# AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE RURAL UBICADO EN JURISDICCION EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA BOLIVAR.




**AUTOR:**
**ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA**
**ARQ DE ESP INTERIORES.**
**MAT PROF/ # 10242012-77037248 CPNAA**
**PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA**
**AVALUADOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**
**RAA AVAL - 77037248**
**DISTRITO DE BARRANQUILLA ATLANTICO**

**FECHA DE EXPEDICION NOVIEMBRE 13 DEL 2025.**

# 1. CONTENIDO

1. Contenido ..... 2
2. INFORMACION PROFESIONAL DEL PERITO. ..... 5
3. INTRODUCCION ..... 6
4. INFORMACION BASICA GENERAL ..... 8
5. Destino del Informe. ..... 8
5.1. RESPONSABILIDAD DEL PERITO. ..... 8
5.2. CRITERIOS Y BASAS DE VALOR. ..... 9
5.3. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS. ..... 9
5.4. Identificación de los Derechos de Propiedad o Intereses que han de Valorarse. ..... 9
6. UBICACIÓN GEOGRAFICA. ..... 10
6.1. EN EL DEPARTAMENTO. ..... 10
6.2. EL MUNICIPIO SAN MARTÍN DE LOBA. ..... 11
6.3. ECOLOGÍA ..... 12
6.4. ECONOMÍA ..... 12
6.5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR. ..... 12
6.6. ENTORNO: ..... 13
6.7. SERVICIOS PÚBLICOS: SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: ..... 13
6.8. SERVICIO DE AGUA: ..... 13
6.9. SERVICIO DE GAS NATURAL: ..... 13
6.10. OTROS SERVICIOS: ..... 13
7. INFORMACIÓN BÁSICA URBANISTICA DE LA ZONA: ..... 14
7.1. Departamento de Bolívar. ..... 14
7.2. CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN DE LOBA: ..... 15
7.3. ÁREA DE INFLUENCIA EN EL SECTOR. ..... 16
7.4. VISTA ISOMÉTRICA DEL PREDIO EL TORMENTO. ..... 16
7.5. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL PREDIO. ..... 17
7.6. REGLAMENTACION URBANISTICA. ..... 17
8. CONSIDERACIONES: ..... 20
9. descripcion fisica del bien inmueble. ..... 21
9.1. Información General Del Lote de Terreno Rural. ..... 21
9.2. DESCRIPCIÓN DE CABIDA Y LINDEROS ..... 22
9.3. AREA DE AFECTACION PARA LA PROYECCION DEL PUENTA LAS LOBAS. .. 22

9.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO. ..... 24
10. Actividad edificadora de la zona: ..... 26
10.1. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN. ..... 26
10.2. FACTORES DESVALORIZANTES. ..... 26
11. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE ..... 26
11.1. COMERCIABILIDAD: ..... 26
11.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN. ..... 27
11.3. Características Generales: ..... 27
12. ANALISIS DE ANTECEDENTES. ..... 27
12.1. TITULACIÓN O DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. ..... 27
12.2. POSICIONAMIENTO GLOBAL. ..... 27
12.3. NORMA URBANÍSTICA Y USOS PERMITIDOS. ..... 28
12.4. PENDIENTE Y ALTIMETRIA DEL TERRENO. ..... 28
13. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO. ..... 28
13.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA. ..... 28
13.2. INDICADORES ECONÓMICOS. ..... 29
14. METODO VALUATORIO. ..... 29
14.1. Metodología Aplicada Para Avalúo: ..... 29
14.2. Fuentes de Consulta. ..... 29
14.3. Ofertas Mercado Inmobiliario. ..... 30
14.4. INMUEBLES OFERTADOS EN LOS PORTALES INMOBILIARIOS ..... 31
14.5. INFORMACION DEL INMUEBLE- FICHA TECNICA. ..... 35
14.6. TABLA DE MERCADO INMOBILIARIO, ..... 36
14.7. ESTUDIO DE MERCADO DE OFERTAS COMPARABLES ..... 36
..... 36
14.8. CORRECCION DE LAS OFERTAS COMPARABLES. ..... 37
14.9. TABLA DE COMPARABLES DIRECTOS TRES FACTORES. ..... 37
14.10. TABLA DE ANALISIS DE TENDENCIA CENTRAL & MEDIA ARITMETICA. ..... 38
14.11. TABLA DE ANALISIS DE TENDENCIA CENTRAL & MEDIANA. ..... 38
14.12. TABLA DE TENDENCIA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS ..... 39
14.13. CALCULO DEL VALOR DE FRANJA PARA LA VIA. ..... 40
15. - COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA ..... 41
15.1. FACTORES VALORIZANTES: ..... 41

15.2. FACTORES DEPRECIANTES: ..... 41
15.3. GRADO DE COMERCIALIZACIÓN. ..... 41
16. CUADRO DE VALORES. ..... 41
16.1. VALOR DE FRANJA DE TERRENO. ..... 41
17. RESULTADO DEL AVALUO. ..... 41
17.1. OBSERVACIONES. ..... 42
18. VIGENCIA DEL AVALUO ..... 42
19. CONCLUSIONES. ..... 43
20. BIBLIOGRAFIA. ..... 44
21. ANEXOS. ..... 45

## 2. INFORMACION PROFESIONAL DEL PERITO.

De acuerdo con lo consagrado en el Artículo 226 del CGP manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Yo **ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA,** Varón mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 77.037.248 de la Paz Cesár, con domicilio en la calle 34D No 1B-10 Urbanización Universal de Barranquilla, Teléfonos: 3177559966-3238447075, Correo rodec1470@gmail.com, rodec70arq14@hotmail.com, Técnico Profesional en Arquitectura de Interiores, con Tarjeta de Inscripción Profesional No. 103242012-77037248 otorgada por **El Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares CPNAA**, con experiencia por más de 20 años en el área del diseño arquitectónico, construcción de obras Civiles y arquitectónicas, Costos y presupuestos, Levantamiento Planimetrico y Topográfico, con manejo en programa de dibujo AutoCAD y sus actualizaciones, manejo de herramientas ofimáticas tecnológicas y de Sistemas de Información Geográfica y Catastral SIG, Google Earth Pro, Qgis, etc, manejo de equipos de medición y posicionamiento Global GPS Garmin Map 62S.

Mi experiencia laboral en la Arquitectura inicia en los años 1994 y 1995 cuando aún cursaba mi carrera Universitaria, oportunidad que tuve como dibujante en las oficinas de diferentes Arquitectos e ingenieros Civiles de la ciudad de Barranquilla, me desempeñé como Maquetista de muchos proyectos como el del conjunto Residencial TORRES DE BRITANIA, Como Asesor en diseño Urbanístico y Dibujo Arquitectónico y Geometría descriptiva para los estudiantes de Arquitectura e Ingeniería de la Universidad Autónoma, la CUC y Universidad del Atlántico, también como Arquitecto Residente de obras en diferentes construcciones como: En la adecuación de los **Juzgados de Garantía en la ciudad de Cartagena en el cuartel del fijo y el edificio el Antiguo telecóm y en Barranquilla,** con la Compañía **ACSA S,A,S Administración del Aeropuerto Ernesto Cortissoz de Barranquilla**, en el área de Diseño Arquitectónico y Presupuesto de las salas de Abordaje, Hangar de cargas, Sanidad Aeroportuaria, vuelos Internacionales etc., Diseño de proyectos entre otros. Igualmente, como diseñador y constructor de diferentes construcciones Arquitectónicas Conjuntos residenciales. **Avaluador Profesional de Bienes Muebles e Inmuebles,** con Registro Abierto R. A. A. con Aval No 77.037.248 en las 13 Categorías existentes: Categoría 1 Inmuebles Urbanos, Categorías 2 Inmuebles Rurales, Categoría 3 Recursos Naturales, Categorías 4 Obras de Infraestructura, Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6 Inmuebles Especiales, Categoría 7 Maquinaria Fija Equipos y Maquinaria Móvil, Categoría 8, Maquinaria y Equipos Especiales, Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Artesanías, Patrimoniales y Similares, Categoría 10 Semovientes y Animales, Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Categoría 12 Intangibles, Categoría 13 Intangibles Especiales. **Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos**, titulo otorgado por el **Centro de Altos Estudios Inmobiliarios de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia**, e inscrito a la Corporación de Autorreguladores A. N. A. con Registro Nacional de Avaluador Profesional Matricula No R.N.A /C-05-6055, Miembro Activo de la Corporación de Lonjas Nacionales CORPOLONJAS.

Inscrito como Perito Profesional en la extinta lista de Auxiliares de la Justicia de la Rama Judicial, desde el año 2002, en los Cargos 201- PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES-INGENIEROS Y ARQUITECTO Y SUS PROFESIONES AFINES 402-TECNICOS DIBUJANTE TECNICO, de los Acuerdos PSA10-7339 del 2010 y 1518 del 2002, Expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura, y derogadas y sustituidas por el Código General del Proceso Ley 1564 del 2012, en el Artículos 47, Articulo 48, Articulo 49.

En la siguiente tabla se observa la Información de los diferentes juzgados en los que he sido nombrado Perito Auxiliar de la Justicia de la Rama Judicial durante un periodo comprendido de más de 30 años, desde el 2002.

| ITEM | TIPO DE PROCESOS | JUZGADO | TIEMPO | CORREO |
|---|---|---|---|---|
| .1 | Verbal de Pertenencia, Deslinde y Amojonamientos, procesos Divisorios, Serivdumbres | Prmero Promiscuo S/grande | 2015-2024 | j01prmpalsabanagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .2 | Verbal de Pertenencia, Deslinde y Amojonamientos, procesos | Primero Promiscuo M/bo | 2009-2024 | J01prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .3 | Proceso Ordinario De Mayor Cuantía No 049/2008. | Juzg 13 Civil dl Ccto B/quilla | 2021,00 | ccto13ba@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .4 | Verbal de Pertenencia, Proceso de saneamiento, procesos Divisorios, | Prmero Promiscuo de Luruac | 2021-2023 | j01prmpalluruaco@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .5 | Verbal de Pertenencia, Deslinde y Amojonamientos, procesos | Segundo Promiscuo Poneder | 2022-2023 | J01prmpalponedera@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .6 | Verbal de Pertenencia, Deslinde y Amojonamientos, procesos | Segundo Promiscuo M/bo | 2009-2029 | J02prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .7 | Verbal de Pertenencia, Deslinde y Amojonamientos, procesos | Septimo de Pequeñas Causas | 14/07/1905 | J07pequeñascausas@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .8 | Verbal de Pertenencia, Deslinde y Amojonamientos, procesos | 15 Civil del Circuito B/qu | 2009-2031 | ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co |

Listado de algunos de los procesos para Avalúos Judiciales.

| ITEM | AVALOS COMERCIALES EN INMUEBLES | DEMANDANTE | DEMANDADOS | JUZGADO | FECHA | CORREO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| .1 | Proceso Divisorio Ejecutivo Singular # 021 del 2009 | Jorge Luis Rios | Mildreth m Martinez Sayas | Prmero Promiscuo S/grande | 20/11/2015 | j01prmpalsabanagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .2 | Divisorio ejecutivo Sing Radicación No 00492/2004 | Diva Blanco | | Primero Promiscuo M/bo | 9/02/2010 | J01prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .3 | Proceso Ordinario De Mayor Cuantía No 049/2008. | Egdardo barrios | | Juzg 13 Civil dl Ccto B/quilla | 02/21/2011 | https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting |
| .4 | Divisorio ejecutivo Sing Radicación # 101/2014 | Osvaldo Guerrero | Jorge Rada Pacheco | Prmero Promiscuo S/grande | 6/07/2016 | j01prmpalsabanagrande@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .5 | Divisorio ejecutivo Sing Radicación # 000111/2006 | Euclides Pedraza | | Segundo Promiscuo M/bo | 8/10/2010 | J02prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .6 | Divisorio ejecutivo Sing Radicación # 0049/2008 | | HAROL GONZALEZ PACHECO | Segundo Promiscuo M/bo | 25/08/2011 | J02prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .7 | Divisorio ejecutivo Sing Radicación # | | José M Sierra Salcedo | Primero Promiscuo M/bo | 15/12/2009 | J01prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| .8 | Verbal de Lesion Enorme Rad # 00003-2021 | Teleoriente SAS | Ricardo Alberto Silva R | 15 Civil del Circuito B/qu | 18/08/2021 | ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| | | | | | | |

De esta forma se cumple lo establecido en el **Artículo 226 Procedencia,** del CGP Código General del Proceso.

