



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80031676

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---|------------------|---|
| CLIENTE | ADOLFO DIAZ MASMELA | FECHA VISITA | 21/07/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 80031676 | FECHA INFORME | 22/07/2025 |
| DIRECCIÓN | CL 13 # 14 - 499 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PUERTO-PH APARTAMENTO 306 TORRE 1 ETAPA 1 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 4 | EDAD (AÑOS) | 0 años |
| BARRIO | EL CORSO | REMODELADO | |
| CIUDAD | Puerto Colombia | OCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Atlantico | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Hipotecario | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1065643593 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---|-------------|-----------|------------|
| PROPIETARIO | FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DEL PUERTO | | | |
| NUM. | 271 EscrituraDe | #NOTARIA | Unica | FECHA |
| ESCRITURA | Propiedad | | | 07/05/2025 |
| CIUDAD | Puerto Colombia | DEPTO | Atlantico | |
| ESCRITURA | | | | |
| CEDULA | SIN INFORMACION | | | |
| CATASTRAL | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA ESCRITURA 271 DEL 07-05-2025 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PUERTO-PH | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.2681 | | | |

| | |
|------------|---------------------------------|
| M. INMOB. | N° |
| 040-679248 | APARTAMENTO 306 TORRE 1 ETAPA 1 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| 040-679545 | 05 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la vía al mar a la altura de la entrada del municipio de Puerto Colombia y mano derecha encontramos en conjunto Mirador De Puerto.

Distribución del inmueble: (Sala-comedor, cocina integral, zonas de ropas y labores, estudio, 3 habitaciones, 1 baño social, 1 baño de habitación principal, balcón)

| DEPENDENCIAS | | | |
|--------------|----------|-----------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 1 |
| Comedor | 1 | Alcobas | 3 |
| Cocina | Integral | B. priv | 1 |
| Zropa | 1 | Terraza | |
| Patio | 0 | Jardín | No |
| | | Balcón | 1 |
| | | | |
| Garajes | 1 | Exclusivo | NO |
| Cubierto | SI | Privado | SI |
| Descubierto | NO | Comunal | NO |

| ACABADOS | | |
|-------------|---------|-----------|
| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
| Sala | Lujoso. | Muy bueno |
| Comedor | Lujoso. | Muy bueno |
| Cocina | Lujoso. | Muy bueno |
| Baño | Lujoso. | Muy bueno |
| Piso | Lujoso. | Muy bueno |
| Techo | Lujoso. | Muy bueno |
| Muro | Lujoso. | Muy bueno |
| Carpintería | Lujoso. | Muy bueno |

| DOTACIÓN COMUNAL | | |
|------------------|----|-------------|
| Portería | Si | Bicicletero |
| Piscinas | Si | TerrazaCom |
| | | unal |
| PlantaElect. | No | Calefaccion |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio |
| | | |
| Porteria | Si | Tanque |
| ZonaVerde | Si | Shut |
| Aire | Si | Teatrino |

VALOR COMERCIAL \$ COP 513,999,978

VALOR ASEGURABLE \$ COP 513,999,978

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Informe actualizado el 12/08/2025, se realiza segunda visita verificación nomenclatura, se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores y de desenglobe catastral.

NOMBRES Y FIRMAS

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593 RAA: AV/AL-1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-22 16:05:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

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. | | 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: Plan De Ordenamiento territorial De Puerto Colombia 2000 |
|----------------------------|-----------------------|---|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Apartamento | |
| Total unidades de vivienda | 314 | |
| Garajes | Si tiene No. 1 | |
| Tipo de Garaje | Privado | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 88 | AREA | M2 | N/A |
| AREA PRIVADA | M2 | 83 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | N/A |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 79.71 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 83 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 5.31 | | | |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 13 # 14 - 499 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PUERTO-PH APARTAMENTO 306 TORRE 1 ETAPA 1 | EL CORSO | Puerto Colombia | Atlantico está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 271, fecha: 07/05/2025, Notaría: Única y ciudad: Pto. Colombia.

