

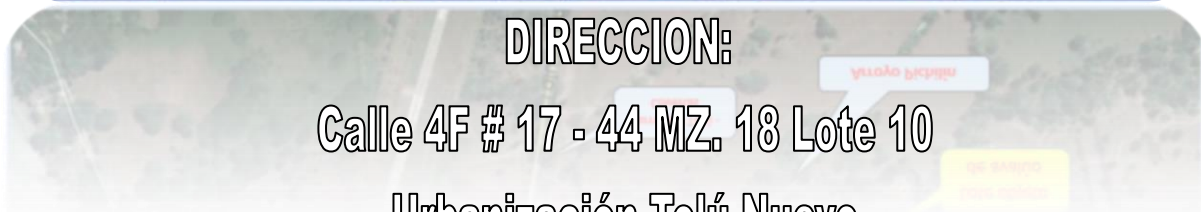


SILVINO M. VERBEL ARROYO
AVALUOS COMERCIALES
URBANO – RURAL – ESPECIALES – INTANGIBLES –
INTANGIBLES ESPECIALES – MAQUINARIA Y EQUIPOS Y DEMÁS
Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-92502253
Miembro Lonja de Colombia Registro No. F 1910-3001
Miembro del Colegio Nacional de Avaluadores C.N.A.



Avalúo Comercial Urbano

Municipio de Santiago de Tolú - Sucre



DIRECCION:
Calle 4F # 17 - 44 MZ. 18 Lote 10
Urbanización Tolú Nuevo
Santiago de Tolú - Sucre

Tolú, diciembre 29 de 2021



SILVINO M. VERBEL ARROYO
AVALUOS COMERCIALES
URBANO – RURAL – ESPECIALES – INTANGIBLES –
INTANGIBLES ESPECIALES – MAQUINARIA Y EQUIPOS Y DEMÁS
Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-92502253
Miembro Lonja de Colombia Registro No. F 1910-3001
Miembro del Colegio Nacional de Avaluadores C.N.A.



TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACION BASICA.....	3
2. DOCUMENTOS APORTADOS.....	3
3. TITULACION DEL INMUEBLE.....	3
4. INFORME SOBRE EL SECTOR DEL SECTOR.....	4
5. INFORME SOBRE EL INMUEBLE.....	6
6. LINDEROS Y MEDIDAS DEL INMUEBLE.....	7
7. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION.....	8
8. ANALISIS TECNICO.....	8
9. ASPECTO ECONOMICO.....	8
10. GRADO DE COMERCIALIZACION.....	9
11. OBSERVACIONES FINALES.....	9
12. AVALUO DEL INMUEBLE.....	10
13. VALORACION.....	15
14. REGISTRO FOTOGRAFICO.....	16
15. ANEXOS –Planos, escrituras, folios de matrícula.....	18



INFORME TECNICO DE AVALÚO

1. INFORMACION BASICA

SOLICITANTE	: Sr. Emiro Arrázola
TIPO DE INMUEBLE	: Lote de terreno que hace parte de un lote de mayor extensión.
OBJETO DEL AVALUO	: Determinar el valor comercial más probable del bien en un mercado abierto y en condiciones normales, dentro de un equilibrio del mercado de oferta y demanda con el cual se efectuaría una operación de donación a entidad del estado.
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	: Calle 4F # 17 - 44 MZ. 18 Lote 10
BARRIO	: Urbanización Tolú Nuevo
CIUDAD	: Santiago de Tolú.
DESTINACION ACTUAL	: Lote vacante.
FECHA DE VISITA	: 28 de diciembre de 2021
FECHA DEL AVALÚO	: 29 de diciembre de 2021

2. DOCUMENTOS APORTADOS

Resolución 0066 de 2001 del 10 de septiembre de 2021, mediante la cual se expide licencia para subdividir un lote de terreno urbano, de la Secretaría de Planeación e Infraestructura municipal de Santiago de Tolú.

Plano Urbanización Tolunuevo y del Lote objeto de avalúo

3. TITULACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	: INVERSIONES DESARROLLO GLOBAL S.A.S.
MODO DE ADQUISICION	: Compraventa.
ESCRITURA PÚBLICA	: No. 1208 del 31 de mayo de 2019 Notaría 52 de Bogotá.



MATRÍCULA INMOBILIARIA : 340-135431 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

NUMERO PREDIAL CATASTRAL : 70-820-01-00-00-00-0360-0010-0-00-00-0000

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. INFORME SOBRE EL SECTOR

LOCALIZACION : Sector urbano localizado al suroriente de la ciudad, entre la carretera Tolú – Coveñas y la nueva carretera Ruta al mar.

ESTRATO SOCIECONÓMICO : Lote de terreno no estratificado, según POT el estrato es 3 medio bajo.

CLASE DE SECTOR Residencial.

FUTURO DEL SECTOR : Sector con buena dinámica inmobiliaria, en el sector se viene desarrollando el proyecto urbanístico Balsillas de Tolú Towers (5 torres – 280 apartamentos) dentro de la Urbanización Tolú Nuevo donde el lote objeto de avalúo hace parte integral de la misma. En la urbanización Tolunuevo se encuentra la sede del Laboratorio de Tecnología 5G ID Tolú, se proyecta la construcción de la nueva sede de la Alcaldía Municipal, El Cuerpo de Bomberos, un centro comercial entre otros.

VECINDARIO : La Urbanización Tolunuevo se encuentra ubicada doscientos metros antes del puente sobre el Arroyo Pichillín, por la vía que de Tolú conduce a Coveñas. Igualmente se encuentra cercano al Aeropuerto Golfo de Morrosquillo y a los barrios de Villa María, El Palmar, Luis Carlos Galán y Urbanización Betania.

SERVICIOS PÚBLICOS : Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural.

VÍAS DEL SECTOR : Carrera 11 (vía Tolú-Coveñas), pavimentada en concreto asfáltico en buen estado.
Calle 4C acceso principal a la Urb. Tolunuevo y carreras 14A, 15 y 16 (entre calles 4C y 4F) pavimentadas en concreto rígido.



El resto de las vías de la urbanización se encuentran parcialmente pavimentadas y en construcción a la fecha de la visita.

VÍAS DEL INMUEBLE : Vía proyectada y perfilada en terreno natural.

TRANSPORTE VEHICULAR : Eficiente, frente a la Urbanización transitan permanentemente microbuses que cubren la ruta Tolú - Coveñas.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO : Lote de terreno de topografía con relieve plano.

REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN POT:

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Tolú, aprobado mediante acuerdo 010 de diciembre 29 del año 2000 el inmueble se encuentra en una zona definida como Zona Residencial Permanente Urbana Z.R.P.U. con la siguiente norma de uso.