## 3. INTRODUCCION

El presente trabajo corresponde a un informe valuatorio, solicitado por la Parte interesada con el fin de determinar el valor comercial de un bien inmueble de uso comercial y que se encuentra ubicado en el paraje Bellavista, jurisdicción del municipio de San Martín del Loba, Bolívar el presente informe se encuentra sustentado mediante una Inspección o visita Ocular, fundada por un registro fotográfico, un levantamiento topográfico que incluye los linderos, curvas de nivel y la cabida superficial del lote de terreno, una la documentación adjunta, teniendo en cuenta también las características generales y particulares del bien inmueble, y su área de influencia correspondiente a: **su Información física**; por sus dependencias, medidas y linderos, estado de conservación de sus dependencias, Estilo de la construcción. **jurídica;** contrastadas con la información consignada en la Aportó Escritura pública No. 28 del 29 de abril de 1981 de la Notaría Única de San Martín de Loba, **geográfica**; posicionamiento Global mediante los Sistemas de información Geográfica Google Earth Pro, **económica**; por la explotación y actividad que se desarrolla en el inmueble.

Con este trabajo investigativo se busca establecer ***su Valor comercial*** Teniendo en cuenta todas estas características para desarrollar el presente trabajo.

La actividad valuatoria se encuentra reglamentada por **la Ley 1673 del 2013** que reglamenta la actividad valuatoria, **el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008** por la cual se establecen todos los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco legal de la **ley 388 de 1997**, que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que los

profesionales encargados de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

Las metodologías surgen en una necesidad de las empresas o entidades para realizar sus procesos de gestión judicial, se toma como modelo el presente informe pericial por el destino del proceso, por el Uso Permitido y pensando en la misma necesidad Urbanística.

Dejo entonces a consideración del lector, el presente informe pericial que permite tomar un sendero para determinar con exactitud el destino económico del bien inmueble objeto de esta valoración.

# 4. INFORMACION BASICA GENERAL

4.1. Identificación del Solicitante: MENDOZA LARA & CONSULTORES

4.2. Tipo de Proceso: Avalúo Comercial de un Bien Inmueble

4.3. Municipio: San Martín de Loba Bolívar.

4.4. localización: Sur del Departamento de Bolívar

4.5. **Características Físicas**:

4.6. Tipo de Inmueble: Predio Rural EL TORMENTO

4.7. Ubicación Física del Inmueble: Jurisdicción del Municipio de San Martín de Loba.

4.8. Clasificación del Suelo: Agropecuario.

4.9. Poseedor del Inmueble: CONCEPCIÓN CENTENO JIMÉNEZ

**Información Jurídica:**

4.10. Documentos de Apoyo: Información catastral GEOPORTAL IGAC

4.11. **Información Predial Catastral.**

4.12. Numero Predial: 13667000000000020052000000000

4.13. Expedido por el: Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

4.14. **Identificación de la Fecha de Visita o Verificación, Informe y Aplicación del Valor.**

Fecha de Visita o Inspección ocular al Predio 05 de diciembre del año 2025.
Fecha de expedición del informe Pericial el día 13 de diciembre del año 2025.

# 5. DESTINO DEL INFORME.

El formato normativo del Presente Informe corresponde a un **Informe valuatorio**, dirigido a la firma **MENDOZA LARA & CONSULTORES,** de conformidad con lo establecido en la resolución 620 del 2008, el decreto 1420 de 1998 y la ley 1673 del 2013. Su destino es Netamente económico.

## 5.1. RESPONSABILIDAD DEL PERITO.

El Avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
El Avaluador 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 Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.
El perito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, o el título legal de la misma.
El Perito no revelará información sobre este informe a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el Informe Técnico Pericial y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente distinta.

## 5.2. CRITERIOS Y BASAS DE VALOR.

Para la elaboración del presente informe se tiene presente lo siguiente:

- ✓ Este informe técnico de valoración está basado en las Normas Nacionales e Internacionales de Valoración (IVS 101, IVS 102 e IVS 103), específicamente el método de valor de mercado para obtener el valor comercial del activo en estudio, el cual tiene una tipología de una finca.

- ✓ Valor de Mercado: "Es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

- ✓ Tipo de propiedad: Propiedad inmobiliaria.

- ✓ Normas de aplicación: Valor de mercado como base de valoración IVS 101 y revelación de la valoración IVS 103.

## 5.3. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

- ❖ No presenta problemas de estabilidad de suelos.
- ❖ No existen restricciones legales de tipo ambiental que afecte la ubicación del inmueble en estudio.
- ❖ No hay evidencia de amenazas naturales.
- ❖ Las posibilidades de invasión son mínimas, la seguridad es buena y la comercialización es tipo media a baja (de 6 a 24 meses).
- ❖ No existen servidumbres de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones o afectaciones del inmueble en estudio.
- ❖ No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.
- ❖ La actividad económica del sector es de fincas, parcelas y casas campestres, presenta algunas afectaciones de tipo legal que afecta la valorización positiva, la oferta de inmuebles similares es baja.

## 5.4. Identificación de los Derechos de Propiedad o Intereses que han de Valorarse.

El presente estudio que corresponde a un informe Valuatorio, ha sido promovido por parte de la firma **MENDOZA LARA & CONSULTORES** Para establecer el valor comercial del presente Bien Inmueble y, poder definir sus derechos económicos y jurídicos.

# 6. UBICACIÓN GEOGRAFICA.

## 6.1. EN EL DEPARTAMENTO.

Bolívar es uno de los treinta y dos departamentos que forman la República de Colombia. Está ubicado en la región Caribe, limitando al norte con el mar Caribe (océano Atlántico). Con unos 2 180 976 habitantes en 2018, es el séptimo departamento más poblado. Su capital es Cartagena de Indias, sede de la Asamblea Departamental y del Tribunal Administrativo de Bolívar, mientras que en el municipio de Turbaco se encuentra la sede de la Gobernación. Fue uno de los nueve estados originales de los Estados Unidos de Colombia. El departamento está nombrado en honor a Simón Bolívar. Está conformado por 44 municipios y 2 distritos.

Bolívar se sitúa en la parte septentrional de Colombia, en la planicie del Caribe. La mayor parte de la superficie bolivarense corresponde a las tierras bajas de las serranías de San Jacinto y Santa Rosa, en el norte. En el centro del departamento se encuentra La Mojana, una zona inundable correspondiente al bajo río Magdalena, que bordea el departamento de sur a norte; entre sus afluentes se destacan el Cauca y el San Jorge. Hacia el sur del departamento se ubica la Serranía de San Lucas, que se prolonga desde Antioquia y forma la separación de aguas entre los ríos Magdalena y Cauca

En la siguiente tabla se encuentra la orientacion del Departamento

| | | |
|---|---|---|
| *Noroeste:* Mar Caribe | *Norte:* Atlántico (Río Magdalena) | *Nordeste:* Magdalena (Río Magdalena) |
| *Oeste:* Sucre<br>Mar Caribe: Islas de San Bernardo<br>*Subregiones*: Morrosquillo, Montes de María,<br>Sabanas, San Jorge y La Mojana) |  | *Este:* Cesar<br>(Río Magdalena) |
| *Suroeste:* Córdoba<br>Mar Caribe: Isla Fuerte<br>Municipio de Ayapel | *Sur:* Antioquia<br>(Serranía de San Lucas y Río Tamar) | *Sureste:* Santander<br>(Río Magdalena) |



## 6.2. EL MUNICIPIO SAN MARTÍN DE LOBA.

es un municipio de Colombia, Se encuentra en el sur del departamento de Bolívar, en la Subregión Loba, bordeado por el Brazo de Loba y el Brazo de Papayal del río Magdalena, Limita al **Norte** con el municipio de Hatillo de Loba y el Brazo de Loba del río Magdalena, al **Nordeste** con el municipio de El Banco, que pertenece al departamento de Magdalena, siendo la conexión más cercana por vía fluvial, al **Oeste** con el municipio de Barranco de Loba, con el cual mantiene la única conexión por vía terrestre, al **Este** con el municipio de El Peñón, al **Sur** con el municipio de Río Viejo y al **Sureste** con el municipio de Regidor.

**Superficie Total** 196 km², Altitud Media 18 m s. n. m, Población (2025), Total 13 353 hab, Urbana 3001 hab.

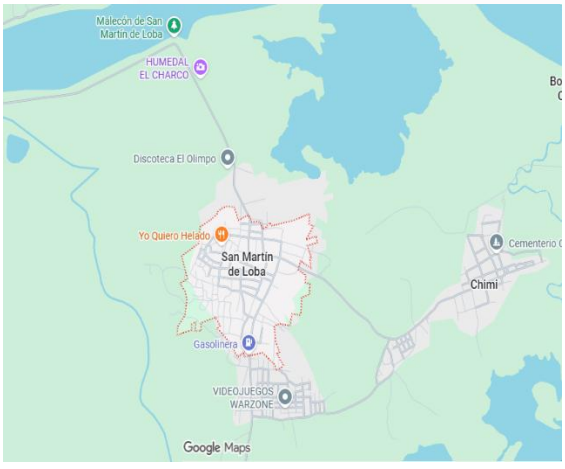






Imagen del Municipio de San Martín de Loba, editada por el autor.

Fuente de consulta Wikipedia https://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Portada

## 6.3. ECOLOGÍA

El municipio carece de una política ambiental definida y no hay claridad sobre las dependencias que se encargan del manejo de los recursos ambientales. Una de las mayores problemáticas ambientales del municipio es el deterioro de los cuerpos de agua; el cual es causado por los métodos utilizados para la explotación agropecuaria, como ocurre con la ganadería, que compacta los suelos y acelera la erosión, la tecnología utilizada en la explotación de cultivos limpios (con intensidad en agroquímicos); la utilización extractiva de la madera de los bosques que rompe los ecosistemas naturales de flora y fauna; el mal manejo de las cuencas y otros cuerpos de agua, el modelo de apropiación de espacios productivos agropecuarios, que no obedecen a criterios de sostenibilidad y que es excluyente de la población, además de eso la devastadora erosión producida por la creciente del río.

## 6.4. ECONOMÍA

La economía del municipio de San Martín de Loba se sustenta históricamente y en la actualidad, principalmente en el sector primario, basándose en la explotación de sus recursos naturales a través de la agricultura, la ganadería, la pesca y la minería artesanal, tal como lo reafirman los documentos del Plan de Desarrollo Departamental de Bolívar (2024-2027) y el Plan de Desarrollo Municipal de San Martín de Loba (2024-2027). La agricultura sigue siendo esencial, destacando la producción de cultivos transitorios como el maíz, la yuca y el plátano, así como la ganadería extensiva, actividades que son prioritarias en la agenda actual para la implementación de procesos de encadenamiento productivo y el mejoramiento de las condiciones financieras de los campesinos, buscando pasar de la siembra básica a la agroindustria local. Un pilar cultural y económico indispensable es la pesca, vital para el autoconsumo y el comercio local, dada la ubicación estratégica del municipio sobre el Brazo de Loba del río Magdalena, donde la captura de especies como el bocachico y el bagre soporta gran parte de la seguridad alimentaria. Finalmente, la minería de oro, aunque en su mayoría de carácter artesanal, representa una actividad económica significativa para una porción importante de la población activa; la tendencia reciente se enfoca en la formalización y tecnificación de estos mineros para asegurar una explotación responsable. El comercio de pequeña escala y la producción de artesanías (a partir de totumo, fique y madera) complementan este panorama, mientras que la administración local proyecta el desarrollo del turismo cultural, aprovechando eventos como el Festival Nacional de la Tambora, como un futuro eje de diversificación económica y de servicios.

## 6.5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.

Corresponde a un Predio Rural, conocido con el nombre de “El TORMENTO”, identificado con código catastral 13667000000000020052000000000, en el paraje Bellavista jurisdicción del Municipio de San Martín de Loba Bolívar, ubicado sobre la margen Sur del rio Magdalena, se encuentra localizado en un área rural que está a una distancia de tres kilómetros y medio aproximados de la entrada de la cabecera del municipio.

Siendo un lote de terreno medianero, con una configuración irregular, con una cabida superficial de 75 hectáreas según la Base catastral, este predio y su área de influencia se caracteriza por tener un importante desarrollo en sus actividades económicas rurales, teniendo una estabilidad en las diferentes Actividades enfocadas al sector Agropecuario.

