



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1045684450

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JANER HUMBERTO ALGARIN NARVAEZ		FECHA VISITA	23/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	1045684450		FECHA INFORME	28/07/2025
DIRECCIÓN	KR 22 # 1 E - 127 CJ RES MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 302 TO13 PISO 3		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	Mallorquín		REMODELADO	
CIUDAD	Puerto Colombia		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Atlántico		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO			
IDENTIFICACIÓN	1065643593			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO MANZANA 1 RIBERA DE MALLORQUIN				
NUM.	2670	#NOTARIA	Novena	FECHA	09/11/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Barranquilla	DEPTO	Atlántico		
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA: ESCRITURA 2670 DEL 09-11-2023 NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto residencial Manglar				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	147000	VRxM2	2999.39
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.067002%				

M. INMOB.	N°
040-655363	APARTAMENTO 302 TORRE 13 PISO 3

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Nos ubicamos en la calle 2 a la altura de la universidad del norte en sentido sur-norte, seguimos hasta la carrera 22 y giramos a la derecha sobre esta y en la acera derecha se encuentra el conjunto Manglar con nomenclatura 1E-127

Distribución del inmueble: (Sala-comedor, cocina sencilla, zona de ropas, 2 habitaciones, un baño social, un baño principal)

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	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sin acabado	No hay
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,172,523

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,172,523

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA 1: Existe una diferencia entre el área privada de escritura (49.01 m²) y el área privada del certificado de tradición (49.10 m²). Como en la escritura (se adjunta captura) lo expresa hasta en letras, para efectos del presente informe se liquida el área registrada en escritura, se recomienda aclarar y unificar.

NOMBRES Y FIRMAS

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
Perito Actuante
C.C: 1065643593 RAA: AVAL-1065643593
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-28 09:25:00

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: ACUERDO 013 DE 2017 RG PBOT PUERTO COLOMBIA
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1440	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA- CLT	M2	55.10	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
AREA PRIVADA_CLT	M2	49.10			
AREA PRIVADA_ES CRITURA	M2	49.01			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.97	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.01

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 22 # 1 E - 127 CJ RES MANGLAR (ETAPA II) APARTAMENTO 302 TO13 PISO 3 | Mallorquín | 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			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.			
Comercial	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			
				Sector	Predio
			Acueducto	SI	SI
			Alcantarillado	SI	SI
			Energía Eléctrica	SI	SI
			Gas Natural	SI	SI
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 Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Placa FÁcil
Avance(En construcción)	80%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2023
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	CONSTRUCCIÓN	49.01	M2	\$3,921,088.00	100.00%	\$192,172,522.88
TOTALES					100%	\$192,172,523
Valor en letras			Ciento noventa y dos millones ciento setenta y dos mil quinientos veintitrés Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$192,172,523

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:	Conjunto Speranza, Conjunto Palmanova.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2670, Fecha escritura: 09/11/2023, Notaría escritura: Novena, Ciudad escritura: Barranquilla, Administración: 147000, Total unidades: 1440, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 27

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: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con acabados.

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	CJ MANGLAR CIUDAD MALLORQUÍN		\$192,172,500	1.00	\$192,172,500		\$		\$	\$3,921,087.53	3008505000
2	CJ MANGLAR CIUDAD MALLORQUÍN		\$192,172,500	1.00	\$192,172,500		\$		\$	\$3,921,087.53	3008505000
3	CJ MANGLAR CIUDAD MALLORQUÍN		\$192,172,500	1.00	\$192,172,500		\$		\$	\$3,921,087.53	3008505000
4	CJ MANGLAR CIUDAD MALLORQUÍN		\$192,172,500	1.00	\$192,172,500		\$		\$	\$3,921,087.53	3008505000
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		55	49.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,921,087.53
2		55	49.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,921,087.53
3		55	49.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,921,087.53
4		55	49.01	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,921,087.53
	0 años									
									PROMEDIO	\$3,921,087.53
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,921,087.53	TOTAL	\$192,172,499.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,921,087.53	TOTAL	\$192,172,499.85
VALOR TOTAL	\$192,172,522.88			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/manglar-ciudad-de-mallorquin?ead_source=1

2.-https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/manglar-ciudad-de-mallorquin?ead_source=1

3.-https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/manglar-ciudad-de-mallorquin?ead_source=1

4.-https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/manglar-ciudad-de-mallorquin?ead_source=1

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 22 # 1 E - 127 CJ RES MANGLAR (ETAPA II)
APARTAMENTO 302 TO13 PISO 3 | Mallorquín | Puerto Colombia
| Atlantico

COORDENADAS (DD)

