AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE RURAL, UBICADO EN JURISDICCIÓN EL MUNICIPIO DE HATILLO 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 DICIEMBRE 13 DEL 2025.

Contenido

1. Contenido 2
2. INFORMACION PROFESIONAL DEL PERITO. 5
3. INTRODUCCION 7
4. INFORMACION BASICA GENERAL 8
5. Destino del Informe. 9
5.1. RESPONSABILIDAD DEL PERITO. 9
5.2. CRITERIOS Y BASAS DE VALOR. 9
5.3. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS. 10
5.4. Identificación de los Derechos de Propiedad o Intereses que han de Valorarse. 10
6. UBICACIÓN GEOGRAFICA. 10
6.1. EN EL DEPARTAMENTO. 10
6.2. EN EL MUNICIPIO HATILLO DE LOBA. 11
6.3. ECOLOGÍA 12
6.4. ECONOMÍA 12
6.5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR. 13
6.6. ENTORNO: 14
6.7. SERVICIOS PÚBLICOS: SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: 14
6.8. SERVICIO DE AGUA: 14
6.9. SERVICIO DE GAS NATURAL: 14
6.10. OTROS SERVICIOS: 14
7. INFORMACIÓN BÁSICA URBANISTICA DE LA ZONA: 15
7.1. Departamento de Bolívar. 15
7.2. CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE HATILLO DE LOBA: 17
7.3. ÁREA DE INFLUENCIA EN EL SECTOR. 17
7.4. VISTA ISOMÉTRICA DEL PREDIO RURAL. 18
8. planos topograficos PREDIO LOS PINONES. 19
8.1. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PREDIO LOS PINONES. 19
8.2. REGLAMENTACION URBANISTICA. 20
9. CONSIDERACIONES: 24

10. descripcion fisica del bien inmueble. 24
10.1. Información General Del Lote de Terreno Rural. 24
10.2. DESCRIPCIÓN DE CABIDA Y LINDEROS 25
10.3. AREA DE AFECTACION PARA LA PROYECCION DEL PUENTA LAS LOBAS. 25
10.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO. 27
11. Actividad edificadora de la zona: 29
11.1. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN. 29
11.2. FACTORES DESVALORIZANTES. 30
12. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE 30
12.1. COMERCIABILIDAD: 30
12.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN. 30
12.3. Características Generales: 30
13. ANALISIS DE ANTECEDENTES. 31
13.1. TITULACIÓN O DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. 31
14. TIPOLOGÍAS DEL LOTE DE TERRENO. 31
14.1. POSICIONAMIENTO GLOBAL. 31
14.2. NORMA URBANÍSTICA Y USOS PERMITIDOS. 31
14.3. PENDIENTE Y ALTIMETRIA DEL TERRENO. 32
15. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO. 32
15.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA. 32
15.2. INDICADORES ECONÓMICOS. 33
16. METODO VALUATORIO. 33
16.1. Metodología Aplicada Para Avalúo: 33
16.2. Fuentes de Consulta. 33
16.3. Ofertas Mercado Inmobiliario. 34
16.4. INMUEBLES OFERTADOS EN LOS PORTALES INMOBILIARIOS 36
16.5. INFORMACION DEL INMUEBLE- FICHA TECNICA. 39
16.6. 39
16.7. TABLA DE MERCADO INMOBILIARIO, ... 41

16.8. ESTUDIO DE MERCADO DE OFERTAS COMPARABLES 42
16.9. 42
16.10. CORRECCION DE LAS OFERTAS COMPARABLES. 42
16.11. TABLA DE COMPARABLES DIRECTOS TRES FACTORES. 43
16.12. TABLA DE ANALISIS DE TENDENCIA CENTRAL & MEDIA ARITMETICA. 44
16.13. TABLA DE ANALISIS DE TENDENCIA CENTRAL & MEDIANA. 44
16.14. TABLA DE TENDENCIA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS 45
16.15. LIQUIDACION DEL DAÑO EMERGENTE CODIGO CIVIL COLOMBIANO. 46
16.16. VALOR COMERCIAL DEL PREDIO. 47
16.17. COSTO DE REPOSICION DE CANCHA DE FUTBOL 47
16.18. CALCULO DEL VALOR DE AREA DE AFECTACION. 51
17. - COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA 51
17.1. FACTORES VALORIZANTES: 51
17.2. FACTORES DEPRECIANTES: 51
17.3. GRADO DE COMERCIALIZACIÓN. 51
18. CUADRO DE VALORES. 52
19. RESULTADO DEL AVALUO. 52
20. OBSERVACIONES. 52
21. VIGENCIA DEL AVALUO 53
22. CONCLUSIONES. 53
23. BIBLIOGRAFIA. 55
24. ANEXOS. 56

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 sobre la acera sur de la vía que de san Martin de loba conduce a barranco de loba, 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 el Certificado de Tradición # 040-88504 registrado en la oficina de Instrumentos públicos de Barranquilla, **geográfica**; posicionamiento Global mediante los Sistemas de información Geográfica Google Earth Pro, **normativa;** teniendo en cuenta su uso de suelo reglamentado por el municipio, y **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.

4.0 INFORMACION BASICA GENERAL

4.1. Identificación del Solicitante: MENDOZA LARA & CONSULTORES

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

4.2. Municipio: Hatillo de Loba Bolívar.

4.3. localización: Sur del Departamento de Bolívar

4.4. **Características Físicas**:

4.5. Tipo de Inmueble: Predio Rurál LOS PINONES

4.6. Ubicación Física del Inmueble: Jurisdicción del Municipio de Hatillo de Loba.

4.7. Clasificación del Suelo: Agropecuario.

4.8. Propietarios del Inmueble: no hay información

4.9. **Información Jurídica:**

4.10. Documentos de Apoyo: Información catastral GEOPORTAL IGAC.

4.11. **Información Predial Catastral.**

4.12. Numero Predial: 13300000100000002030000000000

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, 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.

6.0. 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 secuentra la orietacion del Deartamento

Noroeste: Mar Caribe	*Norte:* Atlántico (Río Magdalena)	*Nordeste:* Magdalena (Río Magdalena)
Oeste: Sucre Mar Caribe: Islas de San Bernardo *Subregiones*: Morrosquillo, Montes de María, Sabanas, San Jorge y La Mojana)	N NO NE O E SO SE S	*Este:* Cesar (Río Magdalena)
Suroeste: Córdoba Mar Caribe: Isla Fuerte Municipio de Ayapel	*Sur:* Antioquia (Serranía de San Lucas y Río Tamar)	*Sureste:* Santander (Río Magdalena)



6.2. EN EL MUNICIPIO HATILLO DE LOBA.

Es un municipio de Colombia, situado al sur del departamento de Bolívar. Limita al norte con el municipio de Margarita, al oriente con el municipio de El Banco, al sur con los municipios de Barranco de Loba y San Martín de Loba y al occidente con el municipio de Pinillos.

Además de su cabecera municipal. Hatillo de Loba tiene bajo su jurisdicción los centros poblados:

Zona Loba: Cerro de Las Aguadas, Gualí, Juana Sánchez, La Ribona, La Victoria, San Miguel de Loba.

Zona Enclave: El Pozón, Las Brisas, Las Palmas, Pueblo Nuevo.

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

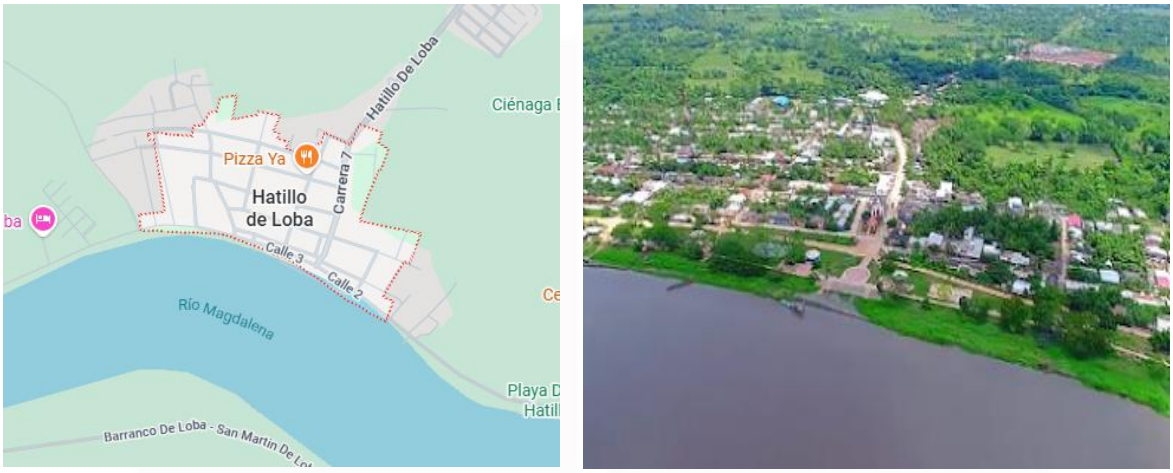


Imagen del Municipio de Hatillo de Loba, editada por el autor.