SECTOR

| Uso predominante | Residencial | | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Demanda / interés | Media | | | Andenes | SI Bueno |
| | | | | Sardineles | SI Bueno |
| | | | | Vías Pavimentadas | SI Bueno |
| | | | | Transporte Público | Bueno |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | Sector | Predio |
| Comercial | Bueno | 300-400 | Acueducto | SI | SI |
| Escolar | Bueno | 300-400 | Alcantarillado | SI | SI |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Energía Eléctrica | SI | SI |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 | Gas Natural | SI | NO |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | | | |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | | | |

| | | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|--|
| 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 | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | No VIS | Cubierta | Losa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100 | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 0-3 metros |
| N° de Pisos | 20 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 2 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Vida Remanente | 100 | Año de Construcción | 2025 |
| Estructura | Mixto | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | concreto reforzado | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| Fecha de Remodelación | | | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Apartamento Interior | | |

Oficina: CI 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 306 TORRE 1 ETAPA 1 | 83 | M2 | \$5,891,566.00 | 95.14% | \$488,999,978.00 |
| Area Privada | PARQUEADERO 5 SOTANO 1 ETAPA 1 | 12.50 | M2 | \$2,000,000.00 | 4.86% | \$25,000,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$513,999,978 |
| Valor en letras | | | Quinientos trece millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y ocho Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$513,999,978

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: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 0,1

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con depósitos.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 271, Fecha escritura: 07/05/2025, Notaría escritura: Única , Ciudad escritura: Pto. Colombia, Administración: 0, Total unidades: 314, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 24, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Aire acondicionado: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble objeto de avalúo se encontró en aparente buen estado de conservación con respecto a sus acabados. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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 | MIRADOR DEL PUERTO | | \$514,000,000 | 1 | \$514,000,000 | 1 | \$25,000,000 | | \$ | \$5,891,566.27 | 3046092713 |
| 2 | MIRADOR DEL PUERTO | | \$514,000,000 | 1.00 | \$514,000,000 | 1 | \$25,000,000 | | \$ | \$5,891,566.27 | 3046092713 |
| 3 | MIRADOR DEL PUERTO | | \$514,000,000 | 1.00 | \$514,000,000 | 1 | \$25,000,000 | | \$ | \$5,891,566.27 | 3046092713 |
| 4 | MIRADOR DEL PUERTO | | \$514,000,000 | 1.00 | \$514,000,000 | 1 | \$25,000,000 | | \$ | \$5,891,566.27 | 3046092713 |
| Del inmueble | | 3 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|-------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 0 | 88 | 83 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,891,566.27 |
| 2 | 0 | 88 | 83 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,891,566.27 |
| 3 | 0 | 88 | 83 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,891,566.27 |
| 4 | 0 | 88 | 83 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,891,566.27 |
| 0 | aA±os | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$5,891,566.27 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$0.00 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.00% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$5,891,566.27 | TOTAL | \$489,000,000.41 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$5,891,566.27 | TOTAL | \$489,000,000.41 |
| VALOR TOTAL | \$488,999,978.00 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://metropolisa.com/mirador-del-puerto/>

2.-<https://metropolisa.com/mirador-del-puerto/>

3.-<https://metropolisa.com/mirador-del-puerto/>

4.-<https://metropolisa.com/mirador-del-puerto/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 13 # 14 - 499 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL
PUERTO-PH APARTAMENTO 306 TORRE 1 ETAPA 1 | EL
CORSO | Puerto Colombia | Atlantico

COORDENADAS (DD)