Usos Principales: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

Comercio Grupo I: Son aquellos que no producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica, al mar o a los alcantarillados, que no requieren más de 15 kilovatios de fuerza trifásica para su funcionamiento, que no ocupan más de 5 empleados y en general facilitan la actividad residencial, tales como: consultorios Médicos y Odontológicos, laboratorios clínicos anexos a la vivienda, droguerías y farmacias, estudios profesionales anexos a la vivienda, fuentes de soda, cafeterías, librerías y papelerías, salones de belleza y peluquerías, venta de Flores y Plantas, venta de víveres y alimentos; Panaderías, bizcocherías, Lecherías, Salsamentarías, expendios de carnes, pescados congelados y empacados, frutas, bebidas, tiendas, misceláneas, cigarrerías, Hoteles y residencias turísticas hasta de 25 habitaciones, Otros que complementen la actividad residencial.

Comercio Grupo II: en las vías arterias urbanas definidas en las normas del plan vial: Son aquellos establecimientos cuyo uso predominante comercial produce impactos en el tráfico urbano, puede producir contaminación, requiere energía trifásica para sus equipos en cantidades superiores a 15 Kilovatios, que pertenecen a empresas registradas y/o en general requieren locales o instalaciones especialmente para sus actividades, Tales como: agencias de loterías, agencias de turismo, artículos deportivos, artículos médico-quirúrgicos y de laboratorio; artículos de cuero y calzado, casa ópticas y de precisión,



depósitos de materiales para construcción, electrodomésticos, equipos de sonido y venta de discos, exhibición y venta de vehículos, ferreterías y cacharrerías, fotografías con laboratorio de revelado, joyerías y relojerías, máquinas de coser y oficina, muebles y lámparas; decoración en general, prendas de vestir, supermercados, telas, paños y textiles.

En la venta de servicios se distinguen entre otros: academias de enseñanza, bancos y cajas de ahorro, café, billares, bolos; cines y teatros, clínica dentales y de urgencias, consultorios profesionales, Compañías financieras, de seguros y similares, compañías de finca raíz y arrendamientos, corporaciones de ahorro y vivienda, encuadernaciones, tipografías y similares; establecimientos de baño sauna y gimnasia, escuelas comerciales y similares, hoteles, residencias y alojamientos turísticos, oficinas profesionales y de todo tipo, parqueaderos de automóviles, reparación y mantenimiento de electrodomésticos, restaurante de todo tipo, salones de exhibición de todo tipo, bombas de gasolina.

Usos Permitidos:

Industria Grupo I (Son aquellos que no producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica, al mar o a los alcantarillados, que no requieren más de 15 kilovatios de fuerza trifásica para sus equipos y maquinarias, que no ocupan más de 5 empleados y que son compatibles con los usos residenciales y comerciales Tipo I, tales como: ebanisterías, elaboración de pan y similares, remontadoras de calzado, reparación de muebles y talleres de reparación y mantenimiento de electrodomésticos, artículos para el hogar y lavandería de ropa blanca y en seco.

Usos restringidos:

Todos los demás.

5. INFORME SOBRE EL INMUEBLE

CLASE DE INMUEBLE	: Lote de terreno.
ESTADO GENERAL	: Bueno.
USO ACTUAL	: Lote vacante destinado a uso residencial y complementarios (comercio barrial, administrativos, institucional, entre otros).
SERVICIOS PÚBLICOS	: Disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural, teléfono.



ÁREA:

Lote de terreno segregado de uno : **630,0 m2**
de mayor extensión

Fuente: Resolución 0066 de 2001 del 10 de septiembre de 2021, mediante la cual se expide licencia para subdividir un lote de terreno urbano, de la Secretaría de Planeación e Infraestructura municipal de Santiago de Tolú.

FORMA : Lote medianero de forma rectangular.

TERRENO : Topografía plana.

6. MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOTE

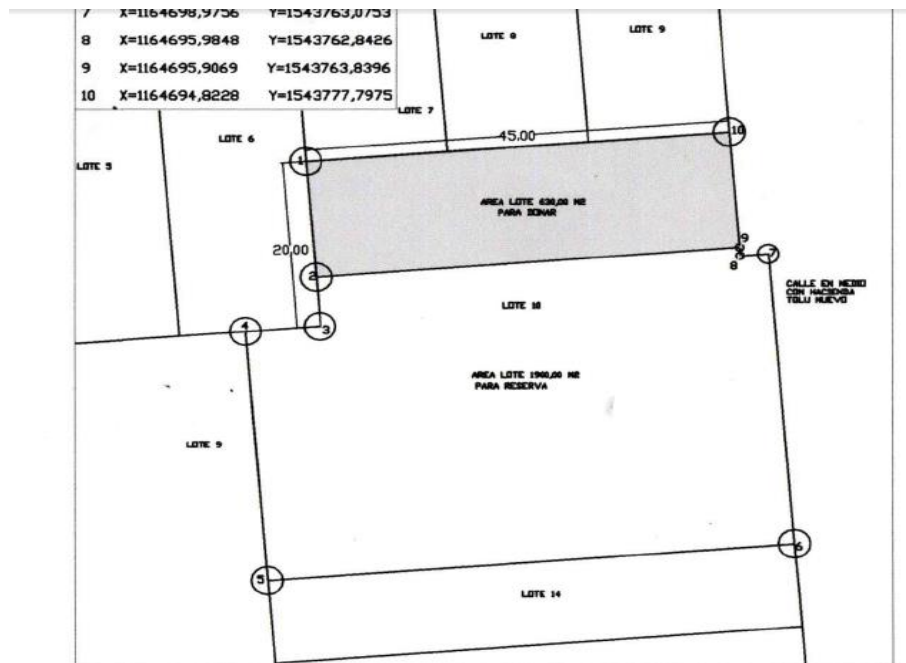
Fuente: Plano de manzana 18 de la urbanización Tolunuevo

NORTE : Colinda con los Lotes 7, 8 y 9 de la misma manzana y mide 45,0 metros.

ORIENTE : Colinda con Calle 4F en medio futura alcaldía municipal con medida de 14,0 metros.

SUR : Colinda con lote que se reserva y mide 45,00 metros

OCCIDENTE : Colinda con Lote 6 de la misma manzana con medida de 14,0 metros





7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin edificaciones

8. ANÁLISIS TÉCNICO

ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE	: Bueno.
UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR	: Buena.
DESARROLLO Y PROYECCION URBANA	: Buena.
VÍAS DE ACCESO	: Buenas.
SERVICIOS PÚBLICOS	: Buenos.
VECINDARIO	: Bueno.

El inmueble cumple con buenas condiciones de estabilidad, ubicación y valoración.

