



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-94471482

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SICAR LIZARDO GARCIA RENFIJO
NIT / C.C CLIENTE	94471482
DIRECCIÓN	KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 504 TORRE 11 PISO 5
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUDAD MALLORQUIN
CIUDAD	Puerto Colombia
DEPARTAMENTO	Atlantico
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LINEY PAOLA POLO DE ORO
IDENTIFICACIÓN	1143151012

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/05/2025
FECHA INFORME	06/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO MANZANA 1 RIBERA DE MALLORQUIN				
NUM.	2670	#NOTARIA	NOVENA	FECHA	09/11/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Barranquilla		DEPTO	Atlantico	
ESCRITURA					
CEDULA	SIN INFORMACION				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 085-73-1-23-0007 27 ENERO 2023				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MANGLAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.066688%				

M. INMOB.	N°
040-655173	APARTAMENTO 504 TORRE 11 PISO 5
MATRICULA	NRO. GARAJE
comunales	PQ 192 COMUNALES

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la extension de la carrera 53, hasta la Carrera 1E de Puerto Colombia.

Distribución del inmueble: Sala-comeodr, cocina, zona de labores, pasillo, 1 baño, 1 alcoba auxiliar, 1 alcoba principal con disponible para baño privado (solo puntos sanitarios)

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	TP 2: PQ 192 COMUNALES	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,154,225

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,154,225

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Avalúo actualizado el 19/06/2025, se adjunta carta sobre desglose catastral.

NOMBRES Y FIRMAS

LINEY PAOLA POLO DE ORO
Perito Actuante
C.C: 1143151012 RAA: AVAL-1143151012
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-04 08:17:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

Oficina: CI 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	1440
Garajes	Si tiene No. TP 2: PQ 192 COMUNALES
Tipo de Garaje	Comunales

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: Acuerdo 013 de 2017: Por medio del cual se adopta la revisión del PBOT

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.90
AREA PRIVADA	M2	48.78

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.78

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	s.i
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	s.i

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.78

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 504 TORRE 11 PISO 5 | CIUDAD MALLORQUIN | Puerto Colombia | Atlantico
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2670, fecha: 09/11/2023, Notaría: NOVENA y ciudad: BARRANQUILLA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	13
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

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

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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

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

2 / 13

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 504 TORRE 11 PISO 5	48.78	M2	\$3,939,201.00	100.00%	\$192,154,224.78
TOTALES					100%	\$192,154,225
Valor en letras			Ciento noventa y dos millones ciento cincuenta y cuatro mil doscientos veinticinco Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$192,154,225	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora alta, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

Garaje: De acuerdo a la escritura suministrada serian 144 parqueaderos comunales y 48 para visitantes.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2670, Fecha escritura: 09/11/2023, Notaría escritura: NOVENA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Total unidades: 1440 , Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre

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

Acabados: Pisos en concreto sin acabados. Baño familiar en enchape de cerámica en pisos y paredes de ducha, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en concreto sin acabados, cocina sencilla sin acabados con mesón en acero inoxidable. Puerta principal metálica. Ventanas en aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CIUDAD MALLORQUIN	8	\$210,000,000	1	\$210,000,000		\$		\$	\$3,888,888.89	573160232662
2	CIUDAD MALLORQUIN	1	\$220,000,000	1	\$220,000,000		\$		\$	\$4,074,074.07	573160232662
3	CIUDAD MALLORQUIN		\$210,000,000	1	\$210,000,000		\$		\$	\$3,888,888.89	573160232662
4	CIUDAD MALLORQUIN MANGLAR		\$192,172,500	1	\$192,172,500		\$		\$	\$3,939,575.65	573008505000
5	CIUDAD MALLORQUIN- MANGLAR		\$192,172,500	1	\$192,172,500		\$		\$	\$3,939,575.65	573008505000
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		60	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,888,888.89
2		60	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,074,074.07
3		60	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,888,888.89
4		55	48.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,939,575.65
5		50	48.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,939,575.65
	2 años									
									PROMEDIO	\$3,946,200.63
									DESV. STANDAR	\$75,843.04
									COEF. VARIACION	1.92%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,022,043.67	TOTAL	\$196,195,290.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,870,357.59	TOTAL	\$188,796,043.11
VALOR TOTAL	\$192,154,224.78			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-puerto-colombia-na-2-habitaciones-1-banos/671-M5548372> 2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-puerto-colombia-na-2-habitaciones-1-banos/671-M5644365> 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-puerto-colombia-na-2-habitaciones-1-banos/671-M5548261> 4.-<https://www.construtorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/manglar-ciudad-de-mallorquin> 5.-<https://www.construtorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/manglar-ciudad-de-mallorquin>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR
(ETAPA II) APARTAMENTO 504 TORRE 11 PISO 5 | CIUDAD
MALLORQUIN | Puerto Colombia | Atlantico