## 6.6. ENTORNO:

**Vías:** se llega por una vía vehicular terciaria que tiene un ancho de 8.00 m aproximadamente, no posee carpeta asfáltica ni pavimento, se encuentra destapada con una capa de arena, el predio conocido como Hasta aquí llego yo se encuentra a 20 minutos aproximados del municipio de San Martín de loba, como se puede observar es la vía que influencia directamente al predio, que, en sentido Oeste nos comunica con el municipio de El Barranco de Loba Bolívar y otros municipios.

## 6.7. SERVICIOS PÚBLICOS: SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

En el municipio de san martín de loba se presta este servicio atraves de la Empresa encargada Afinia del grupo E.P.M. funciona de manera directa atreves de las redes públicas existentes, (postes, y redes eléctricas aéreas), para el caso particular se observa que el predio no goza del servicio.

## 6.8. SERVICIO DE AGUA:

El predio no posee una vivienda adecuada y no se observan evidencias de la prestación de este servicio, se pudo observar la existencia de sistemas de almacenamiento como: Tanques, Albercas, río enfrente y ciénaga más al fondo del predio.

## 6.9. SERVICIO DE GAS NATURAL:

el servicio del Gas Natural normalmente es suministrado Atreves de tuberías enterradas y red domiciliarias conectadas a un medidor de consumo, la empresa encargada de la prestación de este servicio es Gases del Caribe SA. ESP. Observación: Acá no se presta el del servicio como tal, normalmente en las fincas se utilizan pipetas de gas Propano, gas metano producido por biodigestores, artesanales, y leñas producto de residuos de maderas nativas de la región.

## 6.10. OTROS SERVICIOS:

No se comprobó.

## 7. INFORMACIÓN BÁSICA URBANISTICA DE LA ZONA:

### 7.1. Departamento de Bolívar.



Ubicación del Departamento en el mapa de Colombia, imagen editada por el Autor Fuente, Wikipedia https://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Portada




Imagen Isométrica del Área de influencia del municipio de San Martín de Loba Fuente: Wikipedia, editada por el autor.

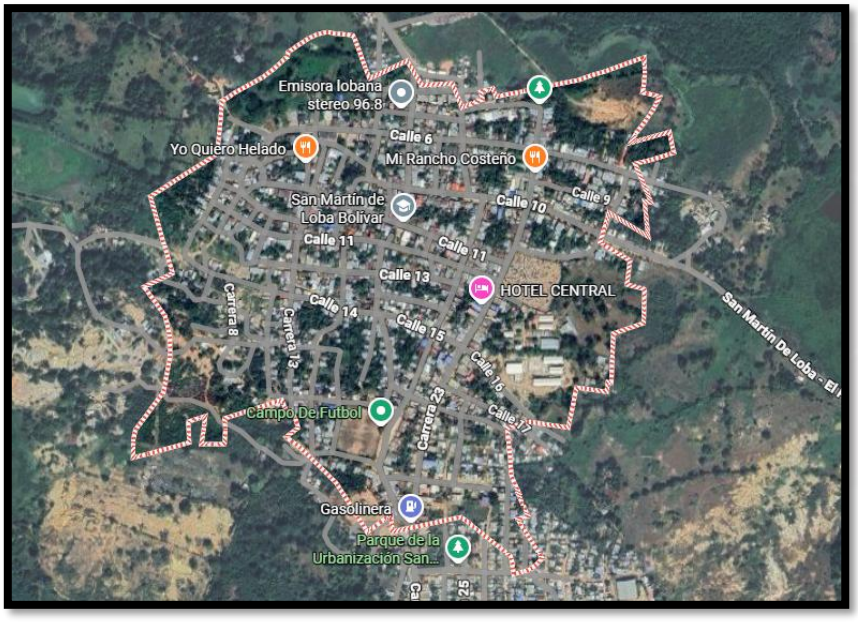



Imagen Isométrica del Municipio de San Martín de Loba. Fuente: Google Earth Pro, editada por el autor.

## 7.2. CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN DE LOBA:




Imagen del sector de influencia. Fuente: Google Earth, editada por el autor

## 7.3. ÁREA DE INFLUENCIA EN EL SECTOR.




Vista aérea del Predio. Fuente: Google Earth, editada por el autor.

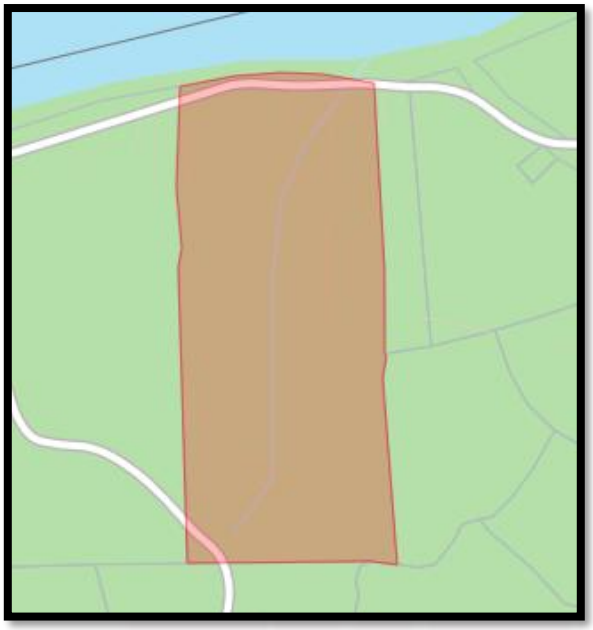
## 7.4. VISTA ISOMÉTRICA DEL PREDIO EL TORMENTO.




## 7.5. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL PREDIO.

## 7.6. REGLAMENTACION URBANISTICA.

Para el presente informe valuatorio se hace el ejercicio teniendo en cuenta la actividad comercial que predomina en la zona, agropecuario, en donde se encuentra ubicado el predio EL TORMENTO, este sentido la actividad valuatoria se desarrolla de una manera informal, tomando como guía la actividad geoeconómica y técnica en su área de influencia. No obstante, tomo como guía lo establecido en el GEOPORTAL IGAC para avanzar con esta actividad. **Consulta Catastral – Colombia en Mapas.**



Número predial: 13667000000000020052000000000, Número predial (anterior): 13667000000020052000, Municipio: San Martín De Loba, Bolívar, Dirección: EL TORMENTO, Área del terreno: 750000 m2, Área de construcción: 30 m2, Destino económico: Agropecuario, Número de construcciones: 1, Construcciones:
Construcción #1

**Uso del Suelo.**
Actualmente este municipio no cuenta con información dentro de la consulta de uso del suelo. La consulta se encuentra disponible para los siguientes municipios:
Amazonas: Leticia, Boyacá: Busbanzá,Corrales, Betéitiva, Tasco, Socha, Paz De Rio, Sativasur, Socotá Caquetá: Florencia, Casanare: Yopal, Cauca: Popayán, Villa Rica, Cundinamarca: Facatativá, Guasca, Zipaquirá, Magdalena: Santa Marta, Meta: Villavicencio Nariño: Tumaco, Norte de Santander: Ocaña, Putumayo: Mocoa, Quindio: Calarcá, Risaralda: Santa Rosa De Cabal, Santander: Barrancabermeja, Valle del Cauca: Buenaventura.



| | | | |
|---|---|---|---|
| IVcs | Principales limitantes: Deficiencia hídrica durante los dos semestres, texturas moderadamente gruesas o superficiales o presencia de sales y sodio<br>Usos recomendados: Protección de la vegetación natural; otros usos, luego de estudio de impacto ambiental<br>Prácticas de manejo: Se recomienda la implementación de riego y la utilización de pastos introducidos. Por su ubicación en las terrazas litorales del municipio de Cartagena, en las unidades RWJa y RWJb, se puede recomendar el turismo y la recreación si el debido estudio de impacto ambiental así lo aconseja<br>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolivar<br>Escala: 1:100.000<br>Año: 1997 | 35.49 ha | 45.59% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| IIIcs | Principales limitantes: Deficiencia de humedad un semestre o profundidad moderada o superficial por sodio a menos de 100 cm o fuerte acidez o ligeramente salinos o sódicos<br>Usos recomendados: Agricultura intensiva durante un semestre: maíz, arroz de secano, ají, tabaco; adecuación de riego; pastoreo con rotación de potreros<br>Prácticas de manejo: Se recomienda continuar con el uso actual, realizando además labores de fertilización, control de plagas y enfermedades, rotación de potreros. La implementación de riego aumentaría la productividad<br>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolivar<br>Escala: 1:100.000<br>Año: 1997 | 13.91 ha | 17.87% |
| 4h-1 | Principales limitantes: Inundaciones frecuentes largas y cortas, drenaje natural pobre a imperfecto<br>Usos recomendados: Cultivos específicos tolerantes a las inundaciones, con sistema radicular poco profundo, semi-perennes<br>Prácticas de manejo: Obras de adecuación de tierras, como diques de contención y drenajes<br>Estudio: Levantamiento semidetallado de suelos en las áreas de influencia de los Humedales de Colombia, Región Caribe.<br>Escala: 1:25.000<br>Año: 2015 | 2.07 ha | 2.66% |
| CA | Principales limitantes: Cuerpo de agua<br>Usos recomendados: Cuerpo de agua<br>Prácticas de manejo: Cuerpo de agua<br>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolivar<br>Escala: 1:100.000<br>Año: 1997 | 3.13 ha | 4.02% |

https://www.colombiaenmapas.gov.co/images/iconos/Link.png

## 8. CONSIDERACIONES:

Se me solicito, en mi calidad de Perito realizar la valoración de un Predio rural EL TORMENTO que se encuentra ubicado en jurisdicción del municipio de San Martín de loba, para **determinar su valor comercial**.

Como se ha manifestado este Bien Inmueble se encuentra ubicado en el paraje Buena vista un área Rural en inmediaciones del municipio de San Martín de Loba Bolívar, en jurisdicción del Municipio.

Que, por sus características, apariencia, y tal como se pudo ver en la visita ocular y como se demuestra en este informe.

# 9. DESCRIPCION FISICA DEL BIEN INMUEBLE.

## 9.1. Información General Del Lote de Terreno Rural.

Corresponde a un bien ubicado en un área Rurál, en jurisdicción del Municipio de San Martin de Loba, por sus características, apariencia, y tal como se pudo ver en la visita ocular y como queda consignado en este informe, corresponde a **una Finca que se denomina EL TORMENTO** de acuerdo a la información del Geo portal IGAC, su entrada principal se encuentra frente de la carretera que en sentido este a oeste conduce a barranco de loba, en donde se encuentran sus instalaciones.
es un predio que, por su gran extensión, en esta ara del predio la topografía plana. Dentro de este predio se desarrolla una actividad económica agropecuaria, existen dentro de eta área sembrados de pan coger como mango, guanábana, guayabas, piña, plátano, sapotes, nísperos, guineo, estas actividades se desarrollan en una porción de tierra de de unas cinco hectáreas.
**Principales limitantes:** el 75% del predio sufre de inundaciones y drenaje natural moderado, inundaciones ocasionales y suelos
moderadamente profundos.
**Usos recomendados:** Uso agrícola con cultivos transitorios y/o permanentes.
**Prácticas de manejo:** Para establecimientos de cultivos con raíces profundas es necesario la implementación de drenajes profundos. Además, de la construcción de obras civiles, como diques de contención para evitar las inundaciones ocasionales.
**Estudio:** Levantamiento semidetallado de suelos en las áreas de influencia de los Humedales de Colombia, Región Caribe. 8.39 ha 26.94%.

## 9.2. DESCRIPCIÓN DE CABIDA Y LINDEROS

un predio rural que consta de 75 hectáreas. comprendido dentro de los siguientes linderos; **norte;** el Rio Magdalena, **sur:** con predio llamado juanano No. Predial: 13667000000000000200370000000000 y predio llamado el playon No. predial: 13667000000000000200170000000000, **este:** con predio la bonanza No. predial: 13667000000000000208270000000000 y predio la huerta No. predial: 13667000000000000200050000000000, **oeste;** con predio hasta a qui llego yo No. predial: 13667000000000000200510000000000.