El inmueble consistente en un lote de terreno segregado de un lote de mayor extensión, este último con su matrícula inmobiliaria y registro catastral independiente.

El sector donde está ubicado el inmueble cuenta con transporte público.

La ubicación del inmueble corresponde a un sector en desarrollo, tiene proyección y valorización creciente.

La ubicación del inmueble está dentro del perímetro urbano sanitario y de servicios de la ciudad.

El inmueble hace parte de un sector debidamente legalizado ante las oficinas de planeación municipal, con acceso a través de vías públicas e infraestructura completa.

El inmueble está ubicado contiguo a sectores de actual inversión urbana.

El inmueble tiene jurídicamente linderos definidos, en terreno se precisa amojonamiento.

9. ASPECTO ECONOMICO

UTILIZACIÓN ACTUAL: Lote vacante que hace parte integral del proyecto urbanístico Urbanización Tolú Nuevo.

ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: Buena. En la Urbanización se construye el proyecto Balsillas de Tolú Towers (5 torres de 14 pisos 280 apartamentos), se construyó en el último año la sede del proyecto tecnológico 5G ID Tolú y una vivienda tipo campestre.



OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE: Oferta buena y demanda moderada.

RENTA PROBABLE DEL INMUEBLE: Actualmente ninguna, lote vacante.

10. GRADO DE COMERCIALIZACION

Se tiene en cuenta tres grados de comercialización que son:

TIPO A: Bueno, Con una excelente posibilidad de negociación del inmueble con bastante facilidad dentro de un periodo a corto plazo.

TIPO B: Regular, Se encuentran negociaciones a mediano y largo plazo con la ayuda que se pueda presentar por parte de las fuentes de financiamiento.

TIPO C: Malo, posibilidades muy bajas de negociación.

Para el tipo de inmueble en estudio las posibilidades de negociación son buenas, por lo tanto, se considera para este inmueble el grado de comercialización TIPO A.

11. OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. No se realizó Estudio de Títulos, asumimos que el título de propiedad es correcto; por lo tanto, no respondemos por la precisión de los títulos aportados al perito, ni por errores de tipo legal contenidos en ellos.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
3. Hemos asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
4. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
5. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron los investigados por el perito y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.
6. El presente avalúo fue practicado en la fecha de inspección anotada y está sujeto a las condiciones actuales del país y de localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.



7. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

12. AVALUO DEL INMUEBLE

En cumplimiento a lo establecido en el decreto 1420 /98 y la Resolución IGAC 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos; para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizaron los siguientes métodos:

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

Para la obtención del valor comercial de terreno que se presenta en la zona, se desarrolló un estudio de mercado de libre oferta y demanda teniendo en cuenta las características propias del inmueble objeto de avalúo; además se realizó una investigación directa presentando el predio en las condiciones actuales y propias. Para ello se indicaron las características individuales del mismo tales como área, topografía, norma de uso, etc.; de igual manera en la consulta se describió el entorno del inmueble, su localización, sus vías de acceso, la normatividad que pesa sobre el mismo y su ubicación.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.



INVESTIGACION DE MERCADO

En la investigación se encontraron 10 compraventas recientes de lotes en la misma urbanización

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2			
1	Lote	Manzana A Lote 1 Diagonal 4C # 4C-33	\$ 56,397,600	0%	\$ 56,397,600	234.99	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
2	Lote	Manzana A Lote 2 Diagonal 4C # 4C-23	\$ 70,320,000	0%	\$ 70,320,000	293.00	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
3	Lote	Manzana A Lote 3 Diagonal 4C # 4C-07	\$ 71,916,000	0%	\$ 71,916,000	299.65	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
4	Lote	Manzana A Lote 4 Calle 4C # 13-19	\$ 78,561,600	0%	\$ 78,561,600	327.34	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
5	Lote	Manzana A Lote 5 Carrera 13 # 4C-14	\$ 78,268,800	0%	\$ 78,268,800	326.12	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
6	Lote	Manzana A Lote 6 Calle 4E # 13-06	\$ 60,196,800	0%	\$ 60,196,800	250.82	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
7	Lote	Manzana A Lote 7 Calle 4E # 13-14	\$ 44,757,600	0%	\$ 44,757,600	186.49	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
8	Lote	Manzana A Lote 8 Calle 4E # 13-29	\$ 78,556,800	0%	\$ 78,556,800	327.32	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
9	Lote	Manzana A Lote 9 Calle 4E # 13-48	\$ 82,768,800	0%	\$ 82,768,800	344.87	\$ 240,000.00	Lote de terreno con servicios - vías sin pavimento	escritura pública 397 del 26-08-2021 Notaría Única de Tolú	Directa - documento
10	Lote	Manzana 17 - sede ID Tolú centro de investigación 5G	\$ 550,000,000	0%	\$ 550,000,000	2,200.00	\$ 250,000.00	Lote de terreno con servicios - vía pavimentada	Vendedor	3113760583
				PROMEDIO			\$ 241,000.00			
				DESVIACION ESTANDAR			\$ 3,162.28			
				COEFICIENTE DE VARIACION			1.3%			
				LIMITE SUPERIOR			\$ 244,162.28			
				LIMITE INFERIOR			\$ 237,837.72			

En la investigación también se encontraron varios antecedentes de avalúos practicados por el mismo perito sobre lotes de terreno correspondiente al proyecto Balsillas de Tolú Towers y del proyecto de la Urbanización Tolunuevo con la siguiente ficha técnica:

- **PROPIETARIO: SOCIEDAD LOS HOJALMES LIMITADA.**
FECHA DEL AVALUO: 21 de enero de 2020
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.A.A.: AVAL-92502253
PREDIOS: Lotes de Terreno Urbanización Tolunuevo
OBSERVACIONES: Lotes con vías sin pavimento y disponibilidad de servicios

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
Manzana 3 Lote 11	340-92351	01-00-0369-0011-000	1.265,0	\$195.000
Manzana 3 Lote 14	340-92354	01-00-0369-0014-000	2.130,0	\$195.000



- PROPIETARIO: GAM CONSTRUCCIONES S.A.S.
FECHA DEL AVALUO: 09 de diciembre de 2019
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.A.A.: AVAL-92502253
PREDIOS: Lotes de Terreno Urbanización Tolunuevo
OBSERVACIONES: Lotes con vías sin pavimento y disponibilidad de servicios

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
Manzana 12 Lote 7	340-56241	01-00-0340-0007-000	432,0	\$135.000
Manzana 12 Lote 8	340-56240	01-00-0340-0018-000	312,0	\$135.000

- PROPIETARIO: INVERSIONES DESARROLLO GLOBAL S.A.S. y OTROS
FECHA DEL AVALUO: 28 de febrero de 2019
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.A.A.: AVAL-92502253
PREDIOS: Lote de Terreno Urbanización Tolunuevo
OBSERVACIONES: Lotes con vía sin pavimento y disponibilidad de servicios