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

El municipio de Hatillo 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 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 Barranco 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.

6.5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.

Corresponde a un Predio Rurál, identificado con código catastral 13300000100000002030000000000, jurisdicción del Municipio de hatillo de Loba bolívar, ubicado sobre la margen sur del rio Magdalena, se encuentra localizado en un área rural que es a una distancia de algo más de medio kilómetro aproximados de la entrada de la cabecera del municipio.

Siendo un lote de terreno medianero, con una configuración irregular, con una cabida superficial de 30 hectáreas + 9225 m^2 según registro catastral, este predio y su área de influencia en este sector 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 los Pinones se encuentra a 10 minutos del municipio de hatillo de loba, como se puede observar es la vía que influencia directamente al predio, que, en sentido Este nos comunica con el municipio de El banco magdalena y otros municipios.

6.7. SERVICIOS PÚBLICOS: SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

En el municipio de hatillo 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 los Pinones goza del servicio.

6.8. SERVICIO DE AGUA:

No se pudo comprobar que empresa presta este servicio, se pudo observar la existencia de de sistemas de almacenamiento como: Tanques, Albercas, Pozos Profundos, ríos y jagüeyes dentro del predio

6.9. SERVICIO DE GAS NATURAL:

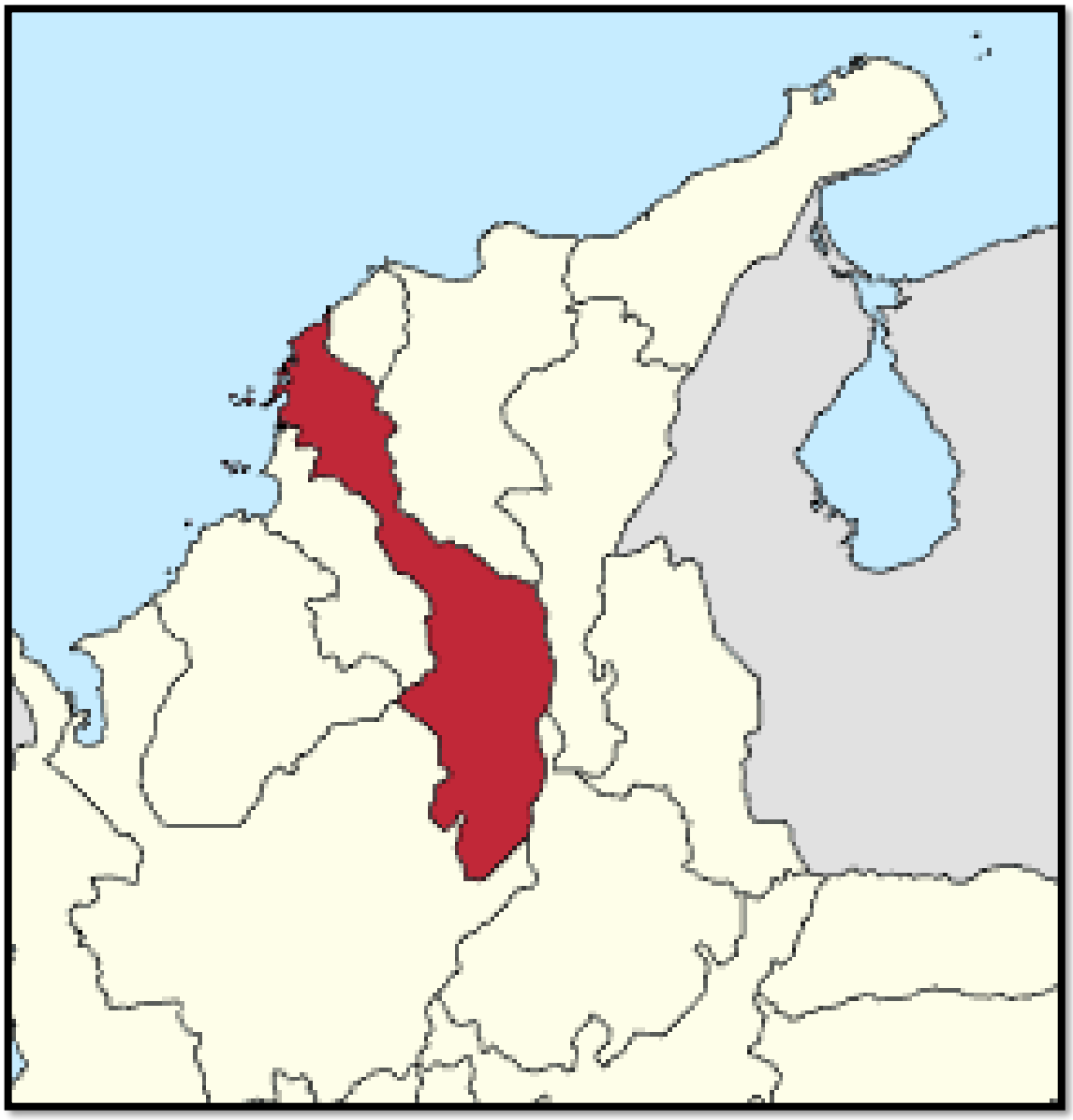
El servicio del Gas Natural normalmente es suministrado Atreves de tuberías enterradas y red domiciliarias conectadas a un medidor de consumo, la empresa encargada de la prestación de este servicio es Gases del Caribe SA. ESP. Observación: Acá no se pudo comprobar la existencia del servicio como tal, 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.

7.0. 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 hatillo de loba Fuente: Google Earth Pro, editada por el autor.