## 9.3. AREA DE AFECTACION PARA LA PROYECCION DEL PUENTA LAS LOBAS.

Esta franja de Terreno de menor extensión que corresponde a una porcion del predio EL TORMENTO afectado en el proceso de la referencia, de acuerdo al levantamiento Topográfico realizado el día 6 de diciembre del año 2025 **lo siguiente: área del predio: 15.640,01 m².**

Esta información se desarrolla mediante un Trabajo de campo, tomando el diseño proyectado sobre el recorrido de la vía que encabeza el puente de nombre; Las Lobas, que unirá los municipios de hatillo de loba con el municipio de San Martin de loba al otro lado del rio magdalena, en donde se procede a tomar una lluvia de puntos en todos sus linderos y la zona interna del predio con el fin de recolectar datos para determinar; Área, Linderos, y Curvas de nivel del terreno, se utilizó un GPS diferencial de RTK de doble frecuencia, luego comparándolos con una imagen satelital de Google Earth Pro, herramienta que corresponde a un Sistema de Información Geográfica SIG, esta área que afecta un 0.54% de la margen sureste del globo de terreno.

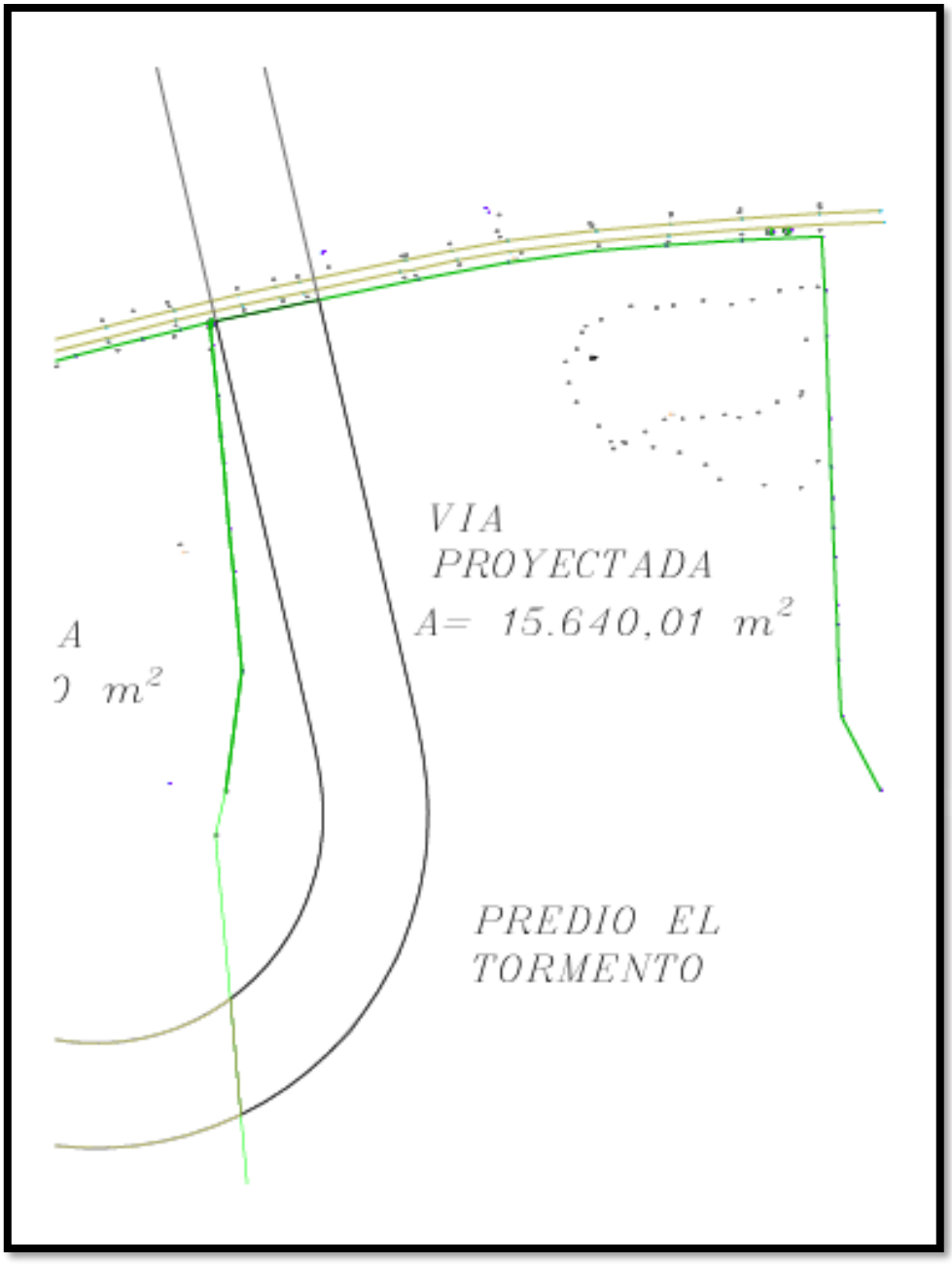



imagen del Área afectada en el predio EL TORMENTO.




imagen en AutoCAD Civil de la proyección del Puente Las lobas.

## 9.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.





Imágenes de las dependencias del predio.

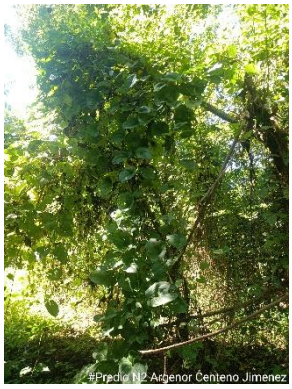




Imágenes de las dependencias del predio.








Imágenes de las dependencias del predio.








Imágenes de las dependencias del predio.










Imágenes de las dependencias del predio

## 10.ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Durante la visita al predio se observó una zona un índice de valorización moderado a pesar de la ubicación estratégica del predio frente a una vía importante entre los municipios, y sumado esto la cercanía al rio grande dela magdalena, creando gran expectativa por la gran ventaja que estos factores ofrecen.

### 10.1. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

Por el sector donde se encuentra este inmueble, se mantiene un desarrollo económico normal, se proyectan obras de Urbanismo (puente las lobas), se vislumbra un amplio desarrollo económico, todo este impacto se debe a las actividades que lo afectan actualmente.

### 10.2. FACTORES DESVALORIZANTES.

No se observan factores desvalorizantes que impacten directamente el Bien Inmueble.

## 11. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

### 11.1. COMERCIABILIDAD:

Debido a las características, ubicación del inmueble y el tiempo de uso en la actividad en la que se explota y dependiendo del precio, este predio es de comercialización moderada.

### 11.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

en este punto es muy importante pues su estado de conservación obedece normalmente a su condición física, y hace referencia al porcentaje % en la calidad de la apariencia y conservación de una edificación, mejora o un inmueble como tal, teniendo en cuenta este concepto hay que entender que el desgaste lo sufren en específico la casa y demás construcciones existentes etc, y como quedará relacionado en este informe pericial, existen unas obras importantes que sufren un desgaste natural por su uso, como es el caso de las casa, la cerca o cerramiento perimetral del predio, El portón de acceso, los senderos construidos dentro del lote de terreno, que por su uso natural sufre un desgaste más acelerado. En su conjunto su estado de conservación es Bueno.

### 11.3. Características Generales:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **N° De Niveles** | Uno (1) | **Reparaciones reciente** | No se observa |
| **Unidades Rentables** | Una | **Vida útil Remanente** | No aplica |
| **Calidad proyecto** | funcional | **Calidad de las construcciones** | Regular |
| **Estado construcción** | | **Aspecto estructural** | No aplica. |
| **Peligro estabilidad.** | | **Perspectiva demanda** | Buena a Mediano y Corto Plazo. |

## 12.ANALISIS DE ANTECEDENTES.

### 12.1. TITULACIÓN O DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

- Escritura pública No. 28 del 29 de abril de 1981 de la Notaría Única de San Martín de Loba. No se encuentra registrada ante Oficina de registro de Instrumentos Públicos.
- Cert Tradición # 064-4773 : Matriz 064-611; derivada 064-9257

### 12.2. POSICIONAMIENTO GLOBAL.

Las coordenadas del Predio se encuentran dentro del siguiente cuadro, las herramientas utilizadas para crear esta información, son las SIG (Sistemas de Información Geográfica) para el presente caso utilizamos Google Earth, Geo portal IGAC.

Número predial: 13667000000000020052000000000
Número predial (anterior): 13667000000020052000
Municipio: San Martín De Loba, Bolívar
Norte (m): 2546331.774561
Este (m): 4883941.220738
Dirección: EL TORMENTO
Área del terreno: 750000 m2
Área de construcción: 30 m2
Destino económico: Agropecuario
Número de construcciones: 1
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2025

## 12.3. NORMA URBANÍSTICA Y USOS PERMITIDOS.

Existe una contradicción entre el Uso de Suelo expedido por Planeación Municipal del municipio de San Martin de Loba con relación a la realidad del sector en relación a su actividad económica y al destino económico agropecuario del geo portal IGAC Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) para el municipio y sus veredas, que el predio se encuentra en una zona Rural de este Municipio y que se encuentra clasificado como AGROPECUARIO.

## 12.4. PENDIENTE Y ALTIMETRIA DEL TERRENO.

| RELIEVE | % PENDIENTE | | | | calific | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Plano | a | 0% | a | 1% | | |
| Ligeramente Plano | b | 1% | | 3% | X | |
| Moderadamente Inclinado | c | 3% | | 7% | | |
| Inclinado | d | 7% | | 12% | | |
| Fuertemente Inclinado | e | 12% | | 25% | | |
| Escarpado | f | 25% | | 50% | | |
| Muy Escarpado | g | 50% | | 75% | | |

## 13. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados nacional e internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su aspecto de negociación se establece considerando los resultados de una investigación de mercado, en los antecedentes y condiciones actuales, y perspectivas físicas, políticas y jurídicas del inmueble.

## 13.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

El municipio de San Martin de Loba, presenta en la actualidad una composición de su estructura productiva y empleos por ramas de actividad, similar a la que predomina en la mayoría de los municipios del Departamento de Bolívar, las principales Actividades económicas son: La pesca artesanal, agricultura y ganadería a menor escala. Mientras que actividades económicas como la minería, explotación de madera y el comercio ocupan lugares secundarios dentro de las mismas. Es de anotar, que la población de la Cabecera Municipal, se dedica al comercio formal e informal y a la prestación de servicios (Alcaldía Municipal, Las Empresas de Servicios Públicos, Empresa Social del Estado José Rudesindo López Parodi, las ARS como AMBUQ, Mutual Ser y SOLSALUD EPS S.A. La precaria situación de la actividad económica del municipio de Hatillo de Loba incide directamente

sobre el estado de pobreza que se observa en el 79.4% de la población con necesidades básicas insatisfechas, además el creciente desempleo que es del orden del 29% en la zona rural y 50% en el área urbana).

El problema del desempleo en el municipio, presentan características que se salen de cualquier contexto. Evidentemente la inexistencia de un mercado interno, inexistencia de una importante producción agrícola, entre otros aspectos, no absorbe la oferta de mano de obra que, cada año, ingresa al mercado laboral, por lo que, el nativo, debe emigrar a otras localidades en busca de alternativas laborales. La tendencia observada de la economía en nuestro municipio se funda en un carácter extractivo frente a las productivas de los sectores tradicionales e informales. Estos elementos de la estructura socioeconómica del municipio, actúan de manera desarticulada y no generan la capacidad de promover un tipo de desarrollo equilibrado; de hecho, la actividad agropecuaria, como caso patético, presenta el problema de la inestabilidad del mercado, lo cual conduce a ingresos precarios y por tanto la emigración de la población hacia el área urbana o a cualquier parte del resto del país.

## 13.2. INDICADORES ECONÓMICOS.

Teniendo en cuenta las estadísticas de diario económico, empresarial y financiero de Colombia, propiedad de EDITORIAL LA REPÚBLICA S.A.S., entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia, nos arroja la siguiente Información:

Dollar: $ 3.802.0 Pesos precio promedio 12/12/2025, UVR $ 396.91 12/12/2025, TRM $ 3.810,99 COP.

DESEMPLEO 8.20 % OCTUBRE 2025. IPC MENSUAL 5.3 % octubre 2025, PIB 3.6 % 3cer Trimestre 2025. SALARIO MINIMO AÑO 2025 $ 1.423.000,00, CAFÉ COLOMBIANO US$ 3.18, 12 de octubre 2025, PETROLEO US$ 61.08, 12 de octubre 2025, ACPM 11.076,00 12/12/2025, GASOLINA, 12/11/2025 16.393,00. AZUCAR US$ 15.10. 12/12/2025. ALGOGON US$ 64.81 12/12/2025. ORO US$ $ 367.840,96, 12/12/ 2025 BANCO DE LA REPUBLICA. Fuente: LA REPUBLICA https://www.larepublica.co/

# 14.METODO VALUATORIO.

## 14.1. Metodología Aplicada Para Avalúo:

De acuerdo con lo establecido por la resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1998 en los estatutos aprobados por el decreto 2113 de 1992, el decreto 208 del 2004, y el decreto 1420 de 1998. Para hallar el valor de venta del Inmueble, se aplicó la tabla metodológica del proceso **del método comparativo de mercado o método tradicional de mercado,** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, teniendo en cuenta las ofertas muy similares que se encuentran en el mercado Inmobiliario actual.

