



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049634902

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MICHAEL YESID ACOSTA CEPEDA
NIT / C.C CLIENTE	1049634902
DIRECCIÓN	KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	San Fernando
CIUDAD	Fundación
DEPARTAMENTO	Magdalena
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GABRIEL JIMENEZ GARCIA
IDENTIFICACIÓN	19244723

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/05/2024
FECHA INFORME	30/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PABON NIGRINIS JORGE LUIS				
NUM.	326 EscrituraDe	NOTARIA	Unica	FECHA	22/08/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Aracataca	DEPTO	Magdalena		
ESCRITURA					
CEDULA	472880101000000950010000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NJUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
225-22801	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

La casa en estudio se localiza en un barrio tradicional de la ciudad, muy cerca del centro, en una calle no pavimentada y a media cuadra de la avenida principal del sector. Cuenta con servicios de energía eléctrica y gas con contador, el servicio de agua no cuenta con medidor.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 178,167,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 178,167,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOTA 1: El inmueble no cuenta con el medidor de acueducto instalado. Se aporta carta de solicitud de acometida para el predio; sin embargo, aún no tiene medidor. De acuerdo con las políticas de Cahonor, el predio debe contar con los medidores de servicios instalados. NOTA 2: El predio se encuentra en riesgo de inundación. Se debe solicitar carta en alcaldía, planeación o entidad encargada, donde indique que los riesgos fueron mitigados.

NOMBRES Y FIRMAS


 GABRIEL JIMENEZ GARCIA
 Perito Actuante
 C.C: 19244723
 RAA: AVAL-19244723


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Actividad Residencial en Consolidación
Uso Compatible Según Norma	Sin información
Uso Condicionado Según Norma	Sin información
Uso Prohibido Según Norma	Sin información
Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo de inundación
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	289	Frente	8.5
Forma	Rectangular	Fondo	34
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:4

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO DEL 2000
Antejardín	Sin información
Uso principal	Actividad Residencial en Consolidación
Altura permitida pisos	Sin información
Aislamiento posterior	SIN INFORMACI
Índice de ocupación	Sin información
Índice de construcción:	Sin información
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	289
AREA CONSTRUIDA	M2	-
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	282.85
AREA CONSTRUIDA	M2	139.63

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO ME	M2	474
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024 ME	PESOS	\$3.468.000
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	289
AREAVCONSTRUIDA	M2	139.63

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Regular	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Regular	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	289	M2	\$172,000.00	27.90%	\$49,708,000.00
Area Construida	Casa	139.63	M2	\$920,000.00	72.10%	\$128,459,600.00
TOTALES					100%	\$178,167,600

Valor en letras

Ciento setenta y ocho millones ciento sesenta y siete mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$178,167,600**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

Se observaron algunas obras de auto-construcción en el sector

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, el área construida medida en sitio, ya que es permitida por norma.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Loma Fresca	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3016596262	300	142	\$900,000	\$127,800,000
2	San Fernando	\$108,000,000	0.97	\$104,760,000	3016596262	336	50	\$900,000	\$45,000,000
3	Carrera 6 #2 B - 27	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	3016596262	135	90	\$920,000	\$82,800,000
4	Barrio 20 de diciembre	\$10,000,000	0.97	\$9,700,000	3016596262	52		\$	\$0
5	Simón Bolívar	\$17,000,000	1	\$17,000,000	3016596262	104		\$	\$0
Del inmueble						289	139.63		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,800,000	\$156,000	1.0	1	1.00	\$156,000
2	\$59,760,000	\$177,857	1.0	1.0	1.00	\$177,857
3	\$23,900,000	\$177,037	1.0	1.0	1.00	\$177,037
4	\$9,700,000	\$186,538	1.0	1.0	1.00	\$186,538
5	\$17,000,000	\$163,462	1.0	1.0	1.00	\$163,462
					PROMEDIO	\$172,178.84
					DESV. STANDAR	\$12,245.31
					COEF. VARIACION	7.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$172,000.00	AREA	289	TOTAL	\$49,708,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$920,000.00	AREA	139.63	TOTAL	\$128,459,600.00
VALOR TOTAL	\$178,167,600.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/771827491496087/?ref=s_earch&referral_code=null&referral_story_type=post
- 2.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/735483095171981/?ref=s_earch&referral_code=null&referral_story_type=post
- 3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/899221251695547/?ref=s_earch&referral_code=null&referral_story_type=post
- 4.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/343843218684163/?ref=s_earch&referral_code=null&referral_story_type=post
- 5.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1497431904464027/?ref=s_earch&referral_code=null&referral_story_type=post