7.2. CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE HATILLO DE LOBA:

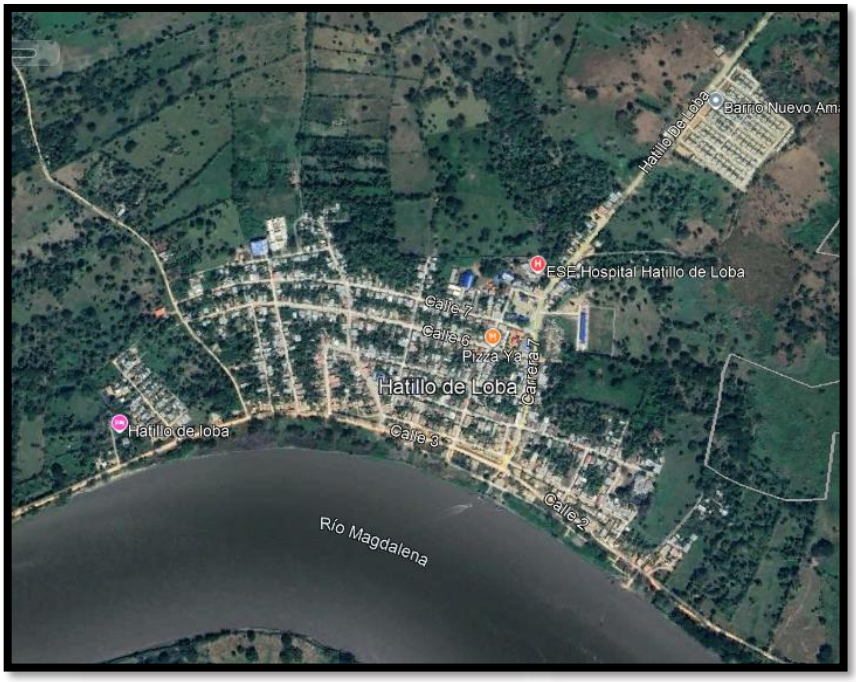


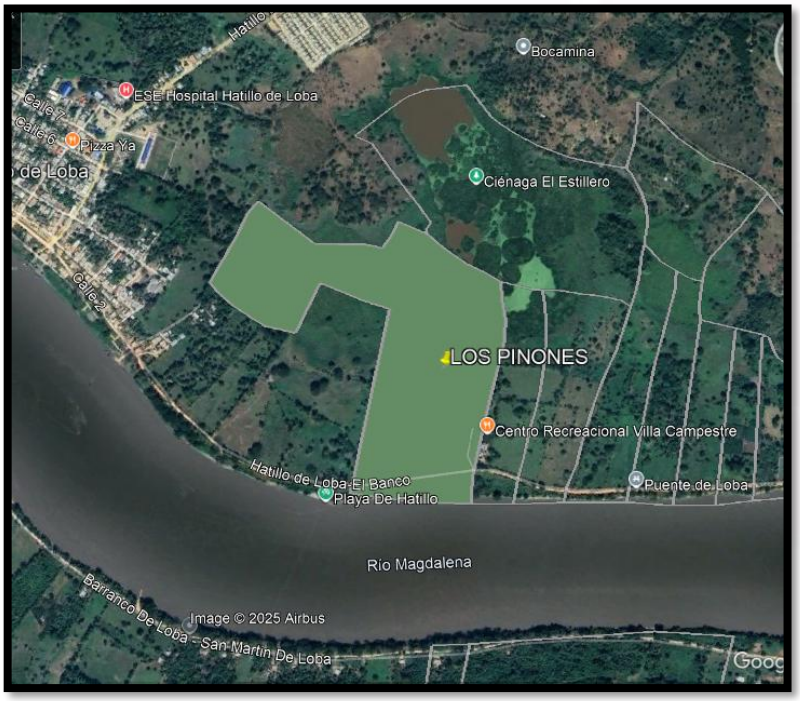
Imagen Isométrica del Municipio de Hatillo de Loba. Fuente: Google Earth Pro, editada por el autor.

7.3. ÁREA DE INFLUENCIA EN EL SECTOR.



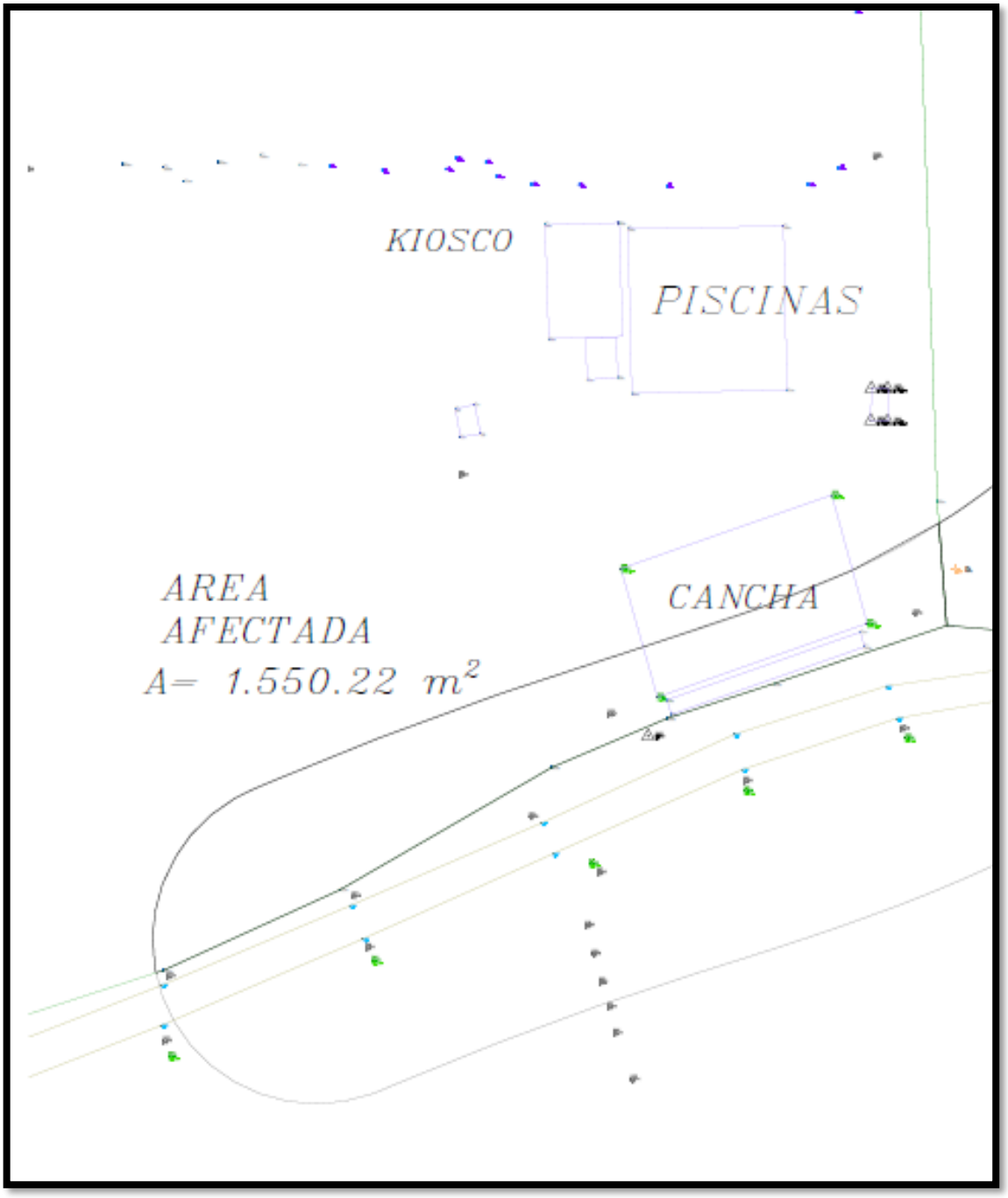
Imagen del sector de influencia. Fuente: Google Earth, editada por el autor.

7.4. VISTA ISOMÉTRICA DEL PREDIO RURAL.



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

8.0. planos topograficos PREDIO LOS PINONES.



8.1. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PREDIO LOS PINONES.

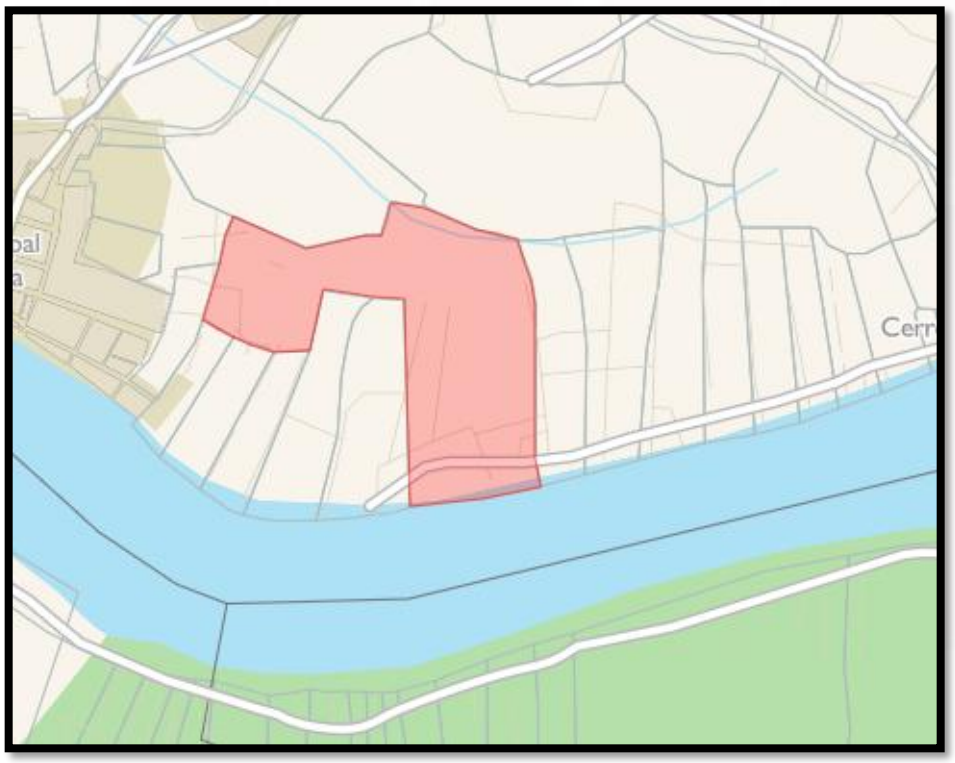
8.2. REGLAMENTACION URBANISTICA.