## 14.2. Fuentes de Consulta.

Negociaciones reales, Bancos de datos propios, de colegas, de Inmobiliarias que cuelgan ofertas de inmuebles, avisos clasificados, **ofertas colgadas en las páginas de Internet.**

Estas ofertas y transacciones deben ser **calificadas**, analizadas e interpoladas para llegar a la estimación del valor comercial. Quiere decir que para obtener el valor más o menos preciso debemos tomar los inmuebles ofertados y someterlos a un análisis técnico, la cual hacemos una comparación

de muestras. en esta operación se generaron las siguientes operaciones; (Ofertas, Tabla #1 Estudio de Mercado Inmobiliario, Tabla # 2 Clasificación de Comparables o Testigos, Tabla # 3 Comparables Directos por tres Factores, Tabla # 4 Análisis de Tendencia Central Media Aritmética, Análisis de tendencia Central Mediana, Análisis de Tendencia Central Puntos Críticos).

**RESOLUCION 1149 DEL 2021 DERECHO A LA PROPIEDAD**

**Zonas homogéneas físicas.** Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

**Zonas homogéneas geoeconómicas**. Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

## 14.3. Ofertas Mercado Inmobiliario.

**Comparación de las Fincas Ofertadas.**

**Observatorio Inmobiliario:** Partiendo de un grupo de fincas ofertadas en las diferentes fuentes y medios informativos colgados en Internet, Tomamos un muestreo de estos inmuebles similares en cuanto al uso normativo, vías de acceso, topografía, explotación económica, zonas homogéneas a la que vamos a avaluar, para este caso en particular las ofertas fueron tomadas de los bancos inmobiliarios: Villegas & Asociados https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174633595-inmobiliaria-negociamos-villegas-&-asociados,

Somos Brokers https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174621838-somos-brokers, yesid Celis Agente inmobiliario https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174743286-yesid-celis-agente-inmobiliario, Zuluaga Agentes inmobiliarios https://casas.trovit.com.co/publisher/zuluaga-agentes-inmobiliarios.9016d471-a3d6-497e-8814-f04c68c02b12, Alexi Gómez Agente Inmobiliario https://www.properati.com.co/.

estas ofertas, como lo había mencionado antes, estas muestras se hacen comparables a través de las tablas mencionadas previamente. Para el resultado final se tiene en cuenta que el coeficiente de variación muy confiable no debe ser Mayor a 7.5%, de acuerdo con el Artículo 11 de la Resolución 620 del 2008.

**ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

**ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos Valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

## 14.4. INMUEBLES OFERTADOS EN LOS PORTALES INMOBILIARIOS

Tomamos este grupo de predios de iguales características, teniendo en cuenta factores como: (Uso, Ubicación, Estado de Conservación, área, Estrato, etc.) ofertados en las diferentes fuentes y medios informativos colgados en Internet, para luego someterlas al proceso Comparativo utilizando las tablas estadísticas de tendencia central utilizadas en el Método comparativo de Mercado.

- Finca ganadera en venta de 38 hts, con 7.500 m2. ubicada en mahates (bolivar), sobre la via, a pocos minutos del pueblo. reparto: casa principal: dos alcobas, dos baños. casa para trabajadores: tres alcobas, un baño y una bodega. la finca cuenta con: caballerizas, proyecto piscicola, pozo sub-terraneo de 20 m verticales, represa con 1000 m2 de espejo de agua y servicios de agua y luz.




**VENTA DE FINCA EN ARJONA BOLIVAR**

| | | |
|---|---|---|
| MUNICIPIO: ARJONA | | |
| HAS | | 26 |
| CONSTRUCCION | | corrales, establos, agroganaderia |
| USO DEL SUELO | | AGRICOLA |
| FECHA PUBLICACION | | |
| VALR FINCA | $ | 1.508.000.000,00 |
| VALOR HRAS | $ | 58.000.000,00 |

**Inmobiliaria Negociamos Villegas & Asociados**

Agente Inmobiliario
https://www.finca raiz.com.co/inmob

La finca ganadera de 48 hectáreas en el departamento de Bolívar, ubicada sobre la vía hacia Mahates, a solo 5 minutos del pueblo, es una propiedad realmente impresionante. Con caballerizas, un pozo subterráneo de 20 metros de profundidad, una represa con 1000m2 de espejo de agua y una topografía plana que limita con el canal del dique, ofrece un gran potencial para la cría de ganado. Además, cuenta con servicios públicos de agua y luz, una casa principal con 2 habitaciones y 2 baños, salón-comedor, así como una casa para trabajadores con 3 habitaciones, 1 baño y una bodega. Esta finca es una oportunidad increíble debido a su ubicación privilegiada y todas las comodidades que ofrece. ¡Definitivamente se escuchan ofertas!




**VENTA DE FINCA ACHÍ BOLIVAR**

| | | |
|---|---|---|
| MUNICIPIO: ACHÍ | | |
| HAS | | 48 |
| CONSTRUCCION | | |
| USO DEL SUELO | | AGRICOLA |
| FECHA PUBLICACION | | 4/05/2025 |
| VALR FINCA | $ | 2.400.000.000,00 |
| VALOR HRAS | $ | 50.000.000,00 |

**somos brokers**

**Agente inmobiliario**

https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174621838-somos-brokers

Finca ganadera, bufalera y cultivo a gran escala, ubicada en el departamento de Bolívar a 7km del municipio de Achí, con gran potencial productivo. Cuenta con agua disponible los 12 meses del año, con 1.300 hectáreas de tierras planas mas 870 hectáreas escarpadas y onduladas de gran fertilidad, aptas para ganadería, agricultura y piscicultura. disponible para inversión de paneles solares o energía eólica, abiertos a escuchar una propuesta razonable, Esta posee cultivos de arroz, con una cobertura de 200 hectáreas bañadas con un sistema de riego por bombeo y por gravedad, Como recurso hídrico cuenta con 6 pozos profundos y varios(8) jagüeyes, lista para traspaso, documentos en regla, tiene una opción muy importante, tiene 1.500 hectáreas de terrenos baldíos(vecinos) con suficiente agua para su explotación de manera gratuita a su servicio para pastoreo y alimentación extra adicional a las 2.170 hectáreas que ofrece la propiedad, cuando nos reunimos para cerrar esta importante compra?




**VENTA DE FINCA ACHÍ BOLIVAR**

| | | |
|---|---|---|
| MUNICIPIO: ACHÍ | | |
| HAS | | 2171,00 |
| CONSTRUCCION | | |
| USO DEL SUELO | | AGRICOLA |
| FECHA PUBLICACION | | 4/05/2025 |
| VALR FINCA | $ | 36.000.000.000,00 |
| VALOR HRAS | $ | 16.582.220,18 |



**YESID CELIS AGENTE INMOBILIARIO**

Agente Inmobiliaro
https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174743286-yesid-celis-agente-inmobiliario

## Descripción

En Venta Parcela en Mompox de 3 Hectáreas, excelente ubicación. Casa de trabajadores, Corrales en Vareta, Agua, a 800 mts de la vía Mompox-El Banco

Código Fincaraíz: 191958587




**VENTA DE FINCA en MOMPOS BOLIVAR**

| | | |
|---|---|---|
| SECTOR: TIERRA FIRME | | |
| HAS | | 3,0 |
| CONSTRUCCION | | CASA, CORRALES, AGUA |
| USO DEL SUELO | | AGRICOLA |
| FECHA PUBLICACION | | 4/05/2025 |
| VALR FINCA | $ | 110.000.000,00 |
| VALOR HRAS | $ | 36.666.666,67 |

Zuluaga Agentes Inmobiliarios

https://casas.trovit.com.co/publisher/zuluaga-agentes-inmobiliarios.9016d471-a3d6-

Agentes Inmobiliarios Zuluaga

## Finca En Venta En Tierra Firme, Mompós

En Venta Finca Ganadera en Mompox, a orilla de carretera. Casa de Trabajadores, Corrales en Vareta, Vaquera, Servicios públicos, Pastos , Agua abundante, 30 Hectáreas a $50.000.000. cada..



**VENTA DE FINCA en SAN JUAN NEPUNOCENO BOLIVAR**

| | | |
|---|---|---|
| SECTOR: TIERRA FIRME | | |
| HAS | | 30 |
| CONSTRUCCION | | CASA, CORRALES, AGUA |
| USO DEL SUELO | | AGRICOLA |
| FECHA PUBLICACION | | |
| VALR FINCA | $ | 1.500.000.000,00 |
| VALOR HRAS | $ | 50.000.000,00 |

Zuluaga Agentes Inmobiliarios

Agente Inmobiliario

Código Fincaraíz: 7589020

https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174851800-zuluaga-agentes-inmobiliarios



**VENTA DE FINCA en SAN JUAN NEPUNOCENO BOLIVAR**

| | | |
|---|---|---|
| SECTOR: TIERRA FIRME | | |
| HAS | | 10 |
| CONSTRUCCION | | CASA, CORRALES, AGUA, PASTOS |
| USO DEL SUELO | | AGROPECUARIA |
| FECHA PUBLICACION | | |
| VALR FINCA | $ | 550.000.000,00 |
| VALOR HRAS | $ | 55.000.000,00 |

ALEXI GÓMEZ

Agente Inmobiliario

https://www.properati.com.co/

Se vende finca de 10 hectáreas en San Juan Nepomuceno Bolívar a orilla de Carretera tiene buena agua, buen pasto, buenas casas,



**VENTA DE FINCA en SAN JUAN NEPUNOCENO BOLIVAR**

| | | |
|---|---|---|
| SECTOR: SAN JUAN | | |
| HAS | | 10 |
| CONSTRUCCION | | CASA, CORRALES, AGUA, PASTOS |
| USO DEL SUELO | | AGROPECUARIA |
| FECHA PUBLICACION | | |
| VALR FINCA | $ | 600.000.000,00 |
| VALOR HRAS | $ | 60.000.000,00 |

ALEXI GÓMEZ

Agente Inmobiliario

https://www.properati.com.co/

Se vende finca de 10 hectáreas en San Juan Nepomuceno Bolívar a orilla de Carretera tiene buena agua, buen pasto, buenas casas.