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO |
San Fernando | Fundación | Magdalena

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.51963686547027

Longitud: -74.19182299622497

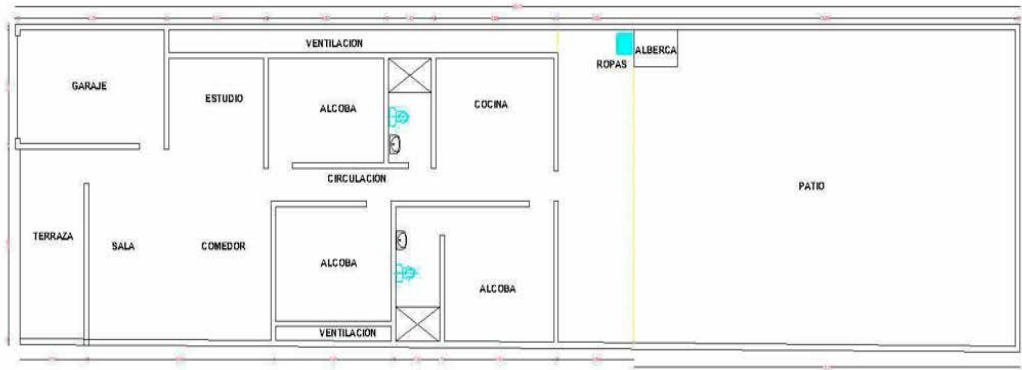
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 31´ 10.6926´´

Longitud: 74° 11´ 30.5622´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA CASA
1.00 2.00 3.00

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



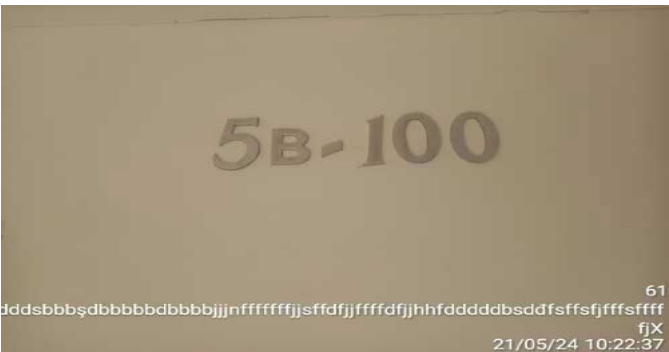
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior

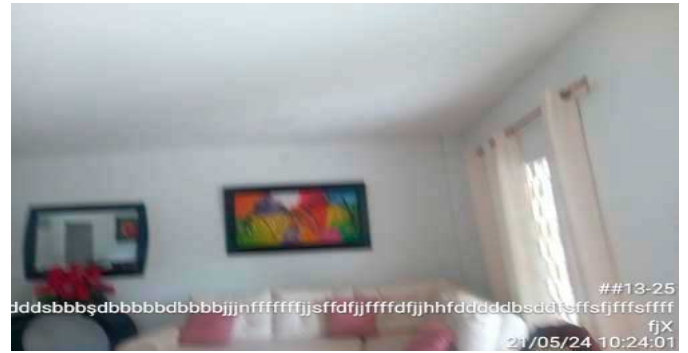


FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal

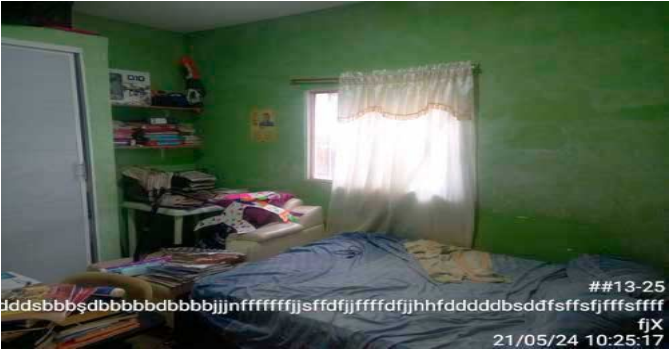


Baño Privado Hab 1



FOTOS General

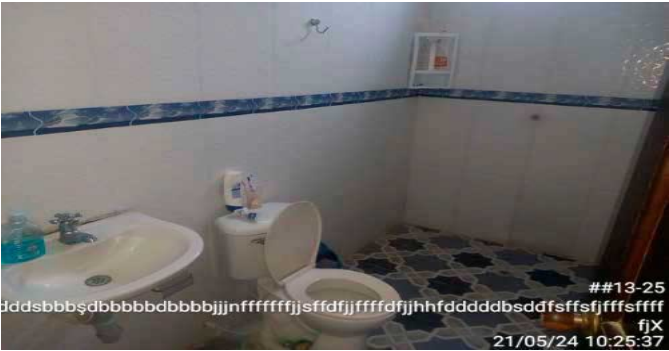
Habitación 2



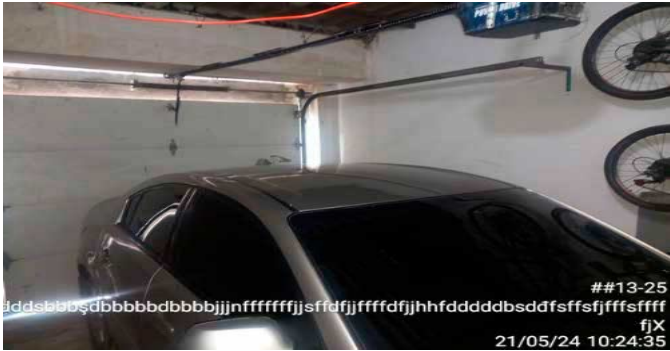
Habitación 3



Baño Social 1

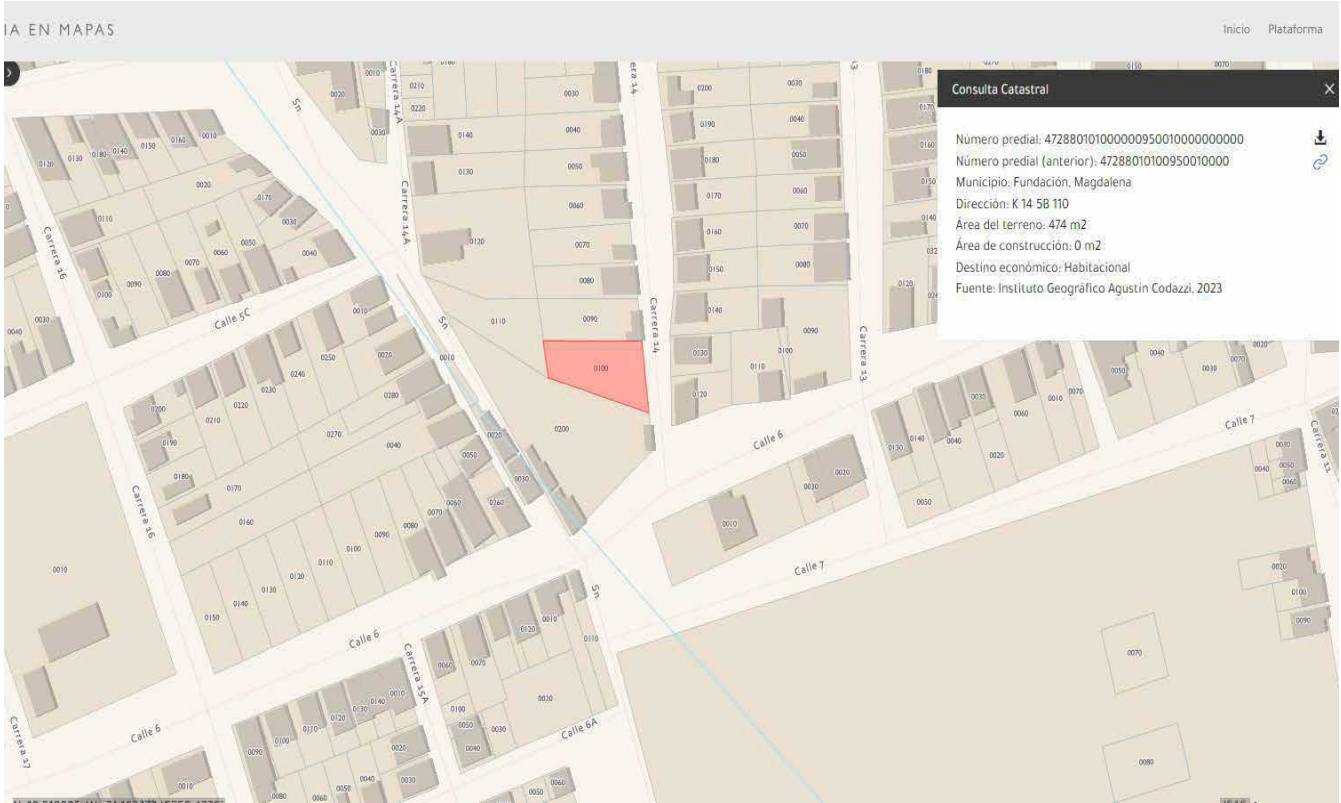


Garaje

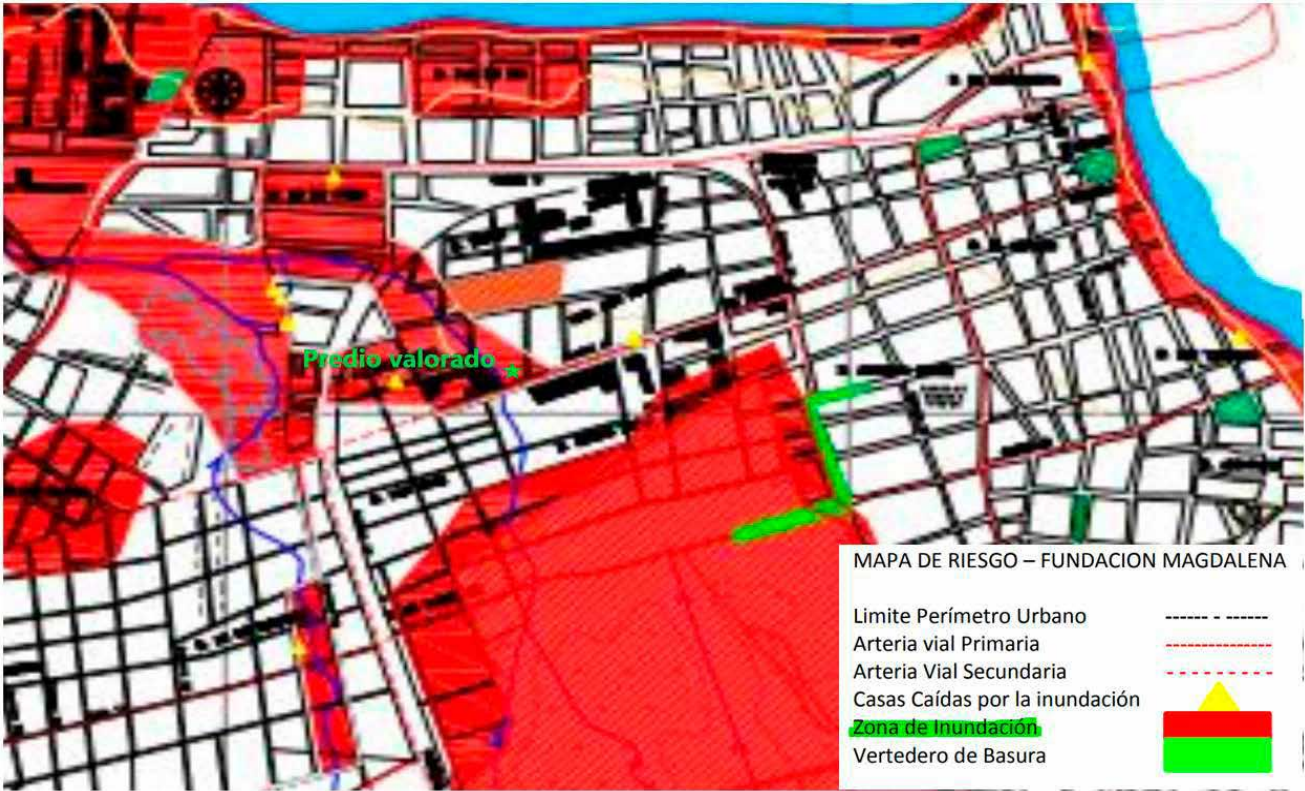


CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



Plano de riesgos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049634902



PIN de Validación: acd60a73



<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) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19244723.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd60a73



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

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 de inscripción
20 Ene 2020

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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

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 de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd60a73



<https://www.raa.org.co>



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen 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 de inscripción
20 Ene 2020

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 de inscripción
20 Ene 2020

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.