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
MZ. 18 Lote 14	340-63267	01-00-0360-0014-000	560,0	\$175.000

- PROPIETARIO: INVERSIONES DESARROLLO GLOBAL S.A.S. y OTROS
FECHA DEL AVALUO: 16 de febrero de 2019
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.A.A.: AVAL-92502253
PREDIOS: Lote de Terreno Urbanización Tolunuevo
OBSERVACIONES: Lotes con vía sin pavimento y disponibilidad de servicios

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
MZ. 1 Lote 2	340-91542	01-00-0366-0002-000	994,59	\$130.000

- PROPIETARIO: INGENIEROS & OUTSOURCING S.A.S
FECHA DEL AVALUO: 22 de enero de 2018
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.A.A.: AVAL-92502253
PREDIOS: Lote de Terreno Urbanización Tolunuevo
OBSERVACIONES: Lotes con vía pavimentada y disponibilidad de servicios

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
Manzana 15 Lote 3	340-63237	01-00-0355-0003-000	729,0	\$200.000

- PROPIETARIO: JOHAN ARTURO PEINADO DIAZ
FECHA DEL AVALUO: 13 de febrero de 2017
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.N.A/C.C-20-996 Corpolonjas
PREDIOS: Lotes de Terreno Urbanización Tolunuevo – Proyecto Balsillas de Tolú Towers
OBSERVACIONES: Lotes con vías (afirmado base y sub base) y disponibilidad de servicios



DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
Carrera 17 # 4 - 144	340-92396	01-00-0364-0003-000	3.124	\$190.000
Carrera 17 # 4 - 164	340-92397	01-00-0364-0013-000	2.786	\$190.000
Carrera 17 # 4 - 184	340-92398	01-00-0364-0014-000	2.711	\$190.000
Carrera 17 # 4C - 10	340-92399	01-00-0364-0015-000	2.445	\$190.000
Carrera 17 # 4C - 30	340-92400	01-00-0364-0016-000	2.226	\$190.000
Carrera 17 # 4C - 50	340-92401	01-00-0364-0017-000	2.178	\$190.000
Carrera 17 # 4C - 102	340-92402	01-00-0364-0004-000	7.079	\$190.000

- PROPIETARIO: ROBERTO VARGAS VARGAS
FECHA DEL AVALUO: 10 de mayo de 2016
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.N.A/C.C-20-996 Corpolonjas
PREDIOS: Lotes de Terreno Urbanización Tolunuevo
OBSERVACIONES: Lotes con vías (afirmado base y sub base) y disponibilidad de servicios

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
Manzana 4 Lote 14	340-56118	01-00-0333-0005-000	192,0	\$120.000
Manzana 4 Lote 15	340-56119	01-00-0333-0006-000	192,0	\$120.000

- PROPIETARIO: ADOLFO ROMERO LOZANO Y OTRO
FECHA DEL AVALUO: 10 de mayo de 2016
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.N.A/C.C-20-996 Corpolonjas
PREDIOS: Lotes de Terreno Urbanización Tolunuevo
OBSERVACIONES: Lotes con vías (afirmado base y sub base) y disponibilidad de servicios

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
Manzana 9 Lote 6	340-56202	01-00-0338-0005-000	292,0	\$140.000
Manzana 9 Lote 7	340-56203	01-00-0338-0006-000	256,0	\$140.000



- PROPIETARIO: OSWALDO CABARCAS RAMOS
FECHA DEL AVALUO: 10 de mayo de 2016
PERITO AVALUADOR: Silvino Verbel Arroyo R.N.A/C.C-20-996 Corpolonjas
PREDIOS: Lotes de Terreno Urbanización Tolunuevo
OBSERVACIONES: Lotes con vías (afirmado base y sub base) y disponibilidad de servicios

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL	AREA M2	VALOR UNITARIO
Manzana 2 Lote 8	340-56073	01-00-0331-0007-000	216,0	\$120.000

METODO RESIDUAL PARA PROYECTO CONSTRUCTIVO

Área Terreno Bruta	630
Afectaciones	0
Área Neta Urbanizable (A.N.U.)	630
Cesiones obligatorias	0
Área útil	630
Índice de construcción %	200
Índice de ocupación %	60
Ocupación en planta	378
Área Construida	756
Altura permitida (No. de Pisos)	2
Equipamiento comunal y circulaciones	0
Área Vendible	756
Área por unidad de Vivienda	756.00
Numero de Unidades Privadas	1
Parqueaderos Privados	
Parqueaderos Visitantes	
VENTAS	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	\$ 2,500,000
Valor Unidad de Parqueaderos	
Valor Total Ventas	\$ 1,890,000,000
COSTOS	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	\$ 1,653,882
Valor Total Costos Directos de Construcción	\$ 1,250,334,490
Costos Indirectos	\$ 250,066,898
Costos financieros	\$ 75,600,000
Utilidad	\$ 132,300,000
Costos de Urbanismo	\$ 0
Total Costos	\$ 1,708,301,388
RESIDUAL	
Valor Lote	\$ 181,698,612
Valor M2 Lote	\$ 288,410
Valor M2 Lote sobre área Neta	\$ 288,410

VALOR ADOPTADO

De acuerdo a lo anterior, se adopta el valor de **\$250.000** como el valor del metro cuadrado de terreno para el predio en estudio.



SILVINO M. VERBEL ARROYO
AVALUOS COMERCIALES
URBANO – RURAL – ESPECIALES – INTANGIBLES –
INTANGIBLES ESPECIALES – MAQUINARIA Y EQUIPOS Y DEMÁS
Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-92502253
Miembro Lonja de Colombia Registro No. F 1910-3001
Miembro del Colegio Nacional de Avaluadores C.N.A.



13. VALORACIÓN

ÍTEM	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Lote segregado de Manzana 18 Lote 10 Urbanización Tolunuevo - Calle 4F # 17 - 44	m2	630.00	\$ 250,000	\$ 157,500,000
Total Area	m2	630.00		
			Subtotal terreno	\$ 157,500,000
			AVALUO TOTAL	\$ 157,500,000

SON: CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M. CTE.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

RESERVA DE INFORMACION: La tradición y política del perito avaluador es mantener en reserva la información relacionada con el resultado de cada estudio, la cual únicamente se entregará al solicitante o persona autorizada por él.

DECLARACIÓN DE NO VINCULANTE CON EL SOLICITANTE: El perito declara bajo la gravedad del juramento que no posee ningún vínculo, ni laboral, ni afectivo ni familiar con el solicitante o el propietario del inmueble.