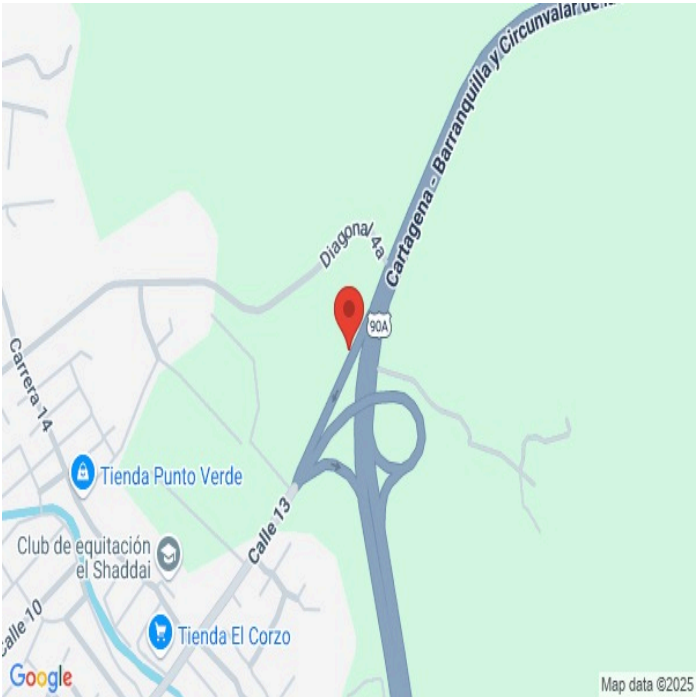
Latitud: 10.993432766803247

Longitud: -74.9449296918415

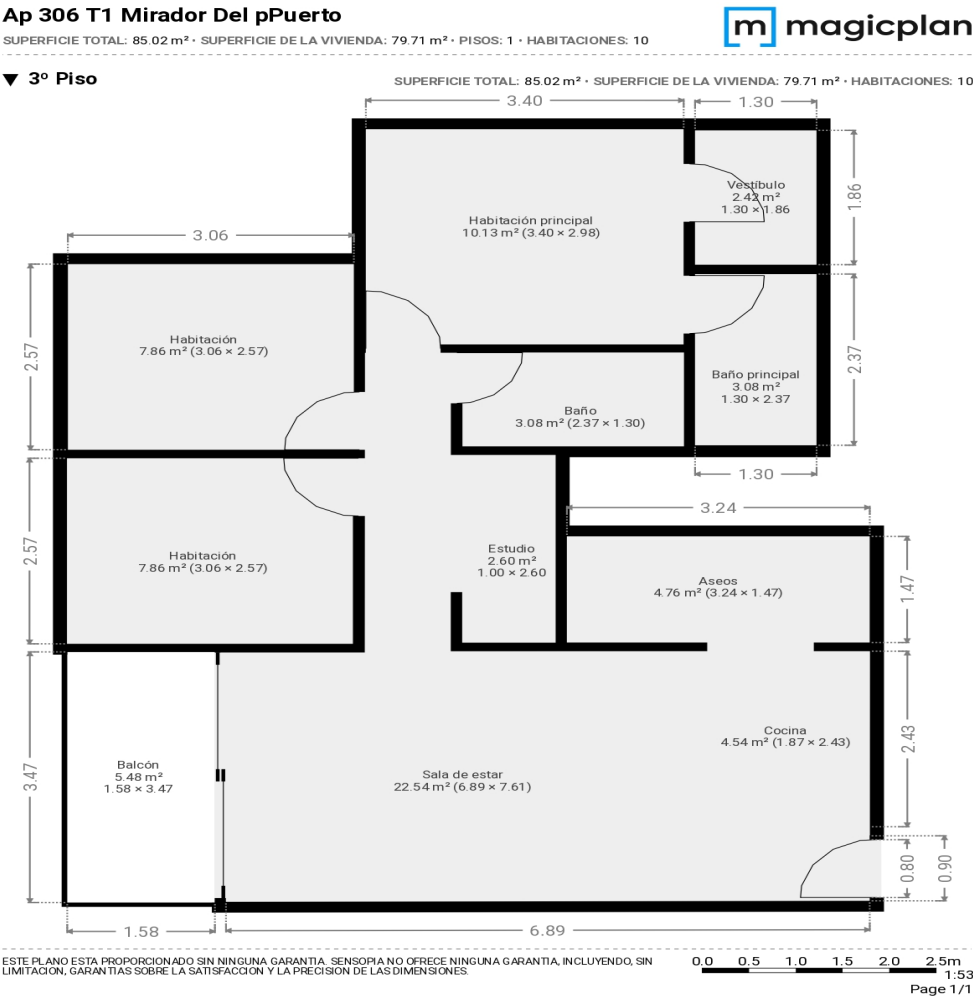
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 59′ 36.3582″

