



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069472348

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN CARLOS BARRETO BULAA		FECHA VISITA	15/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1069472348		FECHA INFORME	21/08/2024
DIRECCIÓN	Carrera 17 No. 10A - 43 apto 3A PISO 3		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	5 años
BARRIO	FLORIDA		REMODELADO	
CIUDAD	Plato		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Magdalena		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ			
IDENTIFICACIÓN	3838786			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FRANCISCA BARRIOS DE ESCOBAR				
NUM. ESCRITURA	36 EscrituraPH	#NOTARIA	Única	FECHA	24/01/2019
CIUDAD ESCRITURA	Plato		DEPTO	Magdalena	
CEDULA CATASTRAL	No Regista				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ALTOS DE FLORIDA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	No Regista				

M. INMOB.	Nº
226-57454	APARTAMENTO 3A 3 PISO

OBSERVACIONES GENERALES

El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 15 de agosto de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Carrera 17 No. 10A - 43, Barrio Florida del municipio de Plato - Magdalena, se observó la nomenclatura en el acceso del apartamento en material acrílico.

DEPENDENCIAS

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

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.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 189,750,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 189,750,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. SE ADJUNTA carta de empresa prestador de servicios. Avalúo actualizado el 04/09/2024- la nomenclatura está instalada afuera en la fachada de la propiedad, y adentro en la entrada del apartamento, como se muestra en registro fotográfico.

NOMBRES Y FIRMAS

CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
Perito Actuante  
C.C: 3838786  
RAA: AVAL-3838786

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura No. 36 del 24/01/2019 Notaria Unica de Plato.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	126.5	AREA	M2	No suministrada
AREA PRIVADA	M2	126.5	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	No suministrado
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	126.5	AREA PRIVADA VALORADA	M2	126.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Carrera 17 No. 10A - 43 apto 3A PISO 3 | FLORIDA | Plato | Magdalena está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 36, fecha: 24/01/2019, Notaría: Única y ciudad: Plato Magdalena.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	N/A
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2019

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		126.5	M2	\$1,500,000.00	100.00%	\$189,750,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$189,750,000</b>
Valor en letras		Ciento ochenta y nueve millones setecientos cincuenta mil Pesos Colombianos				

**TOTAL COMERCIAL**

**\$189,750,000**

### 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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### 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 inmueble no cuenta con garajes.

**Entorno:** Sector ubicado al centro del municipio, dentro del barrio Florida, sector con uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales y comerciales a baja escala, el predio está ubicado cercano al parque principal que es corredor comercial del sector, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de viviendas de uso residencial de uno y tres pisos de altura, entre otros, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 36, Fecha escritura: 24/01/2019, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Plato Magdalena, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en cerámica, cubierta en láminas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón, baños sencillos enchapados en pisos y paredes, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puertas en madera, ventanas en aluminio y vidrio con reja protectora en hierro.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### 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.

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO CIUDAD SATELITE	1	\$187,000,000	0.9	\$168,300,000		\$		\$	\$1,602,857.14	3206361063
2	CASA ALTO PRADO	1	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000		\$		\$	\$1,504,166.67	3215964687
3	CASA ALTO PRADO	1	\$230,000,000	0.9	\$207,000,000		\$		\$	\$1,380,000.00	3008148254
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	105	105	1.0	1.05	1.0	1.0	0.95	1	\$1,598,850.00
2	10	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,504,166.67
3	20	150	150	1.0	1.05	1.0	1.0	1.0	1.05	\$1,449,000.00
	5 años									
									PROMEDIO	\$1,517,338.89
									DESV. STANDAR	\$75,788.43
									COEF. VARIACION	4.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,593,127.32	TOTAL	\$201,530,606.01
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,441,550.46	TOTAL	\$182,356,133.16
VALOR TOTAL	\$189,750,000.00			

El valor del m2 de área privada adoptado corresponde al promedio de las ofertas encontradas en sectores homogéneos del municipio de Plato Magdalena.