## 14.5. INFORMACION DEL INMUEBLE- FICHA TECNICA.

| FICHA TECNICA | | | |
|---|---|---|---|
| **INFORMACION GENERAL DEL PREDIO** | | | |
| **No** | **ATRIBUTO** | **ALCANCE** | **FUENTE** |
| 1 | CLIENTE | MENDOZA LARA & ASOCIADOS | CLIENTE |
| 2 | OBJETO | AVALUO COMRCIAL | CLIENTE. Articulo 20 del Decreto 1420 1998 |
| 3 | COTIZACION No | CTZ09122025 | OFICINA |
| 4 | TIPO INMUEBLE | PREDIO RURAL | NO HAY COMPLEMENTACIONES NI DEPENDENCIAS |
| | NUMERO PREDIAL | : 13667000000000002005200000000 | GEOPORTAL IGAC |
| 5 | DIRECCION | EL TORMENTO | SAN MARTIN DE LOBA |
| 6 | SOLICITANTE | NICOLAS CENTENO | 064-4773 : Matriz 064-611; derivada 064-9257 |
| 7 | UBICACIÓN | MEDIANERO | VISITA |
| 8 | DESTINO ECONOMICO | AGROPECUARIO | VISITA |
| 9 | VIVIENDA | 0,00m² | VISITA |
| 10 | KIOSCO | 0,00m² | |
| 11 | BAÑOS | 0,00m² | |
| 13 | **SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA** | | VISITA |
| 14 | CIENAGA | 1,00 unds | VISITA |
| 15 | CAÑOS | 1,00 unds | VISITA |
| 16 | QUEBRADA | 0,00m² | VISITA |
| 34 | MUNICIPIO-DEPARTAMENTO | SAN MARTIN DE LOBA | |
| | USO DEL SUELO | el presente avaluo se desarrolla teniendo en cuenta las zonas homogeneas muy similares de otros municipios del depatamento y actividad economica del IGAC | |
| 32 | USO DEL SUELO | AGROPECUARIO | EOT |
| 33 | CANON | NA | CLIENTE |
| 34 | METODO MERCADO | TRADICIONAL O DE MERCADO | CRITERIO DEL AVALUADOR DECIDE CAMBIO DE METODO |
| 35 | METODO RENTA | NA | AVALUADOR |
| 36 | METODO COSTOS | VALOR DE REPOSICION MENOS DEPRECIACION | AVALUADOR |
| 37 | METODO RESIDUAL | POTENCIAL DE DESARROLLO | AVALUADOR. VALOR DEL LOTE |
| 38 | COMUNA/LOCALIDAD | SAN MARTIN DE LOBA | EOT |
| 39 | BARRIO/ VEREDA | VISTA HERMOSA | EOT |
| 40 | ESTRATO | N/A | N/A |
| 41 | DESTINO ECONOMICO | AGROPECUARIO | EOT INFORMACION CATASTRAL GEOPORTAL IGAC |
| 43 | AREA CONSTRUIDA | 0,00 m² | no existe construcciones dentro del predio |
| 44 | AREA CONSTRUIDA CATASTRAL | 0,00 | FICHA CATASTRAL |
| 45 | AREA HAS LOTE CATASTRAL | 75,000 | GEOPORTAL IGAC |
| 46 | AREA PLANO TOPOGRAFICO | | LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO |
| 47 | FRANJA DE TIERRA PARA VIA | 15640,01 m² | DISEÑO SOBRE PLANO TOPOGRAFICO |
| 48 | AREA LOTE | 0,00 | ESCRITURA PUBLICA |
| 49 | FECHA-CNS | N/A | N/A |
| 50 | ESTADO CONSERVACION | - | |
| 51 | EDAD DE CONSTRUCCIONES | - | CALCULO DEL AVALUADOR |
| 52 | SISTEMA CONSTRUCTIVO | - | Articulo 2, Parárrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008 |
| 53 | VIDA UTIL CONSTRUCC | - | **Articulo 2, Parárrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008** |
| 54 | AVALUO CATASTRAL LOTE | - | Ficha Catastral |
| 55 | AVALUO CATASTRAL CONSTRUC | - | Ficha Catastral |
| 56 | FRENTE | - | |
| 57 | FONDO | - | |
| 58 | UBICACIÓN MANZANA | MEDIANERO | AVALUADOR |
| 59 | ACCESO A LA VIA | VIA PRINCIPSL | AVALUADOR |
| 60 | NIVEL SOBRE | 3% | AVALUADOR |
| 61 | NIVEL BAJO | 3% | AVALUADOR |
| 62 | PENDIENTE | 3% | AVALUADOR |
| 63 | FRENTE A LA VIA | 3% | AVALUADOR |
| 64 | | | |
| 65 | Nombre Completo Avaluador | Robinson de la Cruz Herrera | CERTIFICADO RAA |
| 66 | Registro Abierto de Avaluador | AVAL-77037248 | CERTIFICADO RAA |
| 67 | Vigencia del RAA | 21 MARZO DE 2024 | CERTIFICADO RAA |
| 68 | CORREO | rodec1470@gmail.com | |

## 14.6. TABLA DE MERCADO INMOBILIARIO,

| FINCAS Y PREDIOS OFERTADOS | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| No | INMOBILIARIA | TIPO DE INMUEBLE | MUNICIPIO | OFERTA VENTA | AREA | M2 | CARACTERISTCAS |
| 1 | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174633595-inmobiliaria-negociamos-villegas-&- | VENTA DE FINCA EN ARJONA BOLIVAR | MUNICIPIO: ARJONA | $ 1.508.000.000,00 | 26,00 has | $ 58.000.000,00 | hetareas en el departamento de bolivar, via a Mahates,topografia plan, tierras bajas, de uso |
| 2 | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174621838-somos-brokers | VENTA DE FINCA ACHÍ BOLIVAR | MUNICIPIO: ACHÍ | $ 2.400.000.000,00 | 48,00 | $ 50.000.000,00 | Finca ganadera de 48 hetareas en el departamento de bolivar, via a Mahates,topografia plan, tierras bajas, de uso |
| 3 | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174743286-yesid-celis-agente-inmobiliario | VENTA DE FINCA ACHÍ BOLIVAR | MUNICIPIO: ACHÍ | $ 36.000.000.000,00 | 2171,00 | $ 16.582.220,18 | Finca ganadera, bufalera, de 2170 hetareas en el departamento de bolivar, via a ACHÍ,topografia 70% plana, tierras bajas, de uso |
| 4 | https://casas.trovit.com.co/publisher/zuluaga-agentes-inmobiliarios.9016d471-a3d6-497e-8814- | VENTA DE FINCA en MOMPOS BOLIVAR | SECTOR: TIERRA FIRME | $ 110.000.000,00 | 3,00 | $ 36.666.666,67 | Finca ganadera, de 3,00 hetareas en el departamento de bolivar, via a tierra firme,toporgrafia |
| 5 | https://www.properati.com.co/ | VENTA DE FINCA en SAN JUAN NEPUNOCENO BOLIVAR | SECTOR: TIERRA FIRME | 550.000.000 | 10,00 | $ 55.000.000,00 | Finca ganadera, de 10,00 hetareas, casa, agua abundaante, corrales de vareta. Pastos |
| 6 | https://www.properati.com.co/ | VENTA DE FINCA en SAN JUAN NEPUNOCENO BOLIVAR | SECTOR: SAN JUAN | 600.000.000 | 10,00 | $ 60.000.000,00 | Se vende finca de 10 hectáreas en San Juan Nepomuceno Bolívar a orilla de Carretera tiene buena |

En esta tabla se organizan las muestras teniendo en cuenta características como: inmobiliaria, Municipio, Oferta, Área, características.

## 14.7. ESTUDIO DE MERCADO DE OFERTAS COMPARABLES

| ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES DE TERRENOS OFERTADOS | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| No | INMOBILIARIA | TIPO DE INMUEBLE | MUNICIPIO | OFERTA VENTA | HRAS | M2 | CARACTERISTCAS |
| 1 | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174633595-inmobiliaria-negociamos- | VENTA DE FINCA EN ARJONA BOLIVAR | MUNICIPIO: ARJONA | 1.508.000.000 | 26,00 | $ 58.000.000,00 | Finca ganadera de 38,75 hetareas en el departamento de bolivar, via a Mahates,topografia plan, tierras bajas, de uso Agropecuario |
| 2 | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174621838-somos-brokers | VENTA DE FINCA ACHÍ BOLIVAR | MUNICIPIO: ACHÍ | 2.400.000.000 | 48,00 | $ 50.000.000,00 | departamento de bolivar, via a Mahates,topografia plan, tierras bajas, de uso Agropecuario, represa de 1000 m2 |
| 3 | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174743286-yesid-celis-agente-inmobiliario | VENTA DE FINCA ACHÍ BOLIVAR | MUNICIPIO: ACHÍ | 36.000.000.000 | 2171,00 | $ 16.582.220,18 | Finca ganadera, bufalera, de 2170 hetareas en el departamento de bolivar, via a ACHÍ,topografia 70% plana, tierras bajas, de uso Agropecuario, sistema de riego |
| 4 | https://casas.trovit.com.co/publisher/zuluaga-agentes-inmobiliarios.9016d471-a3d6-497e-8814-f04c68c02b12 | VENTA DE FINCA en MOMPOS BOLIVAR | SECTOR: TIERRA FIR | 110.000.000 | 3,00 | $ 36.666.666,67 | Finca ganadera, de 3,00 hetareas en el departamento de bolivar, via a tierra firme,toporgrafia plan, corrales de vareta, agua |
| 5 | https://www.properati.com.co/ | VENTA DE FINCA en SAN JUAN NEPUNOCENO BOLIVAR | SECTOR: TIERRA FIRME | 550.000.000 | 10,00 | $ 55.000.000,00 | Finca ganadera, de 10,00 hetareas, casa, agua abundaante, corrales de vareta. Pastos |
| 6 | https://www.properati.com.co/ | VENTA DE FINCA en SAN JUAN NEPUNOCENO BOLIVAR | SECTOR: SAN JUAN | 600.000.000 | 10,00 | $ 60.000.000,00 | Se vende finca de 10 hectáreas en San Juan Nepomuceno Bolívar a orilla de Carretera tiene buena agua, buen pasto, buenas casas, |
| 11 | PROPIETARIO | PREDIO RURAL | | ????????? | BELLAVISTA | | 1 |

como ya lo había mencionado, estas muestras son sometidas a un proceso de corrección para hacerlos comparables,

## 14.8. CORRECCION DE LAS OFERTAS COMPARABLES.

**TABLA DE COMPARABLES PREDIOS RURALES FACTOR DE CORRECCION**

| | | | FACTORES | | TERRENO | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| No | DIRECCION | VR. PEDIDO | Fact Comer | V, DEPURADO | AREA EN m2 | V UNIT HA |
| 1 | MUNICIPIO: ARJONA | $ 1.508.000.000,00 | 82% | $ 1.236.560.000,00 | 26,00 | $ 47.560.000,00 |
| 2 | MUNICIPIO: ACHÍ | $ 2.400.000.000,00 | 82% | $ 1.968.000.000,00 | 48,00 | $ 41.000.000,00 |
| 3 | MUNICIPIO: ACHÍ | $ 36.000.000.000,00 | 82% | $ 29.520.000.000,00 | 2171,00 | $ 13.597.420,54 |
| 4 | SECTOR: TIERRA FIRME | $ 110.000.000,00 | 90% | $ 99.000.000,00 | 3,00 | $ 33.000.000,00 |
| 5 | SECTOR: TIERRA FIRME | $ 550.000.000,00 | 85% | $ 467.500.000,00 | 10,00 | $ 46.750.000,00 |
| 6 | SECTOR: SAN JUAN | $ 600.000.000,00 | 79% | $ 474.000.000,00 | 10,00 | $ 47.400.000,00 |

Se interpolan las ofertas utilizando un Factor de negociación o comercialización que en la región para tal efecto se maneja entre un 15 al 18%.

Fn: factor de negociación

Precio de venta = precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc.)

Precio oferta similares = precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

## 14.9. TABLA DE COMPARABLES DIRECTOS TRES FACTORES.

**TABLA # 2 DE COMPARABLES DIRECTOS PREDIOS RURALES**

| | | | FACTORES | | | | TERRENO | | CONSTRUCCION | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| No | DIRECCION | VR. DEPURADO | F. %PEND | F. TAMAÑO | Fact Pprodut | V, DEPURADO | AREA EN HAS | V UNIT m2 | AREA | VALOR HECTARA |
| 1 | MUNICIPIO: ARJONA | $ 1.236.560.000,00 | 1% | 0,90 | 4% | $ 1.236.559.999,05 | 26,00 | $ 47.559.999,96 | 10.000,00 | $ 475.599.999.634,8 |
| 2 | MUNICIPIO: ACHÍ | $ 1.968.000.000,00 | 4% | 0,96 | 4% | $ 1.967.999.998,96 | 48,00 | $ 40.999.999,98 | 10.001,00 | $ 410.040.999.784,1 |
| 3 | MUNICIPIO: ACHÍ | $ 29.520.000.000,00 | 4% | 1,40 | 1% | $ 29.519.999.998,55 | 2171,00 | $ 13.597.420,54 | 10.002,00 | $ 136.001.400.269,7 |
| 4 | SECTOR: TIERRA FIRME | $ 99.000.000,00 | 4% | 0,72 | 4% | $ 98.999.999,20 | 3,00 | $ 32.999.999,73 | 10.003,00 | $ 330.098.997.316,6 |
| 5 | SECTOR: TIERRA FIRME | $ 467.500.000,00 | 4% | 0,82 | 4% | $ 467.499.999,10 | 10,00 | $ 46.749.999,91 | 10.005,00 | $ 467.733.749.102,0 |
| 6 | SECTOR: SAN JUAN | $ 474.000.000,00 | 4% | 0,82 | 4% | $ 473.999.999,10 | 10,00 | $ 47.399.999,91 | 10.006,00 | $ 474.284.399.102,0 |
| 6 | SAN MARTIN DE LOBA | $ - | 4% | 0,00 | 4% | -$ 0,08 | 75,00 | | | |
| | PROMEDIO | | | | | | | $ 38.217.903,34 | | $ 382.293.257.534,86 |
| | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | | | | | $ 13.308.020,83 | | 133.133.356.302,73 |
| | COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7,50%) | | | | | | | 34,82% | | 34,82% |
| | COEFICIENTE DE ASIMETRÍA | | | | | | | -1,193 | | -1,193 |
| | LÍMITE SUPERIOR | | | | | | | $ 51.525.924 | | $ 515.426.613.838 |
| | LÍMITE INFERIOR | | | | | | | $ 24.909.882,51 | | $ 249.159.901.232,13 |
| | VALOR ADOPTADO | | | | | | | $ 24.909.883 | | $ 515.426.613.838 |
| | VALOR ADOPTADO | | | | | | | $ 24.909.882,51 | | $ 515.426.613.837,59 |

De acuerdo al Método tradicional de Mercado utilizado para hallar el valor del Bien Inmueble, utilizando tres (3) factores de corrección: **factor de Pendiente, factor de Área, factor de productividad** nos arrojó un valor promedio de $ 38.217.903,34 de pesos por Hectárea, con una desviación estándar de $ 13.308.020,83, un coeficiente de variación de 34.82 % no siendo confiable por tener un coeficiente de variación que sobrepasa el límite de 7.50% en ese sentido pasamos a la siguiente etapa.