PIN de Validación: acd60a73



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA

Dirección: CARRERA 3A 130 - 25

Teléfono: 57 3144113248

Correo Electrónico: gabjimng@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - La Corporación Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19244723

El(la) señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA 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: acd60a73



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

acd60a73

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1049634902 M.I.: 225-22801



AQUAMAG S.A. E.S.P.
Nit 900900841-4
Direccion Carrera 9 No. 7-42
Telefono 3163266114

CONSTANCIA DEL CONTENIDO DE LA RECLAMACIÓN No P - 12362

Fecha: 2024-05-23

Direccion: KR 14 # 5B-100 SAN FERNANDO

Nombre del cliente: JORGE LUIS PABON NIGRINIS

Telefono: 3012313440

Documento Identidad: 15174714

Motivo de Reclamacion: 545 - Solicitud de Acometida

Servicio: 1 - Acueducto

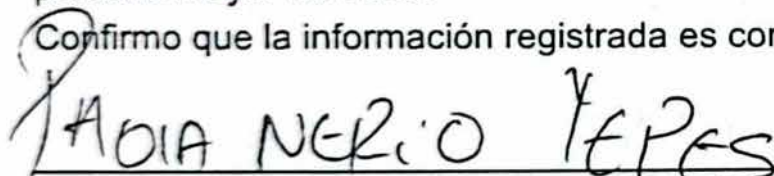
Canal: ESCRITO

Autorizo recibir la citación asociada a esta PQR a la dirección KR 14 # 5B-100 SAN FERNANDO

Y la notificación asociada a esta PQR a través de: () Correo electrónico 0 () o a la dirección KR 14 # 5B-100 SAN FERNANDO

Si para resolver su reclamo es necesario realizar una visita al inmueble, deberá estar presente una persona mayor de edad.

Confirmo que la información registrada es correcta.



Nombre del Colaborador: PAOLA ANDREA NERIO YEPES



AQUAMAG S.A. E.S.P.
Nit 900900841-4
Direccion Carrera 9 No. 7-42
Telefono 3163266114

CONSTANCIA DEL CONTENIDO DE LA RECLAMACIÓN No P - 12362

Fecha: 2024-05-23

Direccion: KR 14 # 5B-100 SAN FERNANDO

Nombre del cliente: JORGE LUIS PABON NIGRINIS

Telefono: 3012313440

Documento Identidad: 15174714

Motivo de Reclamacion: 545 - Solicitud de Acometida

Servicio: 1 - Acueducto

Canal: ESCRITO

Autorizo recibir la citación asociada a esta PQR a la dirección KR 14 # 5B-100 SAN FERNANDO

Y la notificación asociada a esta PQR a través de: () Correo electrónico 0 () o a la dirección KR 14 # 5B-100 SAN FERNANDO

Si para resolver su reclamo es necesario realizar una visita al inmueble, deberá estar presente una persona mayor de edad.

Confirmo que la información registrada es correcta.

PAOLA NERIO YEPES

Nombre del Colaborador: PAOLA ANDREA NERIO YEPES



AQUAMAG S.A. E.S.P.
Nit 900900841-4
Direccion Carrera 9 No. 7-42
Telefono 3163266114