Atentamente,

SILVINO M. VERBEL ARROYO

Perito Avaluador

R.A.A.: AVAL-92502252 Registro Abierto de Avaluadores

Lonja de Colombia – Registro F1910-3001

C.N.A. Miembro Corporación Colegio Nacional de Avaluadores



SILVINO M. VERBEL ARROYO
AVALUOS COMERCIALES
URBANO – RURAL – ESPECIALES – INTANGIBLES –
INTANGIBLES ESPECIALES – MAQUINARIA Y EQUIPOS Y DEMÁS
Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-92502253
Miembro Lonja de Colombia Registro No. F 1910-3001
Miembro del Colegio Nacional de Avaluadores C.N.A.



14. REGISTRO FOTOGRAFICO



1. ACCESO AL SECTOR VIA TOLÚ - COVENÁS



2. ACCESO A LA URBANIZACION TOLUNUEVO.



3. ACCESO PRINCIPAL A LA URBANIZACION.



4. VIAS INTERNAS DE LA URBANIZACION



CARRERA 17 VIA DE ACCESO AL SECTOR Y AL INMUEBLE



6. CARRERA 17 VIA DE ACCESO AL SECTOR Y AL INMUEBLE



SILVINO M. VERBEL ARROYO
AVALUOS COMERCIALES
URBANO – RURAL – ESPECIALES – INTANGIBLES –
INTANGIBLES ESPECIALES – MAQUINARIA Y EQUIPOS Y DEMÁS
Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-92502253
Miembro Lonja de Colombia Registro No. F 1910-3001
Miembro del Colegio Nacional de Avaluadores C.N.A.



7. CALLE 4F FRENTE AL LOTE DE AVALUO



8. FRENTE DEL LOTE



9. LOTE OBJETO DE AVALUO.



10. FRENTE SOBRE EL LOTE – COLINDANCIA ORIENTE



11. PANORAMICA DE LOTE



12. CALLE 4F FRENTE AL LOTE DE AVALUO.



SILVINO M. VERBEL ARROYO
AVALUOS COMERCIALES
URBANO – RURAL – ESPECIALES – INTANGIBLES –
INTANGIBLES ESPECIALES – MAQUINARIA Y EQUIPOS Y DEMÁS
Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-92502253
Miembro Lonja de Colombia Registro No. F 1910-3001
Miembro del Colegio Nacional de Avaluadores C.N.A.



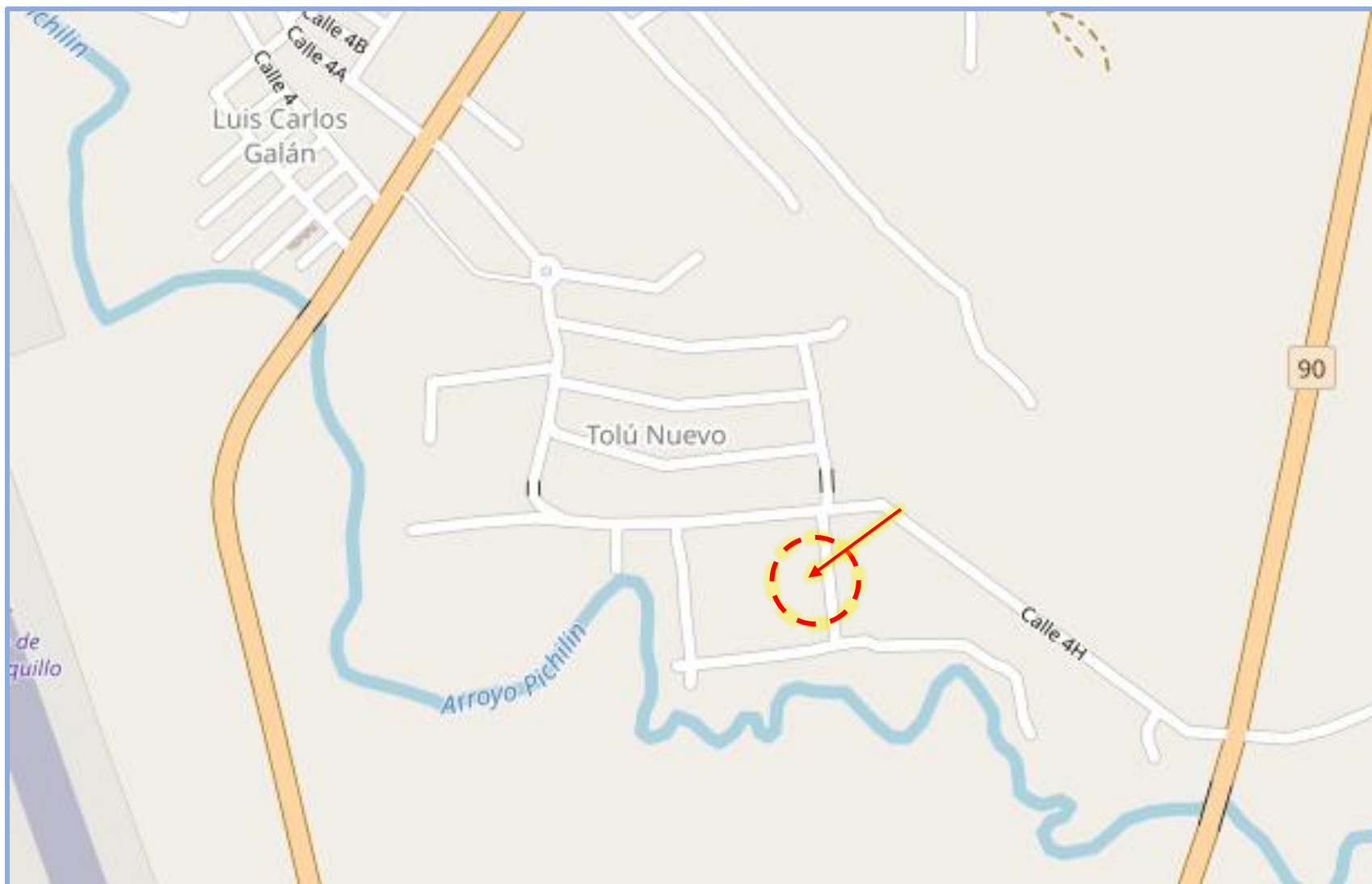
15. ANEXOS

- Planos de localización del inmueble
- Resolución 0066 de 2001 del 10 de septiembre de 2021, mediante la cual se expide licencia para subdividir un lote de terreno urbano, de la Secretaría de Planeación e Infraestructura municipal de Santiago de Tolú.
- Certificación de idoneidad del evaluador



LOCALIZACION SECTORIAL

Fuente: elaboración propia, a partir de la herramienta Google Eart pro.