## 14.10. TABLA DE ANALISIS DE TENDENCIA CENTRAL & MEDIA ARITMETICA.

**ANÁLISIS DE TENDENCIA CENTRAL & MEDIA ARITMETICA**

| No | MUNICIPIO | INMOBILIARIA | VALOR HRA COMPARADO | DISPERSION SIMPLE | DS-CUADRADO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1,00 | MUNICIPIO: ARJONA | https://www.fincaraiz | 47.559.999,96 | 9.342.097 | 87.274.769.331.842 |
| 2,00 | MUNICIPIO: ACHÍ | https://www.fincaraiz | 40.999.999,98 | 2.782.097 | 7.740.061.708.241 |
| 3,00 | MUNICIPIO: ACHÍ | https://www.fincaraiz | 13.597.420,54 | - 24.620.483 | 606.168.173.139.536 |
| 4,00 | SECTOR: TIERRA FIRM | https://casas.trovit.c | 32.999.999,73 | - 5.217.904 | 27.226.518.059.855 |
| 5,00 | SECTOR: TIERRA FIRM | https://www.propera | 46.749.999,91 | 8.532.097 | 72.796.671.892.615 |
| 6,00 | SECTOR: SAN JUAN | https://www.propera | 47.399.999,91 | 9.182.097 | 84.310.897.434.591 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| SUMA | 229.307.420,04 | SUMA DSC | 885.517.091.566.679,00 |
| # DATOS | 6 | DATOS DSC | 6 |
| MEDIA ARITMETICA | 38.217.903,34 | VARIANZA | 147.586.181.927.780,00 |
| MEDIANA | 43.874.999,94 | RANGO (AMPLITUD) | 33.962.579,42 |
| MODA | #N/D | % ASIMETRIA | #N/D |
| MÁXIMO | 47.559.999,96 | DESVIACION ESTANDAR | 12.148.505,34 |
| MÍNIMO | 13.597.420,54 | EFICIENTE DE VARIACION M.A. | 31,8% |

En esta operación el valor comparado se promedia sin embargo el Coeficiente de variación sigue siendo demasiado alto del 31.8%, alejándose del 7.50%.

## 14.11. TABLA DE ANALISIS DE TENDENCIA CENTRAL & MEDIANA.

**ANÁLISIS DE TENDENCIA CENTRAL & MEDIANA**

| No | CÓDIGO | INMOBILIARIA | VALOR HRA COMPARADO | DISPERSION SIMPLE | DS-CUADRADO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1,00 | MUNICIPIO: ARJONA | o/inmobiliarias/perfil/17463 3595-inmobiliaria- | 47.559.999,96 | 3.685.000,0192 | 13.579.225.141.153,800 |
| 2,00 | MUNICIPIO: ACHÍ | https://www.fincaraiz.com.c o/inmobiliarias/perfil/17462 1838-somos-brokers | 40.999.999,98 | - 2.874.999,9659 | 8.265.624.804.038,590 |
| 3,00 | MUNICIPIO: ACHÍ | o/inmobiliarias/perfil/17474 3286-yesid-celis-agente-inmobiliario | 13.597.420,54 | - 30.277.579 | 916.731.814.412.240 |
| 4,00 | SECTOR: TIERRA FIRME | ublisher/zuluaga-agentes-inmobiliarios.9016d471-a3d6-497e-8814- | 32.999.999,73 | - 10.875.000 | 118.265.629.623.810 |
| 5,00 | SECTOR: TIERRA FIRME | https://www.properati.com.c o/ | 46.749.999,91 | 2.875.000 | 8.265.624.804.039 |
| 6,00 | SECTOR: SAN JUAN | https://www.properati.com.c o/ | 47.399.999,91 | 3.525.000 | 12.425.624.759.734 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| SUMA | 229.307.420,04 | SUMA DSC | 1.077.533.543.545.020,00 |
| # DATOS | 6 | DATOS DSC | 6 |
| MEDIA ARITMETICA | 38.217.903,34 | VARIANZA | 179.588.923.924.169,00 |
| MEDIANA | 43.874.999,94 | ANGO (AMPLITUD) | 33.962.579,42 |
| MODA | #N/D | % ASIMETRIA | #N/D |
| MÁXIMO | 47.559.999,96 | IACION ESTANDAR | 13.401.079,21 |
| MÍNIMO | 13.597.420,54 | E VARIACION M.A. | 35,1% |

En esta operación el valor de los comparables son dispersos distorsionando la operación, su Coeficiente de variación debe ser sigue siendo demasiado alto del 35.1%, alejándose del 7.50%.

## 14.12. TABLA DE TENDENCIA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS

**ANÁLISIS DE TENDENCIA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS**

| No | CÓDIGO | INMOBILIARIA | VALOR HRA COMPARADO | DISPERSION SIMPLE | DS-CUADRADO |
|---|---|---|---|---|---|
| 6,00 | SECTOR: SAN JUAN | https://www.properati.com.co/ | 47.399.999,91 | 325.000 | 105.625.000.000 |
| 1,00 | MUNICIPIO: ARJONA | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174633595-inmobiliaria-negociamos-villegas-&-asociados | 47.559.999,96 | 485.000,0532 | 235.225.051.635,736 |
| 5,00 | SECTOR: TIERRA FIRME | https://www.properati.com.co/ | 46.749.999,91 | - 325.000 | 105.625.000.000 |
| 2,00 | MUNICIPIO: ACHÍ | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174621838-somos-brokers | 40.999.999,98 | - 6.074.999,9318 | 36.905.624.171.850,100 |
| 4,00 | SECTOR: TIERRA FIRME | https://casas.trovit.com.co/publisher/zuluaga-agentes-inmobiliarios.9016d471- | 32.999.999,73 | - 14.075.000 | 198.105.630.025.021 |
| 3,00 | MUNICIPIO: ACHÍ | https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174743286-yesid-celis-agente-inmobiliario | 13.597.420,54 | - 33.477.579 | 1.120.748.320.299.790 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| SUMA | 182.709.999,76 | SUMA DSC | 37.352.099.223.485,90 |
| # DATOS | 4 | DATOS DSC | 4 |
| MEDIA ARITMETICA | 45.677.499,94 | VARIANZA | 9.338.024.805.871,47 |
| MEDIANA | 47.074.999,91 | RANGO (AMPLITUD) | 6.559.999,99 |
| MODA | #N/D | % ASIMETRIA | #N/D |
| MÁXIMO | 47.559.999,96 | DESVIACION ESTANDAR | 3.055.818,19 |
| MÍNIMO | 40.999.999,98 | COEFICIENTE DE VARIACION M.A. | 6,49% |

En este sentido la operación de **ANALISIS DE TENDENCIA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS**, utilizando la Mediana, se observa que los comparables número 3 y 4 resaltados en rojo en la tabla se toman como punto crítico por distorsionar el resultado, y son apartados de la operación, en este sentido el resultado nos arroja un Valor Redondeado confiable dado que nos da un coeficiente de variación de 6.49 % quedando por debajo del 7.50 % y acercándose a 0% , que de acuerdo al Artículo 37 De las Formulas Estadísticas Decreto 1420, el valor que nos resulta por hectárea es de **$ 47.074.999,91** mediante la siguiente tabla de Comparación de Precios de mercado vemos si se encuentra dentro del mercado Inmobiliario de la zona, comparándolo entre el valor Máximo y el Valor Mínimo obtenido en la tabla y nos arroja el siguiente resultado.

| COMPARACION DE MERCADO | |
|---|---|
| MAXIMO | $ 47.559.999,96 |
| MINIMO | $ 40.999.999,98 |
| **AVALUO m2** | **$ 47.074.999,91** |
| De acuerdo a este analisis el Bien Inmueble Avaluado se encuentra dentro del mercado inmobiliario | |

De acuerdo con este análisis el Valor Obtenido se encuentra entre el máximo y mínimo del rango del Mercado Inmobiliario. Para esta operación tenemos un valor por hectárea de:

**($ 47.074.999,96) SON CUARENTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS.**

| VALOR COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE RURAL | | | |
|---|---|---|---|
| POSEEDOR DEL INMUEBLE | NICOLAS CENTENO | | |
| MATRICULA INMOBLIARIA | NO REGISTRA | | |
| AREA EN HAS DEL PREDIO | | 75,0000 | |
| VALOR HECTAREA ( MEDIANA) | | $ 47.074.999,91 | |
| NICOLAS CENTENO | | $ 3.530.624.993,27 | |
| EN LETRAS | TRES MIL QUINIENTOS TREINTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS (M.L.C). | | |
| SUJETO ESTA NORMAL | | | |
| De acuerdo a este analisis el Bien Inmueble Avaluado se encuentra dentro del mercado inmobiliario | | | |

EL VALOR PARA EL PREDIO MAS O MENOS ACERTADO A LA REALIDAD EN UNA NEGOCIACION SERÍA DE**. $ 3.530.624.993,27 TRES MIL QUINIENTOS TREINTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS (M.L.C).**

## 14.13. CALCULO DEL VALOR DE FRANJA PARA LA VIA.

| VALOR COMERCIAL FRANJA PARA LA VIA PUENTE LAS LOBAS | | | |
|---|---|---|---|
| NICOLAS CENTENO | | | |
| | NO REGISTRA | | HECTAREAS |
| AREA DE FRANJA PARA VIA EN m2 | | 15640,01m² | 1HAS+1564,01 m2 |
| VALOR HECTAREA ( MEDIANA) | | $ 47.074.999,91 | |
| VALOR POR M2 | | $ 4.707,50 | |
| AFECTACION FRANJA DE TERRENO | | $ 73.625.347,08 | |
| COSTO TOTAL | | $ 73.630.054,58 | |
| EN LETRAS | SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS (M.L.C). | | |
| SUJETO ESTA NORMAL | | | |

El VALOR DE LA FRANJA DE TERRENO PARA LA VIA CON UNA CABIDA SUPERFICIAL DE 15.640,01 $m^2$, o 1 HECTÁREAS+5640,01 ES **($ 73.630.054,58) SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS (M.L.C).**

## 15. - COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

### 15.1. FACTORES VALORIZANTES:

La actividad económica que se desarrolla en el predio.

### 15.2. FACTORES DEPRECIANTES:

Limitación de algunas zonas del terreno para realizar una explotación económica por factores físicos como la limitación de drenaje del suelo, es un factor que limita y condicionan la valorización del inmueble ofertado.

### 15.3. GRADO DE COMERCIALIZACIÓN.

Se consideran tres grados de comercialización, de los que se determinará uno para el presente estudio, el grado que se asigne será la calificación para el inmueble dentro de la zona (Barrio o Sector) y el Municipio. Esta calificación e hace teniendo en cuenta los distintos aspectos posibles tales como aspectos económicos, localización, el uso, construcción, entre otros), que ayuden o determinen algún tipo de negocio para el inmueble, la oferta y demanda de Bienes dentro del municipio y su área de influencia es bastante bajo, en este sentido los grados son los siguientes.

TIPO A: Fácil Comercialización = De Cero (0) a Seis (6) Meses.
TIPO B: Regular Comercialización de Seis (6) meses a Un (1) Año.
TIPO C: Difícil Comercialización de Un (1) Año en adelante.