COORDENADAS (DD)

Latitud: 11.02208679655878

Longitud:-74.84736537694108

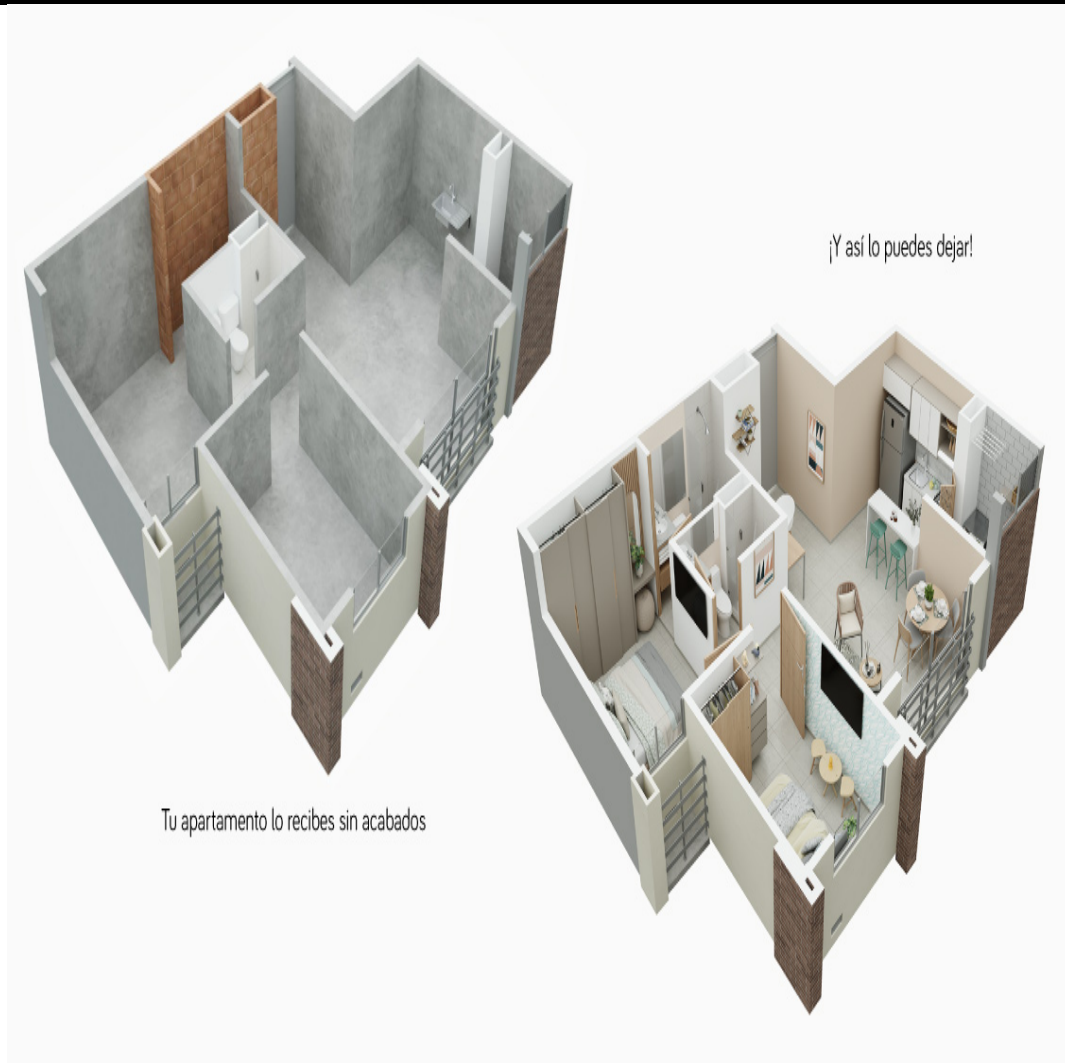
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 1' 19.5132''