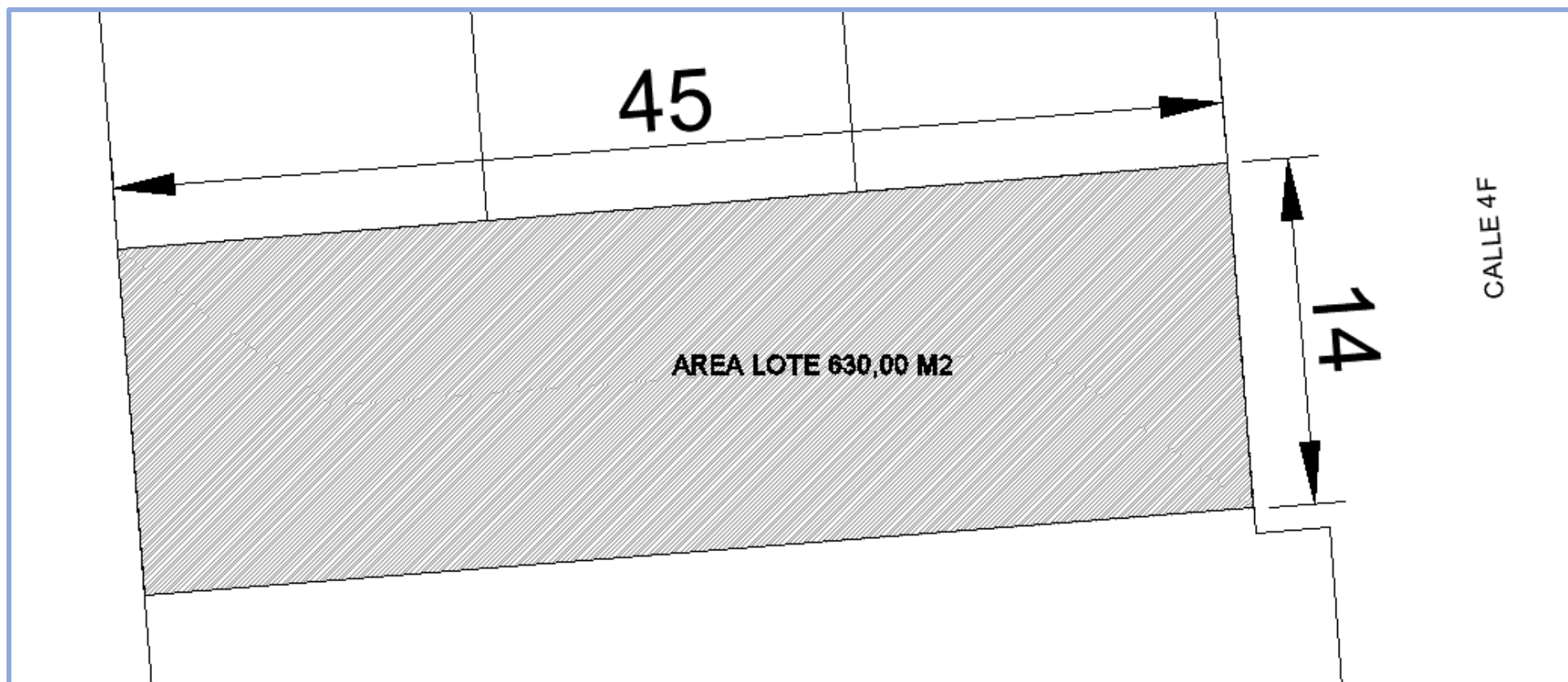
LOCALIZACION BARRIAL

Fuente: elaboración propia, a partir de <https://www.colombiaenmapas.gov.co/#>.



PLANO DE MANZANA

Fuente: plano de la Urbanización Tolunuevo.



PLANO DEL LOTE

Fuente: plano de la Urbanización Tolunuevo.



RESOLUCIÓN No. 0066 DE 2021

10 de septiembre

"Por medio de la cual se concede Licencia para subdividir un lote de terreno urbano"

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ, SUCRE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL ACUERDO 010 DE DICIEMBRE 29 DE 2000 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL" (POT), POR LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 9ª DE 1989, LOS DECRETOS 1469 DE 2010 Y 1077 DEL 26 DE MAYO DE 2015 EMANADOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Y DEMÁS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y CONCORDANTES Y

CONSIDERANDO:

Que el señor **EMIRO JOSE ARRAZOLA OSPINA**, identificado con la cedula de ciudadanía número **6.818.725** expedida en Sincelejo, Representante Legal de la Sociedad **INVERSIONES DESARROLLO GLOBAL S.A.S** con NIT. No **901.134.366-4** presentó solicitud para subdividir un inmueble de su propiedad, radicada con el No. 70820-1-21-0063 de fecha 6 de septiembre del año 2021, ubicado en la calle 4F No. 17 – 44, urbanización Tolunuevo, zona urbana de este municipio, adquirido mediante Escritura Publica 1208 del 31 de mayo de 2019 de la Notaria 52 de Bogotá, catastrado con el código No. 70820-01-000000-0360-0010-0-00000000 y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo bajo el folio de matrícula 340-135431, cuyas medidas y colindancias están establecidas en la mencionada escritura. Área total del predio **2.320.00 m²**.

Que el solicitante aportó plano georeferenciado del predio, especificando las áreas, medidas y lindero de los predios resultantes de la subdivisión, asumiendo la responsabilidad de la información allí contenida, los cuales se detallan de la siguiente manera:

Item	Denominación del predio	Área
1	PREDIO 1 A DONAR	630,00 m²
2	PREDIO 2 RESERVADO	1.690,00 m²
TOTAL		2.320,00 m2

Que el proyecto de subdivisión fue elaborado y avalado por el Arquitecto. Humberto Miguel Bertel Salgado con matrícula profesional N° A6162015-1005624742

Que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, anota un área del lote objeto de la subdivisión de 2.320.00 m².

Que con la presente licencia se aprueba un (1) plano topográfico geo referenciado.

Que la Secretaría de Planeación Municipal le dio el estudio pertinente a la mencionada solicitud, encontrando que cumple con los preceptos legales contenidos en las Leyes 078 de 1987, 9ª de 1989, 388 de 1987, los Decretos 1469 de 2010 y 1077 de 2015 y el acuerdo 010 de diciembre de 2000 (P.O.T.).



Que por todo lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Concédase licencia de subdivisión urbana a un lote de propiedad de INVERSIONES DESARROLLO GLOBAL S.A.S con Nit: 901.134.366-4, representada legalmente por el señor EMIRO JOSÉ ARRAZOLA OSPINA identificado con cedula de ciudadanía número 6.818.725, quien presentó solicitud ante esta Secretaría, mediante radicación No. 70820-1-21-006, ubicado en la calle 4F No. 17 – 44 urbanización Tolunuevo, zona urbana de este municipio, catastrado con el código No. 70820-01-000000-0360-0010-0-00000000 y registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo bajo el folio de matrícula inmobiliaria 340-135431, cuyo terreno está comprendido dentro de los linderos descritos en la Escritura Publica 1208 del 31 de Mayo de 2019 de la Notaria 52 de Bogotá.