Alcaldía de Hatillo de Loba, Bolívar

CERTIFICACION DE USO DEL SUELO

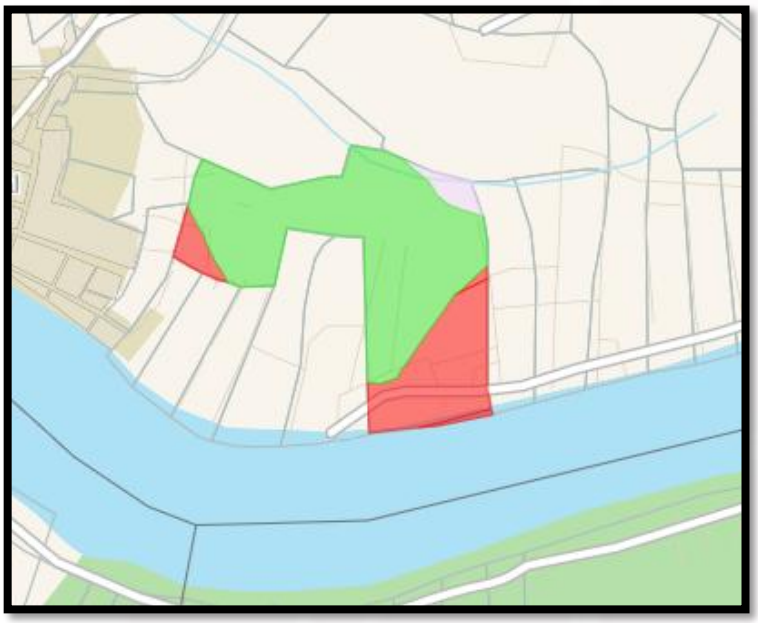
Yo, **ALFONSO TARAZONA BALLESTEROS,** en calidad de SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO del municipio de Hatillo de Loba, CERTIFICO, que consultadas las bases de datos mediante referencia catastral e identificadas en el EOT del municipio de Hatillo de Loba, los predios identificados a continuación, estos presentan el siguiente uso de suelo.

Consulta Catastral – Colombia en Mapas.



Número predial: 13300000100000002030000000000, Número predial (anterior): 13300000100020300000, Municipio: Hatillo De Loba, Bolívar, Dirección: LOS PINONES Área del terreno: 309225 m2, Área de construcción: 0 m2, Destino económico: Agropecuario, Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2025

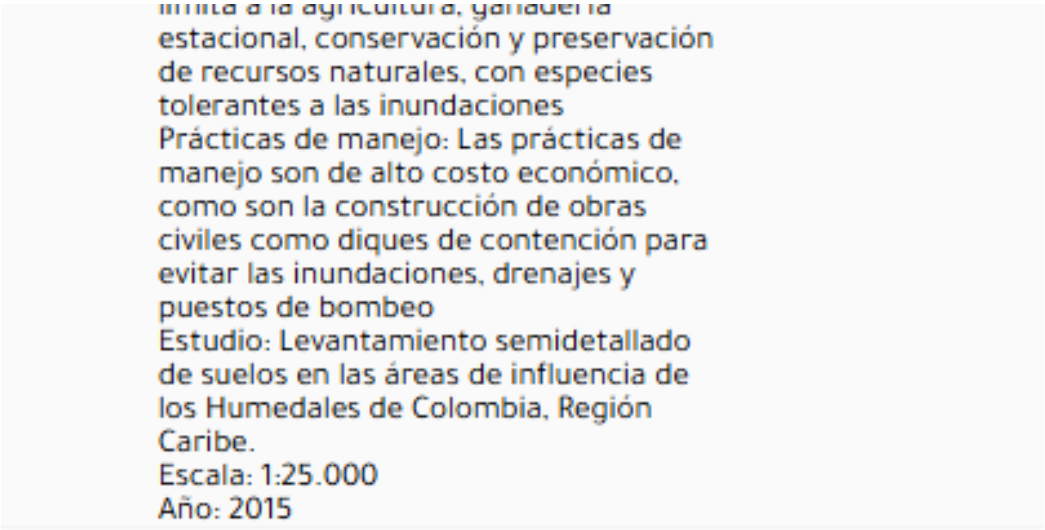
Actualmente este municipio no cuenta con información dentro de la consulta de uso del suelo. La consulta se encuentra disponible para los siguientes municipios:
Amazonas: Leticia, Boyacá: Busbanzá,Corrales, Betéitiva, Tasco, Socha, Paz De Rio, Sativasur, Socotá Caquetá: Florencia, Casanare: Yopal, Cauca: 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.



8h-1	Principales limitantes: Constantemente saturados con agua, salino sódicos Usos recomendados: Son tierras que contienen bosques de mangle que por su importancia como ecosistemas estratégicos, requieren de su conservación Prácticas de manejo: Siembra de mangle y otras especies de plantas nativas, dragado de cauces, cría y liberación de especies animales nativas (lagartos, reptiles, peces, aves, mamíferos)	0.98 ha	3.16%

	Estudio: Levantamiento semidetallado de suelos en las áreas de influencia de los Humedales de Colombia, Región Caribe. Escala: 1:25.000 Año: 2015		
3h-2	Principales limitantes: 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. Escala: 1:25.000 Año: 2015	8.39 ha	26.94%
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 Usos recomendados: Agricultura intensiva durante un semestre: maíz, arroz de secano, ají, tabaco; adecuación de riego. Pastoreo con rotación de potreros 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 Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolivar Escala: 1:100.000 Año: 1997	0.12 ha	0.39%

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 Usos recomendados: Agricultura intensiva durante un semestre: maíz, arroz de secano, ají, tabaco; adecuación de riego. Pastoreo con rotación de potreros 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 Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolivar Escala: 1:100.000 Año: 1997	0.17 ha	0.53%
5h-1	Principales limitantes: Drenaje muy pobre generado por las inundaciones frecuentes largas Usos recomendados: Estas tierras presentan limitaciones severas para el uso que son factibles de modificar, disminuir o eliminar, con cierto grado de dificultad y con altos costos económicos. El uso de estas tierras se limita a la agricultura, ganadería estacional, conservación y preservación	21.48 ha	68.98%



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

9. CONSIDERACIONES:

Se me solicito, en mi calidad de Perito realizar la valoración de un Predio rural (los Pinones) que se encuentra ubicado en jurisdicción del municipio de hatillo de loba, para **determinar su valor comercial**.

Como se ha manifestado este Bien Inmueble se encuentra ubicado en un área Rurál en inmediaciones del municipio de Hatillo 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.

10. DESCRIPCION FISICA DEL BIEN INMUEBLE.

10.1. Información General Del Lote de Terreno Rural.

Corresponde a un bien ubicado en un área Rurál, en jurisdicción del Municipio de hatillo 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 Los Pinones** de acuerdo a la información del Geo portal IGAC, su entrada principal se encuentra frente de la carretera que en sentido oeste a este 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 que corresponde a un centro recreacional denominado Villa campestre, se encuentra construida una cancha de futbol de piso sintético, una tienda, dos kioscos con techos de palma, una cocina para el servicio al publico, dos

piscinas, una batería de baños públicos, un área de duchas, se observan tres estanques de cria de peces, sembrados de pan coger, estas actividades se desarrollan en una porción de tierra de de unas cinco hectáreas.

Principales limitantes: 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%.

10.2. DESCRIPCIÓN DE CABIDA Y LINDEROS

un predio rural que consta de treinta hectáreas + nueve mil doscientos veinticinco metros cuadrados (30.9225 m^2) hectáreas. No se tiene información de los linderos de este predio.

10.3. AREA DE AFECTACION PARA LA PROYECCION DEL PUENTA LAS LOBAS.

Este Lote de Terreno de menor extensión y que corresponde a un área del predio Los Pinones Centro recreacional campestre afectado en el proceso de la referencia, de acuerdo al levantamiento Topográfico realizado el día 6 de diciembre del año 2025 **LO SIGUIENTE: AREA DEL PREDIO: 1.552,25 m^2.**

Esta información se desarrolla mediante un Trabajo de campo, teniendo en cuenta 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 lobas 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 denominado Los Pinones.