Longitud:74° 50' 50.5134''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

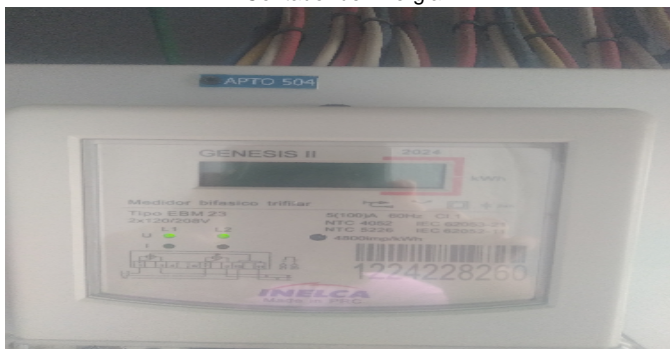
Vía frente al inmueble



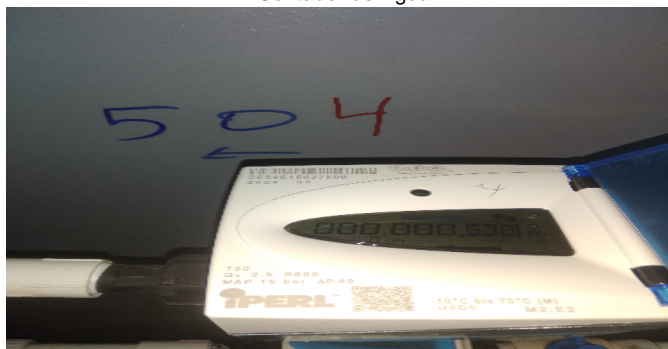
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



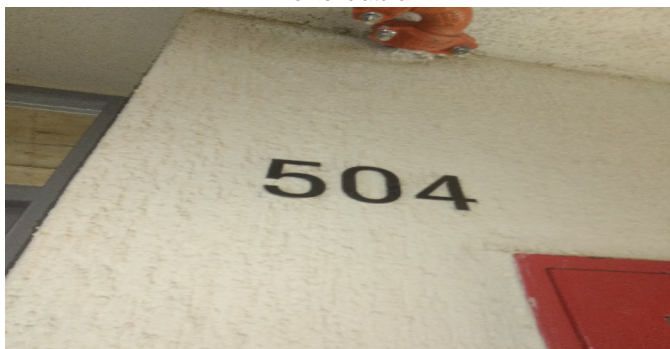
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Habitación 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

COD: TORRE 7 APARTAMENTO 504. LOCALIZACIÓN: Localizado en el Piso 5 de la TORRE 7 del Proyecto MANGLAR - Etapa 2, ubicado en Puerto Colombia. **Las Áreas Generales se clasifican como:** **ÁREA CONSTRUIDA** de cincuenta y seis punto cero nueve metros cuadrados (56.09 m2). **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA** de cuarenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados (48.78 m2) (**APARTAMENTO: 48.07 m2 + BALCÓN TÉCNICO: 0.71 m2**). La diferencia entre el área construida y el área privada es de siete punto treinta y uno metros cuadrados (7.31 m2). **DEPENDENCIAS:** Hall, cocina, ropas, salón-comedor, baño, alcoba 1, alcoba 2 y baño a construir por el propietario. **LINDEROS HORIZONTALES:** **Entre los puntos 1 y 2:** Línea quebrada, en dimensiones de dos punto setenta metros (2.70 m), dos punto veintisiete metros (2.27 m), dos punto treinta metros (2.30 m), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 m), cero punto treinta y cinco metros (0.35 m), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 m), y uno punto treinta y cinco metros (1.35 m); parte con área común construida, y parte con área privada construida. **Entre los puntos 2 y 3:** Línea quebrada, en dimensiones de uno punto cincuenta metros (1.50 m), uno punto setenta metros (1.70 m), cero punto quince metros (0.15 m), uno punto treinta metros (1.30 m), cero punto sesenta metros (0.60 m), cero punto cero tres metros (0.03 m), dos punto cuarenta metros (2.40 m), cero punto cero tres metros (0.03 m), cero punto sesenta metros (0.60 m), dos punto setenta y tres metros (2.73 m), cero punto doce metros (0.12 m), tres punto treinta y dos metros



WBAYR22C47FMUK3Y

Areas o Documentos

Horizontal al cual se encuentra sometido **El Conjunto**.

BIENES COMUNES NO ESENCIALES: La Etapa 2 cuenta con ciento cuarenta y cuatro (144) parqueaderos comunales para residentes y cuarenta y ocho (48) parqueaderos para visitantes. Los demás Bienes Comunes no esenciales señalados en los planos que se protocolizan en este instrumento público y en el reglamento de

~~Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario~~

MANGLAR ET 2

26

propiedad horizontal contenidos en la escritura pública trescientos cincuenta y seis (356) del veintidós (22) de marzo de 2023, de la Notaría Novena (9) de Barranquilla, a la cual se encuentra sometido **El Conjunto**.