ARTICULO SEGUNDO: El titular de la licencia podrá subdividir el predio de acuerdo a las medidas, linderos y áreas solicitadas y que se detallan a continuación:

Item	Denominación del predio	Área
1	PREDIO 1 A DONAR	630,00 m ²
2	PREDIO 2 RESERVADO	1.690,00 m ²
TOTAL		2.320,00 m²

ARTÍCULO TERCERO: Que los linderos y dimensiones de los lotes resultantes de la subdivisión fueron suministrados por el peticionario en su solicitud y son los siguientes:

PREDIO 1 A DONAR: tiene un área de 630,00 m² y tendrá los siguientes linderos: por el **NORTE:** colinda con Lote 6 de la misma manzana, con medida de 14.00 metros, por el **SUR:** colinda con Calle 4F en medio futura alcaldía municipal con medida 14.00 metros, por el **ORIENTE:** colinda con Lotes 7, 8 y 9 de la misma manzana y mide 45.00 metros, y por el **OCCIDENTE:** colinda con Lote que se reserva y mide 45.00 metros.

PREDIO 2 RESERVADO: tiene un área de 1.690,00 m² y tendrá los siguientes linderos: por el **NORTE:** colinda con Lotes 6 y 19 de la misma manzana, con medida de 44,00 metros; por el **SUR:** colinda con Calle 4F en medio futura alcaldía municipal con medida 39.00 metros, por el **ORIENTE:** colinda Lote a donar mide 45.00 metros y por el **OCCIDENTE:** colinda con Lote 14 de la misma manzana y mide 56.00 metros.

ARTICULO CUARTO: Esta licencia tiene una vigencia improrrogable de seis (6) meses para adelantar actuaciones de autorización y registro que se refieren los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la ley 812 de 2003 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial del municipio (artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015).

ARTICULO QUINTO: Si en el predio o predios subdivididos se va a urbanizar o a construir, se debe cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en el Decreto 1077 de 2015, en el Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes Decreto 926/2010 NSR-10, en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Tolú Acuerdo 010



Continuación de la Resolución No. 0066 del 10 de septiembre de 2021

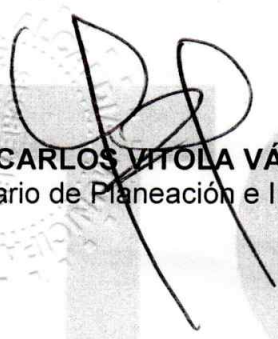
de 2000 y en las normas volumétricas de construcción de la urbanización o parcelación donde se halle ubicado el predio.

ARTICULO SEXTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, ninguna de las modalidades de licencia de subdivisión autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

ARTICULO SÉPTIMO: Contra la presente Resolución procederán los Recursos de Ley dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Tolú, a los diez (10) días del mes de septiembre de 2021.



JUAN CARLOS VITOLA VÁSQUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Al servicio de la gente



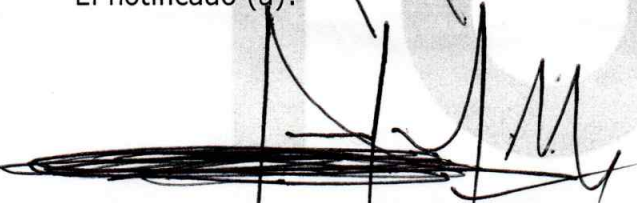
**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL DE LA
RESOLUCIÓN N° 0066 del 10 de septiembre de 2021**

En Santiago de Tolú - Sucre, el día diez (10) del mes de septiembre del año 2021 notifiqué personalmente la Resolución N° 0066 de fecha 10 de septiembre de 2021, emanada por la Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal de Santiago de Tolú, al señor EMIRO JOSE ARRAZOLA OSPINA identificado con cedula de ciudadanía número 6.818.725, Representante Legal de la Sociedad INVERSIONES DESARROLLO GLOBAL S.A.S Nit: 901134366-4, titular de la licencia, a quien se le entrega copia autentica y gratuita de la mencionada Resolución. Quien acto seguido manifiesta que renuncia a los términos de ejecutoria del presente acto administrativo y a interponer cualquier recurso en su contra.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se firma por los que en ella intervinieron.


JUAN CARLOS VITOLA VÁSQUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

El notificado (a):


EMIRO JOSE ARRAZOLA OSPINA
c.c. No. 6.818.725

CONSTANCIA DE EJECUTORIA: El Suscrito Secretario de Planeación e Infraestructura del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, certifica que la Resolución N° 0066 de fecha 10 de septiembre de 2021, quedó debidamente ejecutoriada el día 10 de septiembre de 2021.


JUAN CARLOS VITOLA VÁSQUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal.



PLANO PARA DONACIÓN PARCIAL DE PREDIO URBANO

CARACTERISTICAS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION:

LOCALIZACION: Municipio de Santiago de Tolú
 SUB-ZONA - DIRECCION: Manzana dieciocho (18) lote n° diez (10)
 TITULO DE PROPIEDAD: Escritura publica No. 1208 del 31/05/2018 Notaría 52 Bogotá
 CODIGO CATASTRAL No.: 70820-01-000000-0360-00010-0-0000000000
 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-135431
 PROPIETARIO (A): INVERSIONES DESARROLLO GLOBAL S.A.S.
 NIT. 901.134.366-4
 DONACIÓN A: LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
 NIT. 800.093.816-3