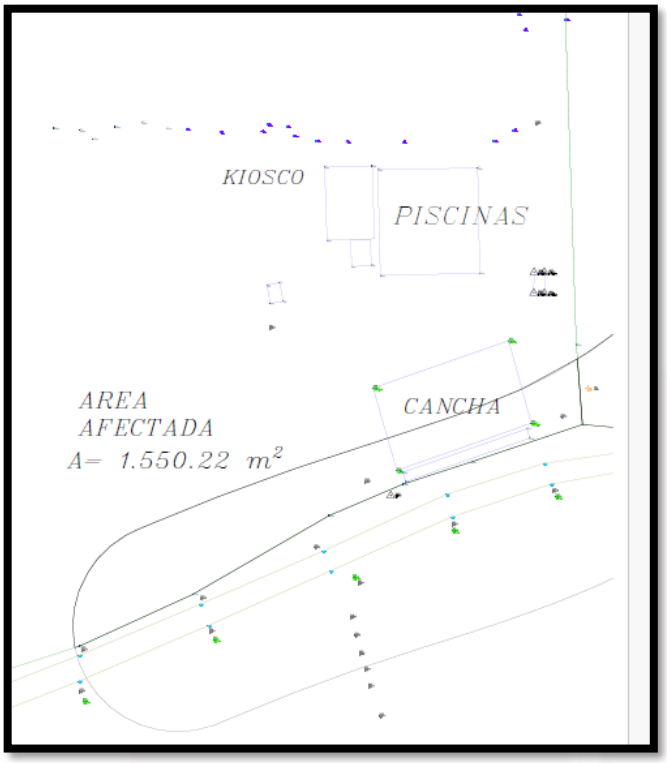


imagen del Área afectada en el predio Los Pinones.



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

10.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.





Imágenes de las dependencias del predio.




Imágenes de las dependencias del predio.



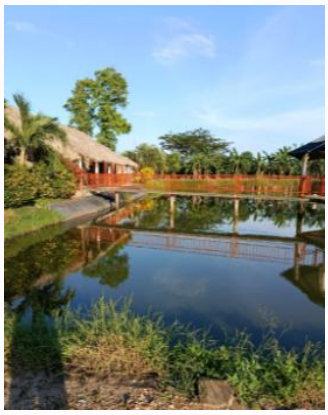


Imágenes de las dependencias del predio.





Imágenes de las dependencias del predio.


Imágenes de las dependencias del predio.





Imágenes de la cancha de futbol afectado en el área del tramo de via.



Imágenes de la cancha de futbol afectado en el área del tramo de vía.



Imágenes de la cancha de futbol afectado en el área del tramo de vía.

11. 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.

11.1. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

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

11.2. FACTORES DESVALORIZANTES.

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

12. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

12.1. 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.

12.2. 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 casas, corral, los Jagüeyes o cuerpos de agua, la cerca o cerramiento perimetral del predio, El portón de acceso, los senderos y jardineras 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.

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	2.50	**Aspecto estructural**	No aplica.
Peligro estabilidad.	Baja	**Perspectiva demanda**	Buena a Mediano y Corto Plazo.

13. ANALISIS DE ANTECEDENTES.

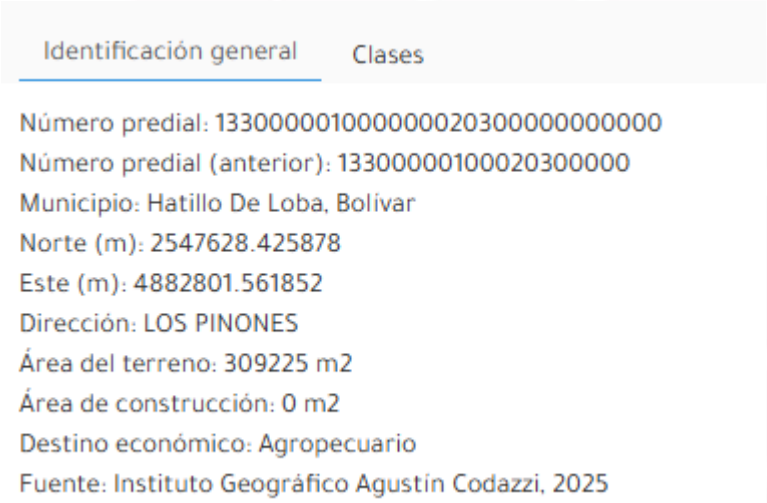
13.1. TITULACIÓN O DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

- No se aportó documentación para este informe solo tenemos el registro fotográfico.

14. TIPOLOGÍAS DEL LOTE DE TERRENO.

14.1. 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 Geo portal IGAC, Equipo de Posicionamiento Global GPS Marca Garmin Map 62S.


Identificación general Clases

Número predial: 13300000100000002030000000000
Número predial (anterior): 13300000100020300000
Municipio: Hatillo De Loba, Bolívar
Norte (m): 2547628.425878
Este (m): 4882801.561852
Dirección: LOS PINONES
Área del terreno: 309225 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: Agropecuario
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2025

14.2. NORMA URBANÍSTICA Y USOS PERMITIDOS.

El suscrito secretario de Planeación e Infraestructura Municipal, en uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el manual de instrucciones de la Alcaldía Municipal de hatillo de loba, expide un Uso del suelo del de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio y sus veredas, que el predio Los PINONES se encuentra en una zona Rural de este Municipio y que se encuentra clasificado como AGROPECUARIO.

14.3. 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%		

15. 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 del inmueble.:

15.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

El municipio de Hatillo 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.

15.2. 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/

16. METODO VALUATORIO.

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. 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.

16.4. 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

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

Zuluaga Agentes Inmobiliarios

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

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.

16.5. INFORMACION DEL INMUEBLE- FICHA TECNICA.

16.6.

FICHA TECNICA

INFORMACION GENERAL DEL PREDIO

No	ATRIBUTO	ALCANCE	FUENTE
1	CLIENTE	GONZALO CALDERON	CLIENTE
2	OBJETO	AVALUO COMRCIAL	CLIENTE. Articulo 20 del Decreto 1420 1998
3	COTIZACION No	CTZ09122025	OFICINA
4	TIPO INMUEBLE	PREDIO RURAL	VIVIENDA Y COMPLEMENTACIONES
5	DIRECCION	AGROPECUARIO	Zonas homogeneas
6	PROPIEDAD	LOS PINONES	NO APLICA
7	UBICACIÓN	MEDIANERO	VISITA
8	TIENDA	23,82m²	VISITA
9	VIVIENDA	120,00m²	VISITA

10	KIOSCO	159,55m²	
11	BAÑOS	22,00m²	
12	PISCINAS 2 UNDS	482,61m²	
13	**ESTANQUE PARA PECES 3 UNDS**		VISITA
14	ESTANQUE # 1	4800,00m²	VISITA
15	ESTANQUE # 2	4000,00m²	VISITA
16	ESTANQUE # 3	6500,00m²	VISITA
17	**RECREATIVO**		VISITA
18	CANCHA DE FUTBOL	561,21m²	Levantamiento topografico
19	PORTÓN ACCESO PRICIPAL	0	
20	RED DE GAS	NO SE PUDO IDENTIFICAR	
21	ZONA DE COCINA	1	
22	ZONAS VERDES	1	
34	MUNICIPIO-DEPARTAMENTO	HATILLO DE LOBA BOLIVAR	
31	USO DEL SUELO	La Oficina de Planeacion Municipal de la Hatillo de loba manifiesta que el municipio no posee un uso de suelo establecido por tanto el presente avaluo se desarrolla teniendo en cuenta las zonas homogeneas de otros municipios del depatamento	
32	USO DEL SUELO	RURAL	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	HATILLO DE LOBA	EOT
39	BARRIO/ VEREDA	HATILLO DE LOBA	EOT
40	ESTRATO	N/A	N/A
41	DESTINO ECONOMICO	AGROPECUARIO	EOT INFORMACION CATASTRAL GEOPORTAL IGAC
42	AREA-LOTE CATASTRO m2	30 HAS + 9225 M2	GEOPORTAL IGAC
43	AREA CONSTRUIDA TIENDA, CASA. BAÑOS	165,82 m²	las construcciones existentes dentro del predio, no se tienen en cuenta para el presente avaluo teniendo en cuenta que no poseen permisos ni licencias de construccion **Decreto 4066 de 2008 - Gestor Normativo. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=33416**
44	AREA CONSTRUIDA CATASTRA	0,00	FICHA CATASTRAL
45	AREA LOTE CATASTRAL	30,9225 Hras	FICHA CATASTRAL
46	AREA PLANO TOPOGRAFICO	33,50 has	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
47	FRANJA DE TIERRA PARA VIA	0,155225 m²	DISEÑO SOBRE PLANO TOPOGRAFICO
48	AREA LOTE	178,00	ESCRITURA PUBLICA
49	FECHA-CNS	2000	COMPRA VENTA
50	ESTADO CONSERVACION	FITO Y CORVINI CLASE 3,00	Reparaciones importantes sencillas pintura y acabados
51	EDAD DE CONSTRUCCIONES	25,00	CALCULO DEL AVALUADOR
52	SISTEMA CONSTRUCTIVO	APORTICADO	Articulo 2, Parárrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008
53	VIDA UTIL CONSTRUCC	70	**Articulo 2, Parárrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008**
54	AVALUO CATASTRAL LOTE	-	Ficha Catastral
55	AVALUO CATASTRAL CONSTRU	-	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	

16.7. 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,toporgrafia 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,toporgrafia 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,toporgrafia 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.

