si

	Interior	edificio			
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	Si
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	3 por torre
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 6019, Fecha escritura: 07/12/2016, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3 por torre				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa FÁjil
Fachada	paÑete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción					
Observación					

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

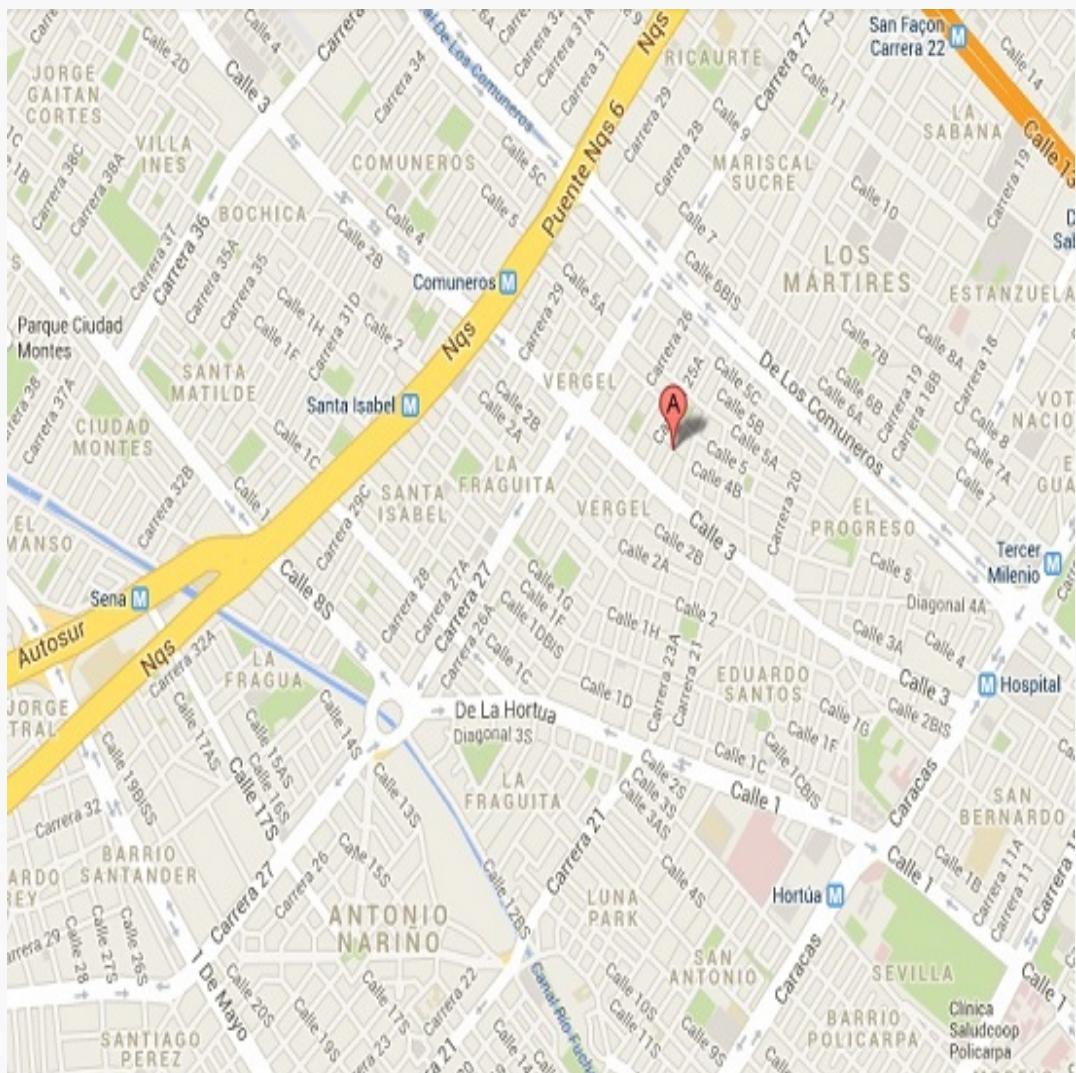
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Pisos en baldosas de cerámica. Baños en enlace de cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina integral enchapada en baldosa de cerámica en pisos y paredes, mesón en granito pulido, muebles altos y bajos en madera. Puerta principal y habitaciones en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.
-------------	--

**Dirección:**

TV 3 B # 22 - 246 CO RESIDENCIAL HORIZONTES DE VILLA APTO 801 TO DOS 2 | LA PLAYA | Barranquilla | Atlantico



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 11.02849759747273.

GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.86289359520725

GEOGRAFICAS : 74° 51' 46.4178''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Horizontes de villa campestre	18	\$230,000,000	0.98	\$225,400,000	1	\$		\$	\$3,756,666.67	573208132093
2	Horizontes de villa campestre	7	\$230,000,000	0.98	\$225,400,000	1	\$		\$	\$3,756,666.67	573157227537
3	Horizontes de villa campestre		\$230,000,000	0.98	\$225,400,000	1	\$		\$	\$3,756,666.67	573042121130
4	Horizontes de villa campestre	18	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$		\$	\$3,800,000.00	3124315851
<b>Del inmueble</b>		<b>8vo</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		66	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,756,666.67
2		66	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,756,666.67
3		66	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,756,666.67
4		67	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,800,000.00
	<b>9 a±os</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,767,500.00</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$21,666.67</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.58%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,789,166.67</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$228,600,425.05</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,745,833.34</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$225,986,125.25</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$227,293,275.00</b>		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191794886>2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191369675>3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191791237>4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-barranquilla-villa-campestre/7731715>

Plano

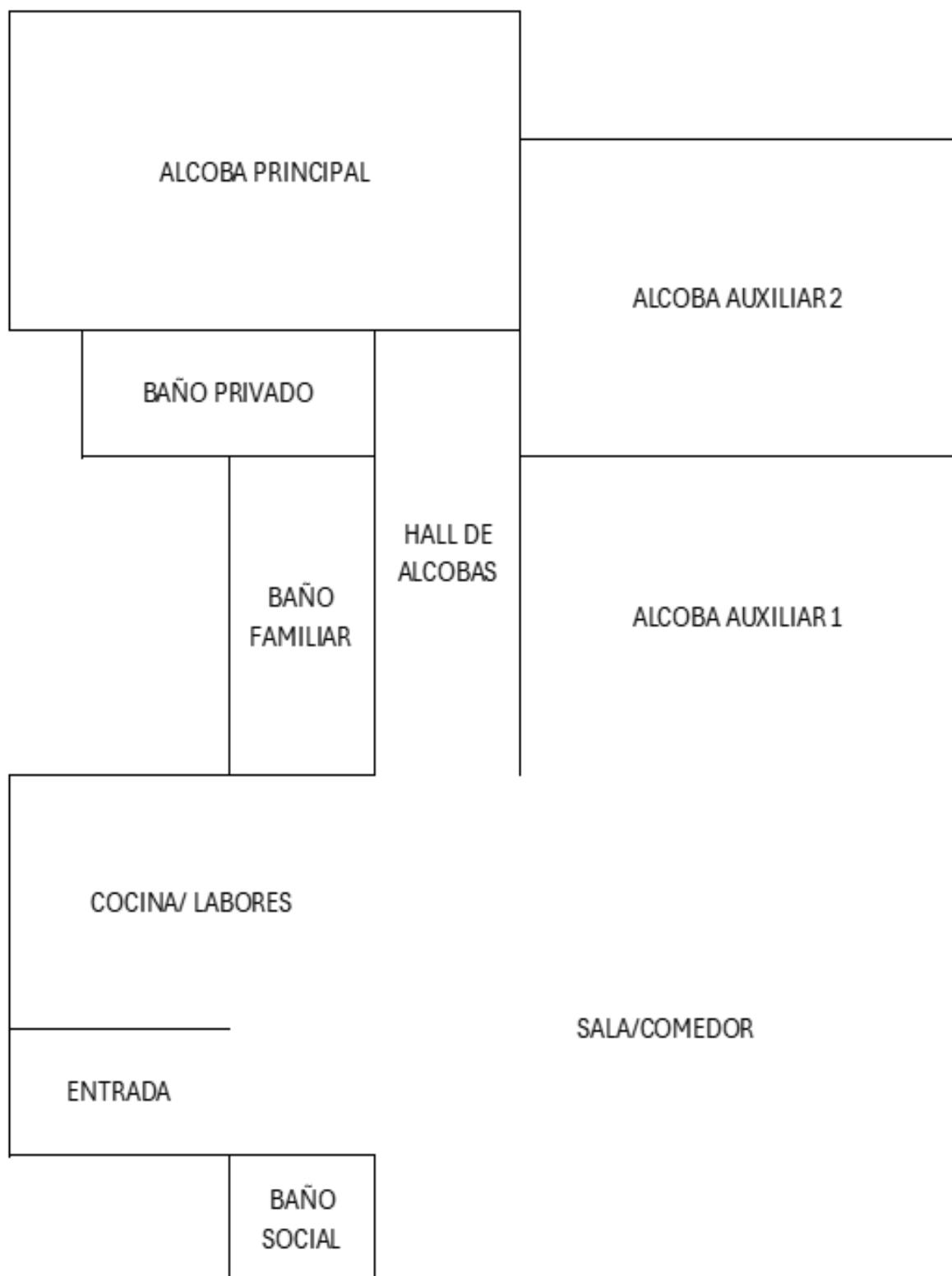


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



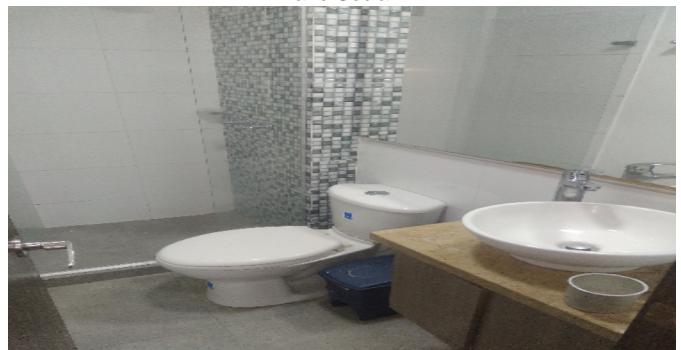
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Ascensor-CJ



Canchas-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-1129582069**



PIN de Validación: b0910ab0



<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 ~~Activos 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

Regímen  
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
05 Jul 2019

Regímen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G149-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

Página 1 de 2



PIN de Validación: b09f0ab0



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



**Titulos 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 o otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que se encuentre. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. En caso de 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

b09f0ab0

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502251274109411949

Nro Matrícula: 040-559906

Página 1 TURNO: 2025-040-1-50041

Impreso el 25 de Febrero de 2025 a las 11:51:18 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 última página

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

FECHA APERTURA: 20-04-2017 RADICACIÓN: 2017-10772 CON: ESCRITURA DE: 07-12-2016

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 801 TORRE DOS(2) CON AREA DE 66.55 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1980% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6019 DE FECHA 07-12-2016 EN NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

#### COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-528467 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTE DE VILLA CAMPESTRE--ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE LUZ STELLA ARDILA ACEVEDO,DIEGO FERNANDO MARIN ARDILA,ANA MILENA MARIN ARDILA,DE GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.ESC 1527 DE 06-04-2015 NOTARIA 3 B/QUILLA,REGISTRADA EL 08-05-2015---040-528467--08-05-2015 ESCRITURA 1527 DEL 06-04-2015 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, MARIN ARDILA DIEGO FERNANDO, MARIN ARDILA ANA MILENA, GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.SIGLA GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. , A: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.SIGLA GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 528467-- 22-01-2015 ESCRITURA 5350 DEL 29-12-2014 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. , A: ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, MARIN ARDILA DIEGO FERNANDO, MARIN ARDILA ANA MILENA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 325209--EN RELACION 08-05-2015 ESCRITURA 1527 DEL 06-04-2015 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA ENGLOBE DE: ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, MARIN ARDILA DIEGO FERNANDO, MARIN ARDILA ANA MILENA, GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.SIGLA GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 325209-- 23-09-2008 ESCRITURA 1998 DEL 19-09-2008 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 183,609,075.79 DE: ALEJANDRO CHAR & COMPA/IA LIMITADA - INGENIEROS CONSTRUCTORES , A: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 325209--22-02-2006 ESCRITURA 3049 DEL 12-12-2005 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 241,770,000.00 DE: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, A: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A CON SIGLA GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. , ALEJANDRO CHAR & CIA LTDA -INGENIEROS CONSTRUCTORES , REGISTRADA EN LA MATRICULA 325209--05-09-1997 ESCRITURA 3115 DEL 06-08-1997 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA ADJUDICACION DE: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, CAMACHO DE JIMENEZ MARINA, ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, A: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 305034--EN RELACION CON 20-04-1999 ESCRITURA 789 DEL 19-03-1998 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 305034-- 22-02-2006 ESCRITURA 3050 DEL 12-12-2005 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 242,267,000.00 DE: ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, A: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A SIGLA GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. , ALEJANDRO CHAR & CIA LTDA -INGENIEROS CONSTRUCTORES , REGISTRADA EN LA MATRICULA 325212--EN RELACION CON 16-01-1998 ESCRITURA 5.959 DEL 11-11-1997 NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 305036--EN RELACION CON 16-01-1998 ESCRITURA 55 DEL 08-01-1998 NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA OTROS DE: ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 305036--18-07-2014 ESCRITURA 3022 DEL 15-07-2014 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 41,000,000.00 DE: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. , A: ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, MARIN ARDILA DIEGO FERNANDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 325396-- 03-03-2011 ESCRITURA 221 DEL