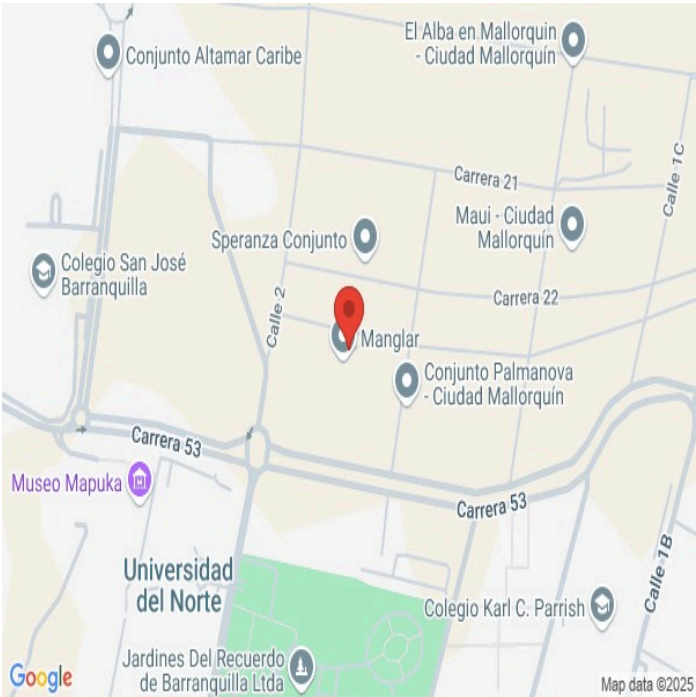
Latitud: 11.022094717674822

Longitud: -74.84726810584385

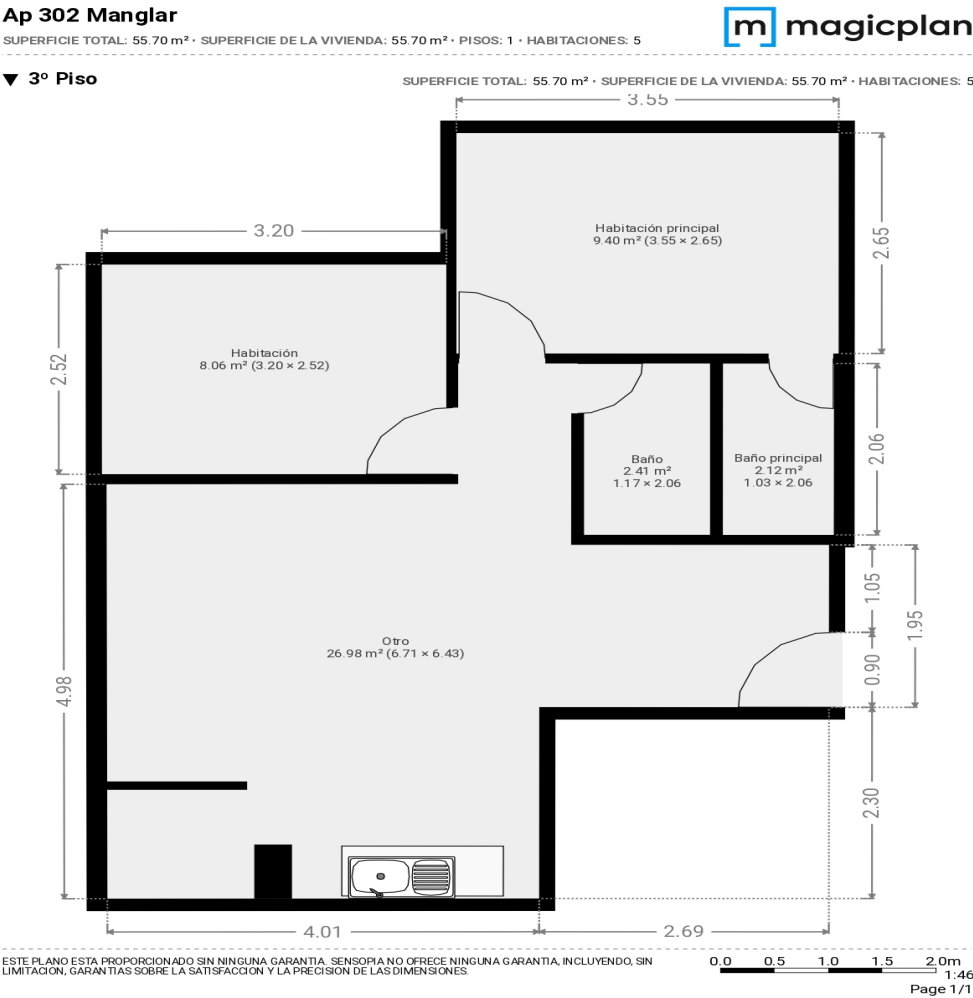
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 11° 1´ 19.542´´

Longitud:74° 50´ 50.1642´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



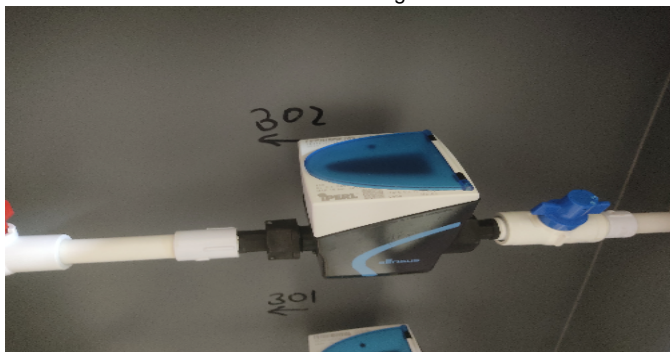
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