16.8. 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,toporgrafia 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,toporgrafia 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,toporgrafia 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		?????????	HATILLO DE LOBA		1

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

16.9. 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	95%	$ 1.432.600.000,00	26,00	$ 55.100.000,00
2	MUNICIPIO: ACHÍ	$ 2.400.000.000,00	95%	$ 2.280.000.000,00	48,00	$ 47.500.000,00
3	MUNICIPIO: ACHÍ	$ 36.000.000.000,00	98%	$ 35.280.000.000,00	2171,00	$ 16.250.575,77
4	SECTOR: TIERRA FIRME	$ 110.000.000,00	98%	$ 107.800.000,00	3,00	$ 35.933.333,33
5	SECTOR: TIERRA FIRME	$ 550.000.000,00	95%	$ 522.500.000,00	10,00	$ 52.250.000,00
6	SECTOR: SAN JUAN	$ 600.000.000,00	95%	$ 570.000.000,00	10,00	$ 57.000.000,00

Se interpolan las ofertas utilizando un Factor de negociación o comercialización que en la región para tal efecto se maneja entre un 5% al 15%.

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

16.11. 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	$ 1.432.600.000,00	1%	0,98	4%	$ 1.432.599.998,97	26,00	$ 55.099.999,96	10.000,00	$ 550.999.999.604,1
2	MUNICIPIO: ACHÍ	$ 2.280.000.000,00	4%	1,04	4%	$ 2.279.999.998,88	48,00	$ 47.499.999,98	10.001,00	$ 475.047.499.766,4
3	MUNICIPIO: ACHÍ	$ 35.280.000.000,00	4%	1,52	1%	$ 35.279.999.998,43	2171,00	$ 16.250.575,77	10.002,00	$ 162.538.258.859,6
4	SECTOR: TIERRA FIRME	$ 107.800.000,00	4%	0,79	4%	$ 107.799.999,13	3,00	$ 35.933.333,04	10.003,00	$ 359.441.130.435,1
5	SECTOR: TIERRA FIRME	$ 522.500.000,00	4%	0,99	4%	$ 522.499.998,93	10,00	$ 52.249.999,89	10.005,00	$ 522.761.248.925,9
6	SECTOR: SAN JUAN	$ 570.000.000,00	4%	0,89	4%	$ 569.999.999,03	10,00	$ 56.999.999,90	10.006,00	$ 570.341.999.029,2
	PROMEDIO							**$ 44.005.651,42**		**$ 440.188.356.103,37**
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR							15.541.067,94		155.474.965.560,88
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7,50%)							35,32%		35,32%
	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							-1,036		-1,035
	LÍMITE SUPERIOR							$ 59.546.719		$ 595.663.321.664
	LÍMITE INFERIOR							$ 28.464.583,48		$ 284.713.390.542,50
	VALOR ADOPTADO							$ 28.464.583		$ 595.663.321.664
	VALOR ADOPTADO							**$ 28.464.583,48**		**$ 595.663.321.664,25**

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 Area, factor de productividad** nos arrojó un valor promedio de $ 44.005.651,42 de pesos por Hectárea, una desviación estándar de 15.541.067,94, un coeficiente de variación de 35,32% no siendo confiable por tener un coeficiente de variación que sobrepasa el límite de 7.50% en ese sentido pasamos a la siguiente etapa.

16.12. 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	55.099.999,96	11.094.349	123.084.569.435.895
2,00	MUNICIPIO: ACHÍ	https://www.fincaraiz	47.499.999,98	3.494.349	12.210.471.803.747
3,00	MUNICIPIO: ACHÍ	https://www.fincaraiz	16.250.575,77	- 27.755.076	770.344.224.542.780
4,00	SECTOR: TIERRA FIRME	https://casas.trovit.c	35.933.333,04	- 8.072.318	65.162.324.042.903
5,00	SECTOR: TIERRA FIRME	https://www.propera	52.249.999,89	8.244.348	67.969.281.663.984
6,00	SECTOR: SAN JUAN	https://www.propera	56.999.999,90	12.994.348	168.853.092.379.886

SUMA	264.033.908,55	SUMA DSC	1.207.623.963.869.200,00
# DATOS	6	DATOS DSC	6
MEDIA ARITMETICA	44.005.651,42	VARIANZA	201.270.660.644.866,00
MEDIANA	49.874.999,93	RANGO (AMPLITUD)	40.749.424,13
MODA	#N/A	% ASIMETRIA	#N/A
MÁXIMO	56.999.999,90	DESVIACION ESTANDAR	14.186.989,13
MÍNIMO	16.250.575,77	OEFICIENTE DE VARIACION M.A.	32,2%

En esta operación el valor comparado se promedia sin embargo el Coeficiente de variación sigue siendo demasiado alto del 32.25, alejándose del 7.50%.

16.13. 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-	55.099.999,96	5.225.000,0258	27.300.625.269.245,700
2,00	MUNICIPIO: ACHÍ	https://www.fincaraiz.com.c o/inmobiliarias/perfil/17462 1838-somos-brokers	47.499.999,98	- 2.374.999,9580	5.640.624.800.512,800
3,00	MUNICIPIO: ACHÍ	o/inmobiliarias/perfil/17474 3286-yesid-celis-agente- inmobiliario	16.250.575,77	- 33.624.424	1.130.601.900.349.290
4,00	SECTOR: TIERRA FIRME	ublisher/zuluaga-agentes- inmobiliarios.9016d471- a3d6-497e-8814-	35.933.333,04	- 13.941.667	194.370.075.700.908
5,00	SECTOR: TIERRA FIRME	https://www.properati.com.c o/	52.249.999,89	2.375.000	5.640.624.800.513
6,00	SECTOR: SAN JUAN	https://www.properati.com.c o/	56.999.999,90	7.125.000	50.765.624.548.844

SUMA	264.033.908,55	SUMA DSC	1.414.319.475.469.310,00
# DATOS	6	DATOS DSC	6
MEDIA ARITMETICA	44.005.651,42	VARIANZA	235.719.912.578.219,00
MEDIANA	49.874.999,93	ANGO (AMPLITUD)	38.849.424,19
MODA	#N/A	% ASIMETRIA	#N/A
MÁXIMO	55.099.999,96	IACION ESTANDAR	15.353.172,72
MÍNIMO	16.250.575,77	DE VARIACION M.A.	34,9%

En esta operación el valor de los comparables son dispersos distorsionando la operación, su Coeficiente de variación debe ser sigue siendo demasiado alto del 32.25, alejándose del 7.50%.