PARÁGRAFO. INTEGRACIÓN BIENES COMUNES NO ESENCIALES ETAPA 1 y ETAPA 2: El **Conjunto** cuenta con doscientos noventa y seis (296) parqueaderos para

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-94471482



PIN de Validación: ae450a2e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G1 49-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta - Universidad del Atlántico.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143151012.



PIN de Validación: ae450a2e



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



El(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae450a2e

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 Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Asunto: Información Desenglobe Unidades de Vivienda y Pago de Impuesto Predial

Bogotá, D.C., 18 de junio de 2025

Señores
Propietarios

CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR ETAPA 1 Y ETAPA 2
Puerto Colombia

Reciban un cordial saludo de Constructora Bolívar

Agradecemos el voto de confianza que han depositado en nuestra compañía para adquirir su inmueble en el proyecto **Manglar Etapa 1 y Etapa 2**, el propósito fundamental de nuestra compañía es desarrollar proyectos que garanticen su satisfacción, así como mantenerlos informados sobre cualquier eventualidad que se presente en el proceso de negociación.

Nos complace informarles que la Gerencia de Gestión Catastral ha realizado el desenglobe mediante Actualización Catastral de las unidades que conforman el conjunto residencial **Manglar Etapa 1 y Etapa 2**, por lo tanto, la información de cada inmueble referente al valor del avalúo y el número de la cédula catastral individual, fue enviada directamente a la Secretaría de Hacienda del Municipio.

En consecuencia, para efectuar el pago del Impuesto predial unificado vigencia 2025 de los inmuebles que integran el proyecto, los propietarios a los que no les haya llegado la factura predial, deberán acercarse a la Secretaría de Hacienda de su Municipio o ingresar al siguiente link habilitado por la Alcaldía de Puerto Colombia, para efectuar el correspondiente pago de manera oportuna, deberán registrarse en dicha página, digitar el número de la matrícula inmobiliaria del inmueble el cual se encuentra señalado en el certificado de libertad y seguir los pasos que indica el sistema:



Asunto: Información Desenglobe Unidades de Vivienda y Pago de Impuesto Predial

<https://www.impuestospuertocolombia-atlantico.com/impuestos-websevice/se cure/login.jsf?embebido=no>



Finalmente te recordamos que puedes seguir en contacto con nosotros a través de nuestros canales principales: Bolívar Contigo, página web, Whatsapp o nuestras líneas telefónicas; dónde nuestros asesores estarán dispuestos a atenderte.

Atentamente,
Constructora Bolívar S.A.



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

Certificado generado con el Pin No: 2504147254112559179

Nro Matrícula: 040-655173

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-95474

Impreso el 14 de Abril de 2025 a las 11:50:57 PM

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

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

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

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 504 TORRE 11 PISO 5 CON coeficiente de propiedad 0.066688% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2670, 2023/11/09, NOTARIA NOVENA BARRANQUILLA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 48 CENTIMETROS CUADRADOS: 7800 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS: CUADRADOS900

COEFICIENTE : 0.066688%%

COMPLEMENTACION:

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 22 # 1 E - 127 CONJUNTO RESIDENCIAL MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 504 TORRE 11 PISO 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 616299

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

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

VALOR ACTO: \$0

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

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

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

X

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

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

VALOR ACTO: \$0

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2504147254112559179

Nro Matrícula: 040-655173

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-95474

Impreso el 14 de Abril de 2025 a las 11:50:57 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

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

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-95474

FECHA: 14-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR PRINCIPAL

Su compra fue exitosa

Número de comprobante

34993155

Día: 07/01/2025 Hora: 10:29 a. m.

Origen

Cuenta de Ahorros

****** 0616**

Sicar Lizardo Garcia Rengifo



Destino

LOS ROSALES CONS INM

Valor

\$300.000,00

Costo de la transacción con
IVA incluido:

\$0,00

Compartir


Davivienda no se hace responsable por la calidad, idoneidad y seguridad de los productos ofrecidos por el establecimiento de comercio. Si usted desea realizar una consulta, petición o trámite de garantía, respecto a los productos o servicios adquiridos, por favor comuníquese directamente con el establecimiento de comercio.



ARCHIVO: LRHIPO-94471482
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-94471482
	Hash documento:	46a8ded6f4
	Fecha creación:	2025-06-06 08:30:46

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 673351	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: lpolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.235.18.198 2025-06-04 08:17:00	



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>