FORMATO DE PQR

PQR	PETICION - 12362	Fecha y Hora	2024-05-23 - 11:13:23
Detalle Tramite	545 - Solicitud de Acometida	Oficina Atencion	1 - Ventanilla PQR Fundacion
Tipo Documento	Cedula Ciudadania	Numero Documento	15174714
Nombre	JORGE LUIS PABON NIGRINIS	Direccion	KR 14 # 5B-100 SAN FERNANDO
Telefono	3012313440	Direccion Notificacion	KR 14 # 5B- 100 SAN FERNANDO
Notifica E_mail	N	E- Mail	0
Barrio	28 - SAN FERNANDO	Suscriptor	1 -
Direccion		Uso/Estrato	-
Servicio	1 - Acueducto	Medio	ESCRITO
Factura	0	No. Orden - Estado	38784 - PENDIENTE
PRETENSIONES			
USUARIO SOLICITA ACOMETIDA.			
OBSERVACIONES			
USUARIO SOLICITA ACOMETIDA.			
<p>Para notificarlo de la respuesta del P.Q.R.S. que usted interpuso, deberá presentarse en cualquiera de nuestras oficinas de atención, entre los días diecisiete de Junio de dos mil veinticuatro (2024-06-17) y veintiun de Junio de dos mil veinticuatro (2024-06-21) , personalmente u otorgar poder o autorización a otra persona.</p> <p>Lo anterior, sin perjuicio de que en el trámite de la actuación sea necesaria la práctica de pruebas, la solicitud de documentos adicionales, aclaraciones, entre otros, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Para ello se informará personalmente al peticionario la duración del periodo probatorio de la actuación administrativa y el día límite de entrega de respuesta.</p> <p>Con la firma de la presente Citación, el Usuario-Peticionario permite y acepta la realización de inspecciones, visitas y todas las actividades necesarias para la consecución de los datos que le faciliten obtener una respuesta oportuna, de fondo y cumplida.</p>			
AQUAMAG S.A. E.S.P.		Reclamante: JORGE LUIS PABON NIGRINIS CC - 15174714	



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

Certificado generado con el Pin No: 240222987389731132

Nro Matrícula: 225-22801

Pagina 1 TURNO: 2024-225-1-1177

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 06:16:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 225 - FUNDACION DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: FUNDACION VEREDA: FUNDACION

FECHA APERTURA: 23-08-2016 RADICACIÓN: 2016-225-6-1171 CON: ESCRITURA DE: 22-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA; CON AREA DE 289 MT2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 326, 2016/08/22, NOTARIA UNICA ARACATACA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012; NORTE: MIDE 34 ML Y LINDA CON CASA DE MARGOT TABORDA; SUR: MIDE 34 ML Y PREDIO CON LOTE REMANENTE DE BEATRIZ NORIEGA; ESTE: MIDE 8.50 ML Y PREDIO DE MIGUEL ARRIETA CRA 14 EN MEDIO; OESTE: MIDE 8.50 ML CON AREA DE SERVIDUMBRE O TRANSITO PROPIEDAD DE EL MUNICIPIO DE FUNDACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

2. - ESCRITURA 512 DEL 31/7/1985 NOTARIA U DE FUNDACION REGISTRADA EL 23/9/1985 POR DECL. DE MEJORAS+CASA DE HABITACION A: BEATRIZ ACOSTA NORIEGA , A: DAVIS ENRIQUE ESQUEZ ACOSTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 225-4222 .-- 1. - ESCRITURA 512 DEL 31/7/1985 NOTARIA U DE FUNDACION REGISTRADA EL 23/9/1985 POR COMPRAVENTA DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL BARRIO SAN FERNANDO , A: BEATRIZ ACOSTA NORIEGA , A: DAVIS ENRIQUE ESQUEA ACOSTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 225-4222 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 14 # 5 B - 100 BARR SAN FERNANDO LT DE TERRENO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

225 - 4222

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-08-2016 Radicación: 2016-225-6-1171

Doc: ESCRITURA 326 DEL 22-08-2016 NOTARIA UNICA DE ARACATACA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 289 MT2

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

DE: ACOSTA NORIEGA BEATRIZ

CC# 26755624

DE: ESQUEA ACOSTA DAVID ANTONIO

CC# 19583778



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

Certificado generado con el Pin No: 240222987389731132

Nro Matrícula: 225-22801

Pagina 2 TURNO: 2024-225-1-1177

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 06:16:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: PABON NIGRINIS JORGE LUIS

CC# 15174714 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-08-2020 Radicación: 2020-225-6-896

Doc: ESCRITURA 212 DEL 06-04-2020 NOTARIA UNICA DE ARACATACA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: PABON NIGRINIS JORGE LUIS

CC# 15174714 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-225-3-90

Fecha: 25-07-2023

SE CORRIGE LA DESCRIPCIÓN CASA DE HABITACION.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-225-1-1177

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DINO MANCO LORA

REGISTRADOR SECCIONAL