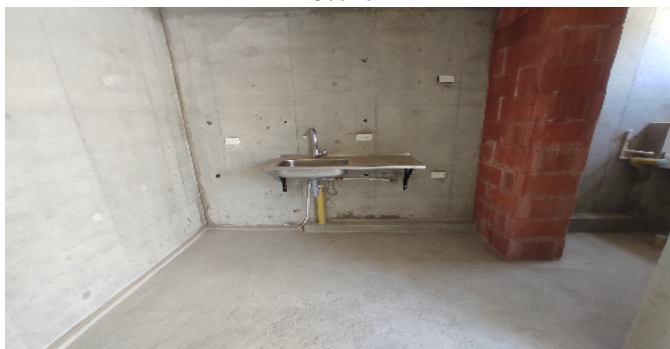
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



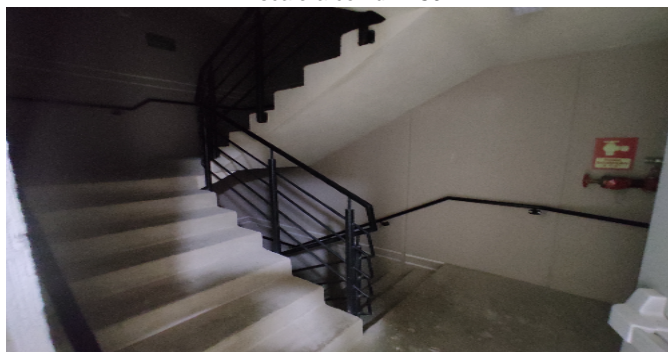
Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



FOTOS: General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

cinco metros (2.45 m). **NADIR:** Entrepiso al medio, colindante con Piso 2. **CENIT:** Entrepiso al medio, colindante con Piso 4.

COD: TORRE 13 APARTAMENTO 302. **LOCALIZACIÓN:** Localizado en el Piso 3 de la TORRE 13 del Proyecto MANGLAR - Etapa 2, ubicado en Puerto Colombia. **Las Áreas Generales se clasifican como:** **ÁREA CONSTRUIDA** de cincuenta y cinco punto cincuenta y uno metros cuadrados (55.51 m²). **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA** de cuarenta y nueve punto cero uno metros cuadrados (49.01 m²) (**APARTAMENTO: 48.31 m² + BALCÓN TÉCNICO: 0.70 m²**). La diferencia entre el área construida y el área privada es de seis punto cincuenta metros cuadrados (6.50 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

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

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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1045684450



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 33 MANOJILLA ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 33 N° 57 PTO H-202
Teléfono: 3022124644
Correo Electrónico: RAMIRO.JIMENEZ71982@gmail.com
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otras programas de formación
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 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-1045684450 M.I.: 040-655363

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>



MONICHO DE PUERTO COLOMBIA
Alcaldía Municipal de Puerto Colombia
Ultima entrada: 2025-01-31 19:11:44.0 IP: 0.0.0.0:0.0:1

Impuestos
ON LINE

Usuario: angela omaria lopez ruiz Perfil: In

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO
... FAVORITOS ...

[SOLICITUD DE DESISTIMIENTO DE PAGO](#)

Liquidación Impuesto Predial
Digite la referencia catastral de 25 dígitos, y presione el boton imprimir.

Buscar Por: Matricula Inmobiliaria 000-000000
Dato a Buscar:
Fecha de Liquidación: 07/02/2025

Consultar Salir

Resultado de la Búsqueda

# Ref. Catastral	Dirección	Propietario	Destino
Total Registros: 0			

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: 2505272310114907288

Nro Matrícula: 040-655363

Pagina 1 TURNO: 2025-040-1-128272

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 03:55:08 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 302 TORRE 13 PISO 3 CON coeficiente de propiedad 0.067002% 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: 49 CENTIMETROS CUADRADOS: 100 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS: CUADRADOS5100

COEFICIENTE : 0.067002%%

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 302 TORRE 13 PISO 3

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: 2505272310114907288

Nro Matrícula: 040-655363

Pagina 2 TURNO: 2025-040-1-128272

Impreso el 27 de Mayo de 2025 a las 03:55:08 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: 2025-040-1-128272

FECHA: 27-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

REGISTRADOR PRINCIPAL



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
10 de julio de 2025 a las 09:29 a. m.


Referencia
M4255454



ARCHIVO: LRHIPO-1045684450
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1045684450
	Hash documento:	251cb067bd
	Fecha creación:	2025-07-28 09:08:22

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO Documento: 1065643593 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 918222	
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 2025-07-28 09:25:00	



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>