Longitud: 74° 56′ 41.7474″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

TIPO 2

Área Construida:
88M²

Área Privada:
83M²

DESDE **\$514.000.000**

- 3 Habitaciones
- Walk-in-closet (Hab Ppal)
- Estudio
- 2 Baños
- Sala Comedor
- Cocina americana
- Labores
- Closet de linos
- Balcón con punto para BBQ

Quiero el mio



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

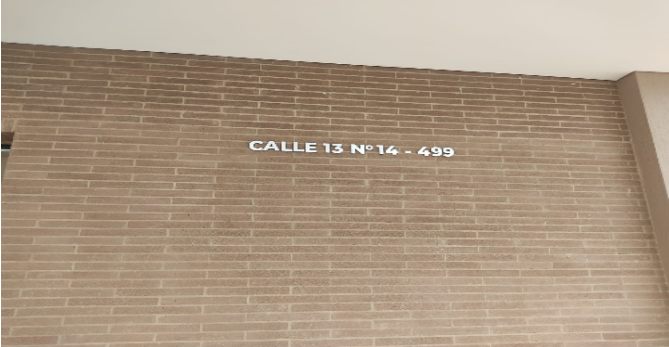
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Turco baño-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



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-80031676



PIN de Validación: 570d0a7c



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
N.T.: 900796614-2

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

El señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065643593.

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b70dca7c



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
CALLE 31 VIANQUILLA ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 31 VIANQUILLA ATLÁNTICO
Teléfono: 3022124644
Correo Electrónico: RAMIRO.JIMENEZ719829@gmail.com
M.I.: 040-679248

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otras programáticas 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. 1065543593.

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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

b70dca7c



PIN de Validación: b70d9a7c



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-80031676 M.I.: 040-679248



METROPOLI
construimos mejor

Barranquilla, 23 de julio de 2025

Señores
CAJA HONOR
Ciudad

ASUNTO: CARTA DE COMPROMISO INSTALACION DE MEDIDORES SERVICIOS PÚBLICOS PROYECTO MIRADOR DEL PUERTO.

Cordial saludo,

Por medio de la presente la Constructora Metropoli sa con Nit 800192961 se compromete a entregar el proyecto Mirador del Puerto con sus servicios públicos de Agua, Luz y Gas en total funcionamiento y con sus medidores individuales instalados para cada apartamento que conforman el proyecto.

Esta solicitud ya se hizo ante las entidades de AAA, Gases del Caribe y Air-e y se encuentran en proceso de instalación.

VANESSA VELASQUEZ R.
CC.1.045.676.414
REP LEGAL METROPOLI S.A.
NIT. 800192961



METROPOLI
construimos mejor

Barranquilla, 23 de julio de 2025

Señores
CAJA HONOR
Ciudad

**ASUNTO: CARTA DE COMPROMISO DESENGLOBE PROYECTO MIRADOR DEL
PUERTO.**

Cordial saludo,

Por medio de la presente la Constructora Metropoli sa con Nit 800192961 se compromete a realizar el desenglobe del proyecto Mirador del Puerto, la radicación de este proceso ya se encuentra en trámite con el área encargada.