16.14. TABLA 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/	56.999.999,90	3.325.000	11.055.624.843.433
1,00	MUNICIPIO: ARJONA	https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174633595-inmobiliaria-negociamos-villegas-&-asociados	55.099.999,96	1.425.000,0339	2.030.625.096.561,490
5,00	SECTOR: TIERRA FIRME	https://www.properati.com.co/	52.249.999,89	- 1.425.000	2.030.625.096.562
2,00	MUNICIPIO: ACHÍ	https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174621838-somos-brokers	47.499.999,98	- 6.174.999,9499	38.130.624.381.099,700
4,00	SECTOR: TIERRA FIRME	https://casas.trovit.com.co/publisher/zuluaga-agentes-inmobiliarios.9016d471-	35.933.333,04	- 17.741.667	314.766.743.784.877
3,00	MUNICIPIO: ACHÍ	https://www.fincaraiz.com.co/inmobiliarias/perfil/174743286-yesid-celis-agente-inmobiliario	16.250.575,77	- 37.424.424	1.400.587.523.386.930

		SUMA	211.849.999,73	SUMA DSC	53.247.499.417.655,10
		# DATOS	4	DATOS DSC	4
		MEDIA ARITMETICA	52.962.499,93	VARIANZA	13.311.874.854.413,80
		MEDIANA	53.674.999,93	RANGO (AMPLITUD)	9.499.999,93
		MODA	#N/A	% ASIMETRIA	#N/A
		MÁXIMO	56.999.999,90	DESVIACION ESTANDAR	3.648.544,21
		MÍNIMO	47.499.999,98	COEFICIENTE DE VARIACION M.A.	6,89%

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 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 6.89 % alejándose de ese porcentaje 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 **$ 53.674.999,93** 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	$ 56.999.999,90
MINIMO	$ 47.499.999,98
AVALUO m2	**$ 53.674.999,93**
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: **($ 53.674.999,93) SON: CINCUENTA Y TRES MILLONES SEICIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS M, L, C.**

VALOR COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE RURAL			
LOS PINONES			
MATRICULA INMOBLIARIA	NO REGISTRA		
AREA EN HAS DEL PREDIO		30,9225	
VALOR HECTAREA (MEDIANA)		$ 53.674.999,93	
LOS PINONES		**$ 1.659.765.185,23**	
EN LETRAS	**mil seiscientos cincuenta y nueve millones setecientos sesenta y cinco mil ciento ochenta y cinco pesos colombianos con veintitres centavos**		
De acuerdo a este analisis el Bien Inmueble Avaluado se encuentra dentro del mercado inmobiliario			

EL VALOR del PARA EL PREDIO LOS PINONES MAS O MENOS ACERTADO A LA REALIDAD EN UNA NEGOCIACION SERÍA DE. **$ 1.659.765.185,23 MIL SEICIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS CON VEINTITRES CENTAVOS. M, L, C.**

16.15. LIQUIDACION DEL DAÑO EMERGENTE CODIGO CIVIL COLOMBIANO.

ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

Para el caso puntual el daño emergente se causa sobre una cancha sintética de futbol que se encuentra ubicada dentro del predio justo por donde pasa el trazado de la vía en donde se hace necesario demoler la cancha en su totalidad y reubicarla en otro sitio dentro del predio si así lo desea el propietario.

El área que requiere el proyecto vial de acuerdo a la proyección recibida en los planos topográficos del predio los Pinones es de 1552,25 m^2, o 0,15525 hectáreas., el área de la cancha es de 600 m^2 en total.

16.16. VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.

LINEA	ATRIBUTO	ALCANCE	OPERACIÓN	OBSERVACIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA
1	VEREDA/BARRIO		DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
2	UBICACIÓN		DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
3	PROPIETARIO		DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
4	Nit/CC		DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
5	MATRICULA		DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
6	USO DEL SUELO	RURAL	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
7	CEDULA CATASTRAL		DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
8	Fecha de la Visita (visita)	1/25/2024	DIRECTO	Dato del Avaluador
9	**Servidumbre**	**AÉREA**	DIRECTO	1092 DE 2022
10	Área lote Ha, Mayor extension	30,9225	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
11	Área Servidumbre Hectareas	0,15523	DESCONTADO DEL AREA MAYOR	Cálculo del Plano Aportado
12	Área no Afectada Hectareas	30,77	FRANJA DE VIA	Cálculo del Avaluador
13	Valor por Hectarea	$ 53.674.999,93	DIRECTO	Método Mercado / residual / renta. Ver Avalúo aportado
14	Avalúo Finca (ANTES) terreno	1.659.765.185	LOS PINONES	Método Valuatorio Resolución IGAC 620 DE 2008. Avalúo Aportado. (Tener encuenta Art. 8 de Resolucion 620 de 2008)

16.17. COSTO DE REPOSICION DE CANCHA DE FUTBOL

Para la reposición de la cancha sintética de futbol que existe en el predio y que se hace necesario demolerla y construirla en otro sirio dentro del predio se utilizaron los ítems y apus de la revista legis Construdata edición 216 del año 2025.

COSTOS POR REPOSICION DE LA CANCHA DE FUTBOL					
Cód	**Unds**	**Descripción**	**Cant**	**Valor unitario**	**Valor parcial**
1		Materiales			
1,-1	m^3	limpieza del terreno	600,000	$ 7.500,00	$ 4.500.000,00
1,-2	m^2	trazado y nivelacion	600,000	$ 3.500,00	$ 2.100.000,00
1,-3	m3	Excavacion Mecanica	150,000	$ 37.785,00	$ 5.667.750,00
1,-4	m3	base granular mejorada con cemento al 7%	120	$ 114.184,00	$ 13.702.080,00
1,-5	ml	Excavacion para muros perimetrales de cancah	40	$ 22.500,00	$ 900.000,00
1,-6	ml	sobrenivel muros de bloque estructural cancha	40	$ 130.000,00	$ 5.200.000,00
1,-7	m^2	muros de bloque estructural cancha	60	$ 114.187,00	$ 6.851.220,00
1,-8	m^2	pañetes impermeabilizados 1:3	120	$ 41.750,00	$ 5.010.000,00
1,-9	m	pañetes impermeabilizados 1:4	120	$ 21.300,00	$ 2.556.000,00
1,-10	m	filos y dilataciones	9,00	$ 8.200,00	$ 73.800,00
1,-11	m2	Piso de la canca en concreto 3000psi 10	561,21	$ 111.980,00	$ 62.844.295,80
1,-12		**Subtotal materiales:**			**$ 109.405.145,80**
2		**Dotaciones**			
2,-1	Un	Suminist e inst porteria, malla de seguridad	1,00	############	$ 1.880.235,00
2,-2	Un	Suminist e inst luminarias Reflector LED	6,00	$ 650.000,00	$ 3.900.000,00
2,-3		Suminist e inst soporte para malla de tb 2"	2,00	$ 191.200,00	$ 382.400,00
2,-4		Suminist e inst puerta acceso de tb 1 1/2"	1,00	$ 450.000,00	$ 450.000,00
2,-5		Suminist e inst Pasto Grama Sintética 1x1	561,21	$ 34.900,00	$ 19.586.229,00
2.-6		**Subtotal materiales:**			**$ 26.198.864,00**

3,00		Construccion de Gradas	unds	V.Unit	V. Parcial
3,-1	m2	Cimientos de sobrenivel muros	8,82	$ 612.822,00	$ 5.405.090,04
3,-2	m	sobrenivel muros de bloque estructural cancha	63	$ 129.362,00	$ 8.149.806,00
3,-3	m3	Viga T en concreto sobre muros	1,764	$ 793.771,00	$ 1.400.212,04
3,-4	m2	muros de bloque estructural gradas	100,8	$ 129.362,00	$ 13.039.689,60
3,-5	m²	pañetes impermeabilizados 1:3	202	$ 41.750,00	$ 8.433.500,00
3,-6	m	pañetes impermeabilizados 1:4	18	$ 21.300,00	$ 383.400,00
3,-7	m	filos y dilataciones	90,00	$ 8.200,00	$ 738.000,00
3,-8		Subtotal :			$ 37.549.697,68

3,-9		Subtotal equipo materiales	$ 173.153.707,48

4		Mano de obra			
4,-1			Gbal	V. unitario	V parcial
4,-2	h	Oficial 1ª obra de obra	1,00	$ 34.630.741,50	$ 34.630.741,50
4,-3	h	Ayudante de mano de	1,00	$ 25.973.056,12	$ 25.973.056,12
4,-4	Subtotal mano de obra:				$ 60.603.797,62

5		Herramienta menor			
5,-1	%	Herramienta menor	1,50%		$ 3.463.074,15
5,-2		Costo de Obra Civil.		Costos directos	$ 237.220.579,25
6		Costo Total de Senderos		600,000	$ 237.220.579,25

7	COSTOS INDIRECTOS GENERALES				
7,-1	Seguros Polizas Segurida	%	1,80%	$	4.269.970,43
7,-2	Impuestos Seguros y Gar	%	1,20%	$	2.846.646,95
7,-3	**Honorarios**				
7,-4	Honorarios para Residen	%	2,00%	$	4.744.411,58
7,-5	Honorarios para Interver	%	1,60%	$	3.795.529,27
7,-6	Topografia	%	0,50%	$	1.186.102,90
7,-7	Planos Arquitectonicos y	%	0,60%	$	1.423.323,48
7,-8	Diseños y Calculos Estruc	%	1,20%	$	2.846.646,95
7,-9	Diseños Hidraulico Sanita	%	0,32%	$	759.105,85
7,-10	IVA Sobre la Utilidad	%	19,00%	$	2.253.595,50
7,-11	Utilidad del Constructor	%	5,00%	$	11.861.028,96
7,-12	**TOTAL COSTOS INDIRECTOS GENERA**		**33,22%**	**$**	**35.986.361,87**