**El Grado de Comercialización para este Inmueble es TIPO B.**

## 16. CUADRO DE VALORES.

El VALOR DEL M2 DE TERRENO QUE AFECTA EL PREDIO, CON UNA CABIDA SUPERFICIAL DE 15.640,01m², o 0 1 HECTÁREAS+5640.01 m². ES **DE ($ 4.707,50) CUATRO MIL SETECIENTOS SIETE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS. M. L. C.**

### 16.1. VALOR DE FRANJA DE TERRENO.

El VALOR DE LA FRANJA DE TERRENO QUE AFECTA EL BIEN INMUEBLE RURAL HASTA AQUÍ LLEGO YO, CON UNA CABIDA SUPERFICIAL DE 15.640,01m², o 1 HECTÁREAS+5640.01 m² ES **($ 73.630.054,58) SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS (M.L.C).**

## 17.RESULTADO DEL AVALUO.

**VALOR COMERCIAL** MAS O MENOS REAL EN UNA POSIBLE NEGOCIACION DE LA FRANJA DE TERRENO DEL PREDIO EL TORMENTO, CON UNA CABIDA SUPERFICIAL DE 15.640,01m², o 1 HECTÁREAS+5640.01 m² ES **($ 73.630.054,58) SETENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS (M.L.C).**

## 17.1. OBSERVACIONES.

La negociación de este predio se encuentra sujeta a los acuerdos pactados entre las partes, con relación al desarrollo del informe y el valor que nos arroja se desarrolla de acuerdo a una realidad económica del sector, a su destino económico histórico agropecuario, sin embargo, la veracidad del resultado que nos arroja este estudio se encuentra limitado por factores que determina el nuevo uso de suelo, el Avaluador hace unas recomendaciones. 1- legalizar títulos de los predios. 2- determinar con exactitud cuál de los Usos de suelo debemos sujetarnos. **Nota;** ***la validez de este informe solo se hace posible cuando se hallan resuelto estos inconvenientes, es meramente ilustrativo para el presente estudio***

## 18.VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de su expedición, del *13 de diciembre del año 2025 al 13 de diciembre del año 2025* de acuerdo con el numeral 2 del Decreto 422 de marzo del 2.000 y con el Articulo 19 del Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, siempre y cuando no se presenten circunstancia o cambios inesperados de índole jurídicas, técnicas, económicas o normativa, que afecten los criterios analizados.

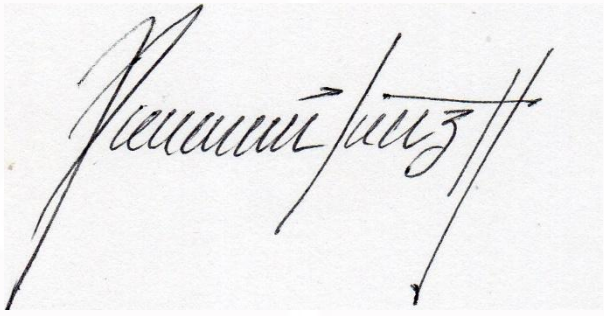
## 19.CONCLUSIONES.

Finalmente puedo concluir que, para la elaboración del presente informe pericial, visité personalmente al Lote de Terreno donde se desarrollan las actividades ya descritas.
Los datos aquí consignados, fueron tomados de dicha visita, sustentados por las fotografías, se aportó Escritura pública No. 28 del 29 de abril de 1981 de la Notaría Única de San Martín de Loba y que se encuentran soportados en esta experticia, es importante destacar que este material ilustrativo ha jugado un papel decisivo para el estudio efectuado con un fin estrictamente Jurídico, respetando los parámetros exigidos por las normas.

En ese sentido se tiene en cuenta la identificación del solicitante del trabajo Pericial, saber cuál es el propósito del informe, la inspección Ocular al inmueble, me permitió juzgar con argumentos reales, tipo de Mejora, pendientes del terreno, linderos, explotación económica, Cabida superficial y otros detalles urgentes, otro tema importante la ubicación geográfica, dirección, su situación jurídica, antecedentes, la característica de las mejoras si existen, todos estos aspectos nos ayudan a tener un norte en el estudio realizado.

Hasta aquí se completa mi informe valuatorio, esperando sea útil a las personas que se encuentran en controversia de apreciación de sus derechos, deberes, obligaciones y Facultades del inmueble, el trámite y la reglamentación de los avalúos se encuentran en la Ley 1673 del 2013, el Decreto 1420 y la resolución 620 del 2008.

Atentamente,



**ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA**
**R.N.A. /C-05-6055**
**CC 77.037.248**
**Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.**
**Técnico Profesional Arquitectura de Espacios Interiores**
**Targ Inscrip Prof: 103242012 – 77037248 C.P.N.A.A.**

## 20.BIBLIOGRAFIA.

Código General del Proceso Ley 1264 del 2013
Lea más: https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/228.htm
Código civil colombiano.
Sistema de Informacion Geografica (SIG), Google Earth.
Geoportal Multiproposito IGAC.
Paginas de Internet wikipedia Biblioteca virtual.

## 21.ANEXOS.

1. Documentos del Perito
2. Copia de Documentos Aportados para este Informe.
3. Levantamiento planimétrico Franja afectación

## 1. Documentos del Perito Avaluador.



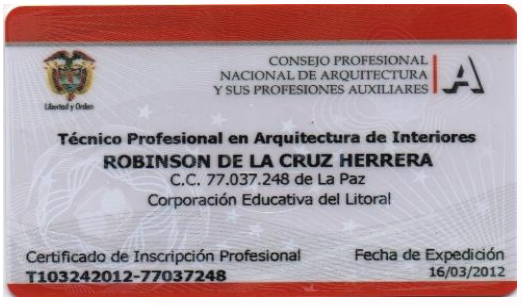















CORPOLONJAS

LONJANAP

Bogotá, D. C, Mayo 14 del 2021

***A QUIEN INTERESE:***

## "CORPOLONJAS Y LONJANAP"

Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No.C492/96, con NIT 830085983-0 y 830060195-5 respectivamente:

## CERTIFICAN

Que el señor **ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA**, Identificado con cédula de Ciudadanía **77.037.248 DE LA PAZ**, se encuentra inscrito en el registro Nacional de Avaluador de Corpolonjas y Lonjanap con el consecutivo **R.N.A/C-05-6055** desde el 30 de Diciembre del 2012 con vigencia hasta el 30 de Mayo del año 2024, Cumpliendo con seriedad, responsabilidad y honestidad en las labores asignadas de acuerdo a las políticas de la agremiación y con los requisitos de experiencia y vigencia. (Tramites régimen de transición, parágrafo 1, articulo 6 Ley 1673/2013 y régimen académico, articulo 6, Ley 1673/2013).

La presente certificación se expide a los 14 días de Mayo del año 2021.

**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**
Presidente
Junta Directiva.

CORPOLONJAS

**Sede Nacional** Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
**PBX:** 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
**www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com**

El Presidente de la Junta Directiva, con base
*En las Matrículas de la*
*CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS*
*"CORPOLONJAS"*

## CERTIFICA:

**ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA**
**C.C.77.037.248 DE LA PAZ**

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA** _____
**INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**_____
**INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES**_____
**AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES**_____
**AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO**_____
**AVALUOS EFECTO PLUSVALIA**_____
**AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO**_____
**AVALUOS AMBIENTALES**_____
**NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF)** _____
**AVALUO DE AUTOMOTORES** _____
**AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES** _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-05-6055** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Junio del 2024,** lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 14 días del mes de Mayo del 2021.

**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**
Presidente
Junta Directiva.

**Sede Nacional**, Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
**PBX:** 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
**www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com**

El Presidente de la Junta Directiva, con base
*En las Matrículas de la*
*CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS*
*"CORPOLONJAS"*

## CERTIFICA:

**ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA**
**C.C.77.037.248 DE LA PAZ**

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA** _____
**INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**_____
**INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES**_____
**AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES**_____
**AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO**_____
**AVALUOS EFECTO PLUSVALIA**_____
**AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO**_____
**AVALUOS AMBIENTALES**_____
**NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF)** _____
**AVALUO DE AUTOMOTORES** _____
**AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES** _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-05-6055** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Junio del 2024,** lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 14 días del mes de Mayo del 2021.

**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**
Presidente
Junta Directiva.

CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS CORPOLONJAS

**Sede Nacional**, Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
**PBX:** 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
**www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com**

PIN de Validación: a8d809fb

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) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77037248, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Marzo de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77037248.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • 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. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

Categoría 2 Inmuebles Rurales

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • 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. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

Categoría 4 Obras de Infraestructura

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

PIN de Validación: a8d809fb

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

Categoría 6 Inmuebles Especiales

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. | 25 Mar 2021 | Régimen Académico |

Categoría 10 Semovientes y Animales

| Alcance | Fecha | Regimen |
|---|---|---|
| • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. | 25 Mar 2021 | Régimen |

PIN de Validación: a6d809fb

https://www.raa.org.co

| | | |
|---|---|---|
| | | Académico |
| Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio | | |
| **Alcance**<br>• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. | **Fecha**<br>25 Mar 2021 | **Regimen**<br>Régimen Académico |
| Categoría 12 Intangibles | | |
| **Alcance**<br>• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. | **Fecha**<br>25 Mar 2021 | **Regimen**<br>Régimen Académico |
| Categoría 13 Intangibles Especiales | | |
| **Alcance**<br>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. | **Fecha**<br>25 Mar 2021 | **Regimen**<br>Régimen Académico |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 34D # 1B - 10
Teléfono: 311559966
Correo Electrónico: rodec1470@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Técnico Profesional en Arquitectura de Interiores - Corporación Educativa del Litoral

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77037248.**

**El(la) señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA 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

PIN de Validación: bb260b65

https://www.raa.org.co

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**

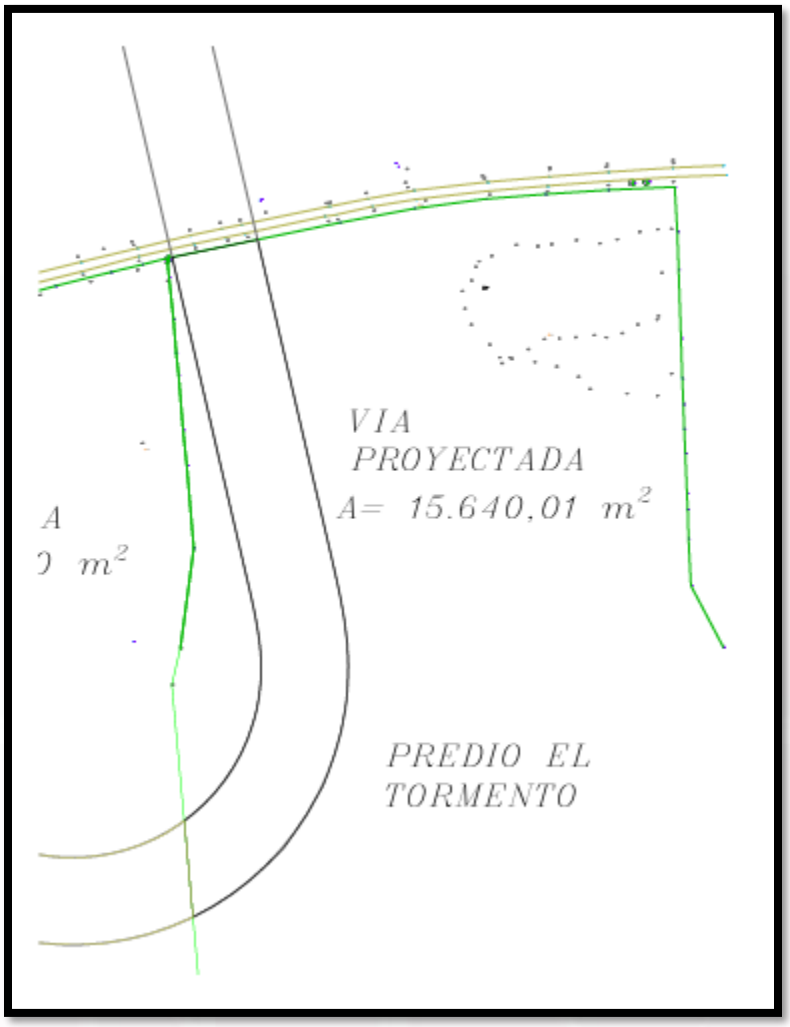
**bb260b65**

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PLANO FRANJA DE AFECTACION PREDIO ELTORMENTO


VIA
PROYECTADA
A= 15.640,01 m²
PREDIO EL
TORMENTO