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

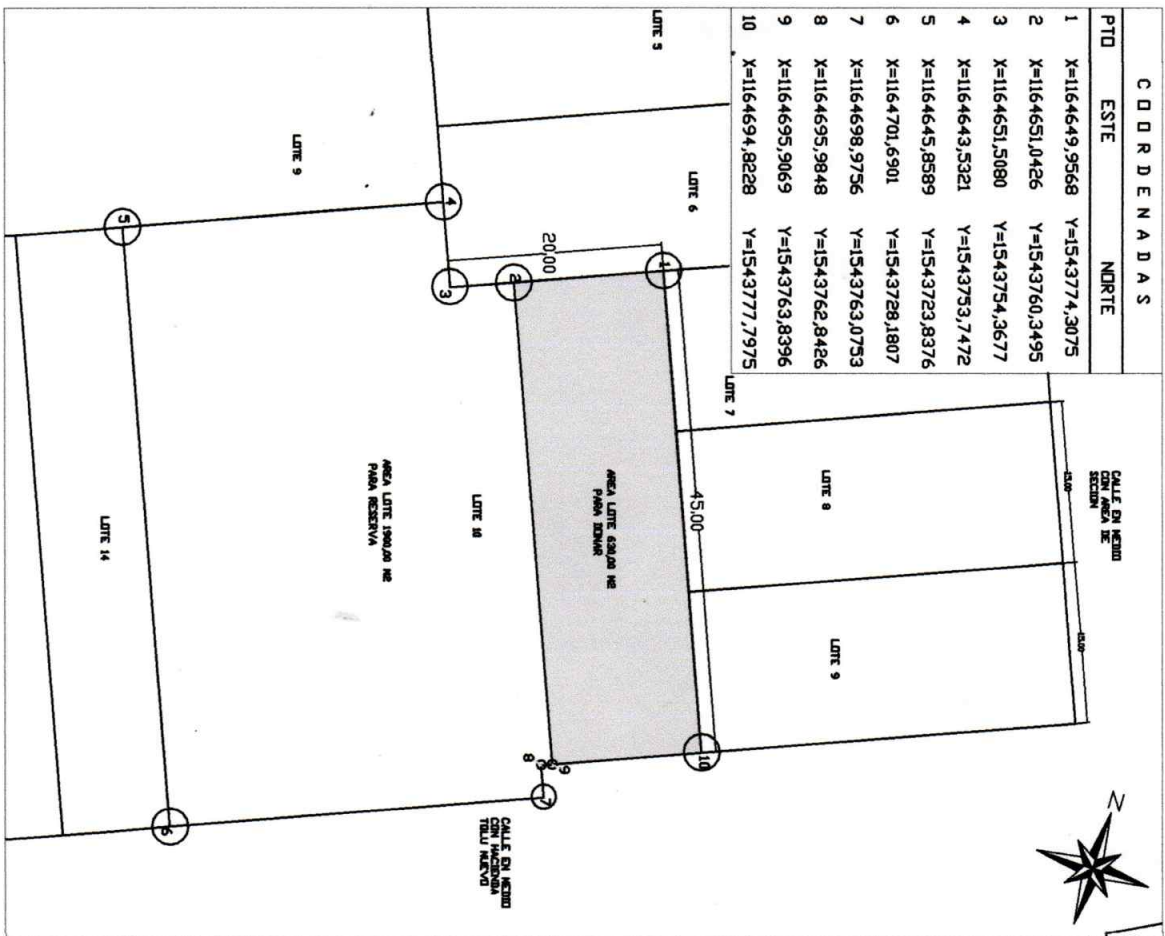
LINDERO	PUNTOS	MEDIDA (m)	COLINDANTE	AREA DEL PREDIO
NORTE	1-2-4-5	58,00	LOTE 6 y 19 MANZANA 18	2.320,00M2
SUR	10-9-8-7-6	53,00	CALLE EN MEDIO Y AREA DE CESION MUNICIPAL	
OCCI.	5-6	56,00	LOTE 14 MANZANA 4	
ORIENTE	1-10	45,00	LOTE 7,8,9 MANZANA 18	

CARACTERISTICAS DEL PREDIO A DONAR

LINDERO	PUNTOS	MEDIDA (m)	COLINDANTE	AREA DEL PREDIO
NORTE	1-2	14,00	LOTE 6 MANZANA 18	630,00 M2
SUR	10-9	14,00	CON NUEVA ALCALDIA MUNICIPAL	
OCCI.	2-9	45,00	LOTE QUE SE RESERVA	
ORIENTE	1-10	45,00	LOTE 7,8,9 MANZANA 18	

CARACTERISTICAS DEL PREDIO DE RESERVA

LINDERO	PUNTOS	MEDIDA (m)	COLINDANTE	AREA DEL PREDIO
NORTE	2-3-4-5	44,00	LOTE 6 Y 9 MANZANA 18	1.690,00 M2
SUR	9-8-7-6	39,00	CON NUEVA ALCALDIA MUNICIPAL	
OCCI.	5-6	56,00	LOTE 14 MANZANA 18	
ORIENTE	2-9	45,00	LOTE A DONAR	



Elaboró:
 Firma: 
 Nombre: ARQ. HUMBERTO MAGUEL BERTEL
 T.P. A6162015-1005624742

Fecha:
 SEP de 2021

Escala:
 1: 4000



PIN de Validación: ac240a9b



<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) SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 92502253, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-92502253.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO 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.	26 Abr 2018	Régimen de Transición	
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.	26 Abr 2018	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	06 Ene 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.	06 Ene 2021	Régimen Académico	



PIN de Validación: ac240a9b



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 06 Ene 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 26 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 06 Ene 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 06 Ene 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 06 Ene 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 06 Ene 2021	Regimen Régimen



PIN de Validación: ac240a9b



Académico			
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	06 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	06 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	06 Ene 2021	Régimen Académico	

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0861, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 05 de Febrero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0600, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 05 de Febrero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.



PIN de Validación: ac240a9b



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0124, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 28 de Febrero de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 05 de Febrero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SINCELEJO, SUCRE

Dirección: CALLE 15A NO: 12A - 21

Teléfono: 3126726524

Correo Electrónico: ingsilvino@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 92502253.

El(la) señor(a) SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ac240a9b



PIN de Validación: ac240a9b



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Bogotá, 09 de abril de 2021

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar a el señor SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO identificado con C.C. 92.502.253 de SINCELEJO, como AVALUADOR Y PERITAZGO, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA # N°: F 1910-3001 también se encuentra inscrito en la ERA: ANA, con registro de evaluador RAA: 92502253, en las 13 CATEGORIAS.

Además, es afiliado de manera vitalicia por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,



MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208



LONJA DE COLOMBIA
APOYO EMPRESARIAL
P.J.S0038590 - NIT. 900404901-0

SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO
C.C.92.502.253
ERA: ANAV / CATEGORIAS: 13 / RAA 92502253
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL



Afiliación N° V 0521-1805

Este documento es personal e
intransferible y lo acredita como miembro
de la LONJA DE COLOMBIA.
En caso de pérdida o hurto favor
comunicarse al siguiente
teléfono

PBX: 8 41 84 00 Cel. 3043303985
web: lonjadecolombia.es.tl
Cra. 60 Mo. 92-36
Bogotá - Colombia



CORPORACIÓN
**COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

SILVINO MANUEL VERBEL ARROYO

Con El Registro Abierto de Avaluador (RAA):

AVAL-92502253

Como miembro Colegiado desde el mes de agosto de 2021
Acta Reunión de Junta Directiva No 2021-35023

Sergio Alfredo Fernández Gómez
SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente Junta Directiva