8	COSTOS ADMINISTRATIVOS GENERALES.				
8.-1	Gerente	%	1,00%	$	2.372.205,79
8.-2	Equipo técnico	%	0,50%	$	1.186.102,90
8.-3	Secretarias y auxiliares	%	0,400%	$	948.882,32
8.-4	Arriendo oficinas	%	1,50%	$	3.558.308,69
8.-5	Asesoria tributaria	%	0,05%	$	113.865,88
8.-6	Asesoria Fiscal	%	0,05%	$	118.610,29
8.-7	**TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS**		**3,50%**	**$**	**8.297.975,86**

9	Total Costos de la cancha	600	$ 281.504.916,98
10	VALOR DE CONSTRUCCION POR M2		$ 469.174,86

16.18. CALCULO DEL VALOR DE AREA DE AFECTACION.

VALOR COMERCIAL FRANJA DE TERRENO PREDIO RURAL			
LOS PINONES			
	NO REGISTRA		
AREA EN HAS DEL PREDIO		0,15523	
VALOR HECTAREA (MEDIANA)		$ 53.674.999,93	
AFECTACION FRANJA DE TERRENO		**$ 8.331.701,86**	
COSTO DE LA CANCHA DE FUTBOL		**$ 281.504.916,98**	
COSTO TOTAL CANCHA TERRENO		**$ 289.836.618,84**	
EN LETRAS	**doscientos ochenta y nueve millones ochocientos treinta y seis mil seiscientos dieciocho pesos colombianos con ochenta y cuatro**		
SUJETO ESTA NORMAL			

El VALOR DE LA FRANJA DE TERRENO QUE AFECTA EL BIEN INMUEBLE RURAL LOS PINONES CON UNA CABIDA SUPERFICIAL DE 1552,25m^2, o 0,15525 HECTÁREAS. ES DE: **($ 289.836.618,84) DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS COLOMBIANOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS.**

17. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

17.1. FACTORES VALORIZANTES:

La actividad económica que se desarrolla en el predio.

17.2. 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.

17.3. 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.

18. CUADRO DE VALORES.

El VALOR DEL M2 DE TERRENO QUE AFECTA EL BIEN INMUEBLE RURAL LOS PINONES CON UNA CABIDA SUPERFICIAL DE 1552,25 m^2, o 0,15525 HECTÁREAS. ES **DE ($ 186.722,73) CIENTO OCHENTA Y SEIS SETECIENTOS VEINTIDOS PESOS CON SESENTA TRES CENTAVOS, M. C.**

El VALOR DE LA FRANJA DE TERRENO QUE AFECTA EL BIEN INMUEBLE RURAL LOS PINONES CON UNA CABIDA SUPERFICIAL DE 1552,25m^2, o 0,15525 HECTÁREAS. ES DE: **($ 289.836.618,84) DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS COLOMBIANOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS**

19. RESULTADO DEL AVALUO.

VALOR COMERCIAL MAS O MENOS REAL EN UNA POSIBLE NEGOCIACION DE LA FRANJA DE TERRENO QUE AFECTA EL BIEN INMUEBLE RURAL LOS PINONES CON UNA CABIDA SUPERFICIAL DE 1552,25m^2, o 0,15525 HECTÁREAS. ES DE: **($ 289.836.618,84) DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS COLOMBIANOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS.**

20. OBSERVACIONES.

La negociación de este predio se encuentra sujeto a los acuerdos pactados entre las partes, con relación al valor que nos arroja este informe abre el camino para lograr una negociación más justa, ***el Avaluador hace una recomendación y es de legalizar títulos de los predios, la validez de este informe solo se hace posible legalizando los títulos de la tenencia de la tierra por parte de sus poseedores para evitar caer en una ilegalidad, este encargo valuatorio es meramente informal hasta que se logre inscribir escrituras a registro público, o adelantar un proceso de legalidad formal del predio.***

21. 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.

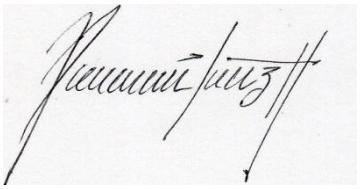
22. CONCLUSIONES.

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 y ***no se aportaron documentos de propiedad,*** es importante destacar que este material ilustrativo juega un papel decisivo para el estudio efectuado con un fin estrictamente económico, respetando los parámetros exigidos por las normas.

En ese sentido se tiene en cuenta que no se logró identificar al propietario del bien Inmueble para desarrollar un buen 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.

23. 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.

24. ANEXOS.

1. Documentos del Perito
2. Copia de Documentos Aportados para este Informe.

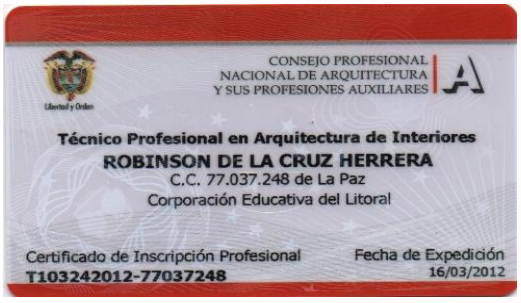
1. Documentos del Perito Avaluador.













CORPOLONJAS
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y AFINES

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

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

CORPOLONJAS
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

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

CORPOLONJAS
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

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 incluídos 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

contacto@mlgroup.com.co
Cra 64D No. 86 - 111
Barranquilla - Colombia
+57 (301) 419-5474
www.mendozalaraabogados.com

PIN de Validación: a8d809fb

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	**Fecha** 25 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 25 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • 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.	**Fecha** 25 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	**Fecha** 25 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	**Fecha** 25 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 25 Mar 2021	**Regimen** Régimen

PIN de Validación: a6d809fb

https://www.raa.org.co

		Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	**Fecha** 25 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 25 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • 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** 25 Mar 2021	**Regimen** 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

Títulos 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

contacto@mlgroup.com.co
Cra 64D No. 86 - 111
Barranquilla - Colombia
+57 (301) 419-5474
www.mendozalaraabogados.com

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

contacto@mlgroup.com.co
Cra 64D No. 86 - 111
Barranquilla - Colombia
+57 (301) 419-5474
www.mendozalaraabogados.com

Alcaldía de Hatillo de Loba, Bolívar

CERTIFICACION DE USO DEL SUELO

Yo, **ALFONSO TARAZONA BALLESTEROS,** en calidad de SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO del municipio de Hatillo de Loba, CERTIFICO, que consultadas las bases de datos mediante referencia catastral e identificadas en el EOT del municipio de Hatillo de Loba, los predios identificados a continuación, estos presentan el siguiente uso de suelo.

No.	REFERENCIA CATASTRAL ACTUAL	REFERENCIA CATASTRAL ANTERIOR	USO DE SUELO
1	13300000100000002029400000000	13300000100020294000	Suelo de uso agricola
2	13300000100000002029500000000	13300000100020295000	Suelo de uso agricola
3	13300000100000002029600000000	13300000100020296000	Suelo de uso agricola
4	13300000100000002029700000000	13300000100020297000	Suelo de uso agricola
5	13300000100000002029800000000	13300000100020298000	Suelo de uso agricola
6	13300000100000002029900000000	13300000100020299000	Suelo de uso agricola
7	13300000100000002055700000000	13300000100020557000	Suelo de uso agricola
8	13300000100000002030000000000	13300000100020300000	Suelo de uso agricola
9	13300000100000002031300000000	13300000100020313000	Suelo de uso agricola
10	13300000100000002031700000000	13300000100020317000	Suelo de uso agricola
11	13300000100000002031800000000	13300000100020318000	Suelo de uso agricola

Se expide la presente certificación a los cinco (5) días del mes de diciembre de 2025.

ING. ALFONSO TARAZONA BALLESTEROS
Matricula Profesional No. 091037-0607242 CND
Secretario de Planeación y Desarrollo Urbano
Municipio de Hatillo de Loba

Nit. 800.255.214-6
Código Postal 133040 * Palacio Municipal, carrera 6 No 4-13 * Tel. 300 570 32 72
alcaldia@hatillodeloba-bolivar.gov.co
www.alcaldia@hatillodeloba-bolivar.gov.co