VANESSA VELASQUEZ R.
CC.1.045.676.414
REP LEGAL METROPOLI S.A.
NIT. 800192961



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

Certificado generado con el Pin No: 2507186272117981212

Nro Matrícula: 040-679248

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-169252

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 02:28:54 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: 27-05-2025 RADICACIÓN: 2025-040-6-12915 CON: ESCRITURA DE: 07-05-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 306 TORRE 1 ETAPA 1 CON coeficiente de propiedad 0.2681% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 271, 2025/05/07, NOTARIA UNICA PUERTO COLOMBIA. 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: 83 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 88 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.2681%%

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACIÓN DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 040-653907

1. - ESCRITURA 4062 DEL 21/10/2023 NOTARIA PRIMERA 1 DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 30/10/2023 POR DESENGLOBE A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DEL PUERTO NIT 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 040-653907.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 13 # 14 - 499 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PUERTO-PH APARTAMENTO 306 TORRE 1 ETAPA 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 653907

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-040-6-33640

Doc: ESCRITURA 4920 DEL 01-12-2023 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PRIMER GRADO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DEL PUERTO NIT 8300538122

X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 860002964

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-05-2025 Radicación: 2025-040-6-12915

Doc: ESCRITURA 271 DEL 07-05-2025 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2507186272117981212

Nro Matrícula: 040-679248

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-169252

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 02:28:54 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

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MIRADOR
DEL PUERTO NIT 8300538122 - SE 1643342185**

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-05-2025 Radicación: 2025-040-6-12915

Doc: ESCRITURA 271 DEL 07-05-2025 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DEL
PUERTO NIT 8300538122 - SE 1643342185**

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

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: 2025-040-1-169252

FECHA: 18-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2507188645117981213

Nro Matrícula: 040-679545

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-169254

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 02:28:55 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: 27-05-2025 RADICACIÓN: 2025-040-6-12915 CON: ESCRITURA DE: 07-05-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 5 SOTANO 1 ETAPA 1 CON coeficiente de propiedad 0.0404% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 271, 2025/05/07, NOTARIA UNICA PUERTO COLOMBIA. 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: 12 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.0404%%

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACIÓN DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 040-653907

1. - ESCRITURA 4062 DEL 21/10/2023 NOTARIA PRIMERA 1 DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 30/10/2023 POR DESENGLOBE A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DEL PUERTO NIT 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 040-653907.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 13 # 14 - 499 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL PUERTO-PH PARQUEADERO 5 SOTANO 1 ETAPA 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

DESTINACION ECONOMICA:

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

040 - 653907

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-040-6-33640

Doc: ESCRITURA 4920 DEL 01-12-2023 NOTARIA PRIMERA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PRIMER GRADO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DEL PUERTO NIT 8300538122

X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 860002964

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-05-2025 Radicación: 2025-040-6-12915

Doc: ESCRITURA 271 DEL 07-05-2025 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2507188645117981213

Nro Matrícula: 040-679545

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-169254

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 02:28:55 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

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MIRADOR
DEL PUERTO NIT 8300538122 - SE 1643342185**

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-05-2025 Radicación: 2025-040-6-12915

Doc: ESCRITURA 271 DEL 07-05-2025 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DEL
PUERTO NIT 8300538122 - SE 1643342185**

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

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: 2025-040-1-169254

FECHA: 18-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR PRINCIPAL

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

Adolfo Diaz Masmela

ESPAÑOL

▼

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

| ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO: | | |
|------------------------------------|---|--|
| Razón social ó | LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS | |
| recaudador: | | |
| Concepto: | avaluó torre 1 apartamento 306 puerto Colombia Mirador del puerto | |
| Nombre del pagador: | Adolfo Diaz Masmela | |
| Identificación: | 80031676 | |
| Valor cancelado: | 302,000.00 | |
| Medio de pago: | PSE VIP | |
| Banco: | BANCO DE OCCIDENTE | |
| Transacción CUS: | 1638590989 | |
| Cód. del pedido: | 1233 | |
| Id pago: | 3371 | |
| Ticket: | 2633501233 | |

Fecha de pago:

18/07/2025 04:04:35.0

[Imprimir](#)


Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRHIPO-80031676
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRHIPO-80031676 |
| | Hash documento: | 21710c935b |
| | Fecha creación: | 2025-07-22 14:19:51 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|--|
| Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 628276 |  |
| 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 190.70.75.77 2025-07-22 16:05:00 | |



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>