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502251274109411949**

Nro Matrícula: 040-559906

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-50041

Impreso el 25 de Febrero de 2025 a las 11:51:18 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

28-02-2011 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA PERMUTA DE: BERMEJO DE MORALES LEDA ESTHER, MORALES BOHORQUEZ EUSEBIO ANTONIO, A: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 325396.--23-04-1999 ESCRITURA 917 DEL 24-03-1999 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 2,100,000.00 DE: SERNA IDARRIAGA ANA JULIA, A: MORALES BOHORQUEZ EUSEBIO, BERMEJO DE MORALES LEDA ESTER, REGISTRADA EN LA MATRICULA 325396.--18-07-2014 ESCRITURA 3022 DEL 15-07-2014 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 123,000,000.00 DE: SERNA IDARRIAGA ANA JULIA, A: ARDILA ACEVEDO LUZ STELLA, MARIN ARDILA DIEGO FERNANDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 325397.--25-06-1996 ESCRITURA 1880 DEL 28-05-1996 NOTARIA 7A DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 8,500,000.00 DE: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, CAMACHO DE JIMENEZ MARINA, ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, A: SERNA IDARRIAGA ANA JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 287776.--25-06-1996 ESCRITURA 1880 DEL 28-05-1996 NOTARIA 7A DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 8,500,000.00 DE: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, CAMACHO DE JIMENEZ MARINA, ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, A: SERNA IDARRIAGA ANA JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 287776.-- 02.- 25-06-1996 ESCRITURA 1880 DEL 28-05-1996 NOTARIA 7A DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 8,500,000.00 DE: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, CAMACHO DE JIMENEZ MARINA, ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, A: SERNA IDARRIAGA ANA JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 287776.--25-06-1996 ESCRITURA 1880 DEL 28-05-1996 NOTARIA 7A DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 8,500,000.00 DE: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, CAMACHO DE JIMENEZ MARINA, ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, A: SERNA IDARRIAGA ANA JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 287776.-- 02.- 25-06-1996 ESCRITURA 1880 DEL 28-05-1996 NOTARIA 7A DE BARRANQUILLA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 8,500,000.00 DE: JIMENEZ FERNANDEZ AURELIO, CAMACHO DE JIMENEZ MARINA, ALVAREZ DE JIMENEZ ALICIA DEL TRANSITO, A: SERNA IDARRIAGA ANA JULIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 287776.--

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TV 3 B # 22 - 246 CO RESIDENCIAL HORIZONTES DE VILLA APTO 801 TO DOS 2

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 528467

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-2015 Radicación: 2015-040-6-20204

Doc: ESCRITURA 3089 DEL 04-08-2015 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA

ESPECIE/FICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502251274109411949**

**Nro Matrícula: 040-559906**

Página 4 TURNO: 2025-040-1-50041

Impreso el 25 de Febrero de 2025 a las 11:51:18 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

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

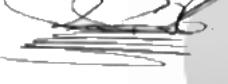
#### **FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-040-1-50041      FECHA: 25-02-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

  
RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Inicio () / PQR

Alvaro Ballesteros Barcenas | [ESPAÑOL](#)

## **TU PAGO FUE EXITOSO**

**Estado de tu transacción: Aprobada**

### **ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo

Nombre del pagador: Alvaro Ballesteros Barcenas

Identificación: 1129582069

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1290847369

Cód. del pedido: 919

Id pago: 2821

Ticket: 6724400919

Fecha de pago: 25/02/2025 12:00:42.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)