1.-Oferta tomada en visita 2.-Oferta tomada en visita 3.-Oferta tomada en visita



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Carrera 17 No. 10A - 43 apto 3A PISO 3 | FLORIDA | Plato | Magdalena

COORDENADAS (DD)

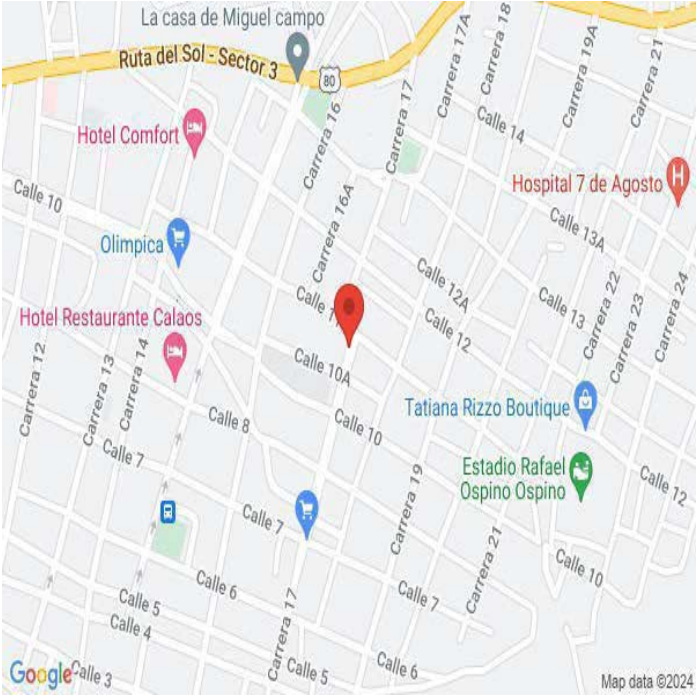
Latitud: 9.790576731683185

Longitud: -74.78181885279568

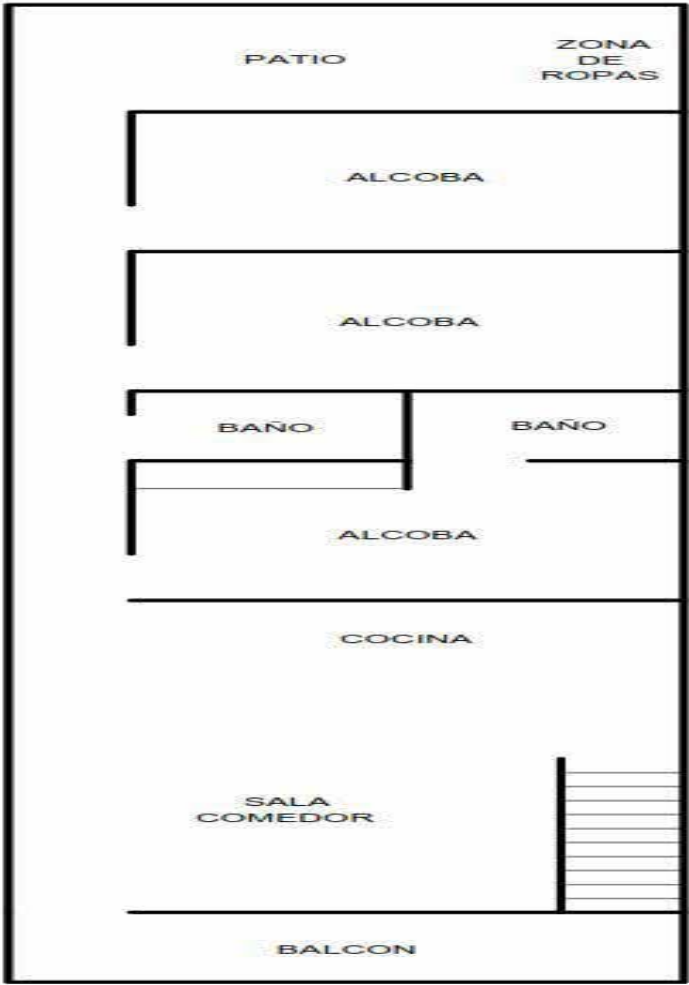
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 47´ 26.0772´´

Longitud: 74° 46´ 54.5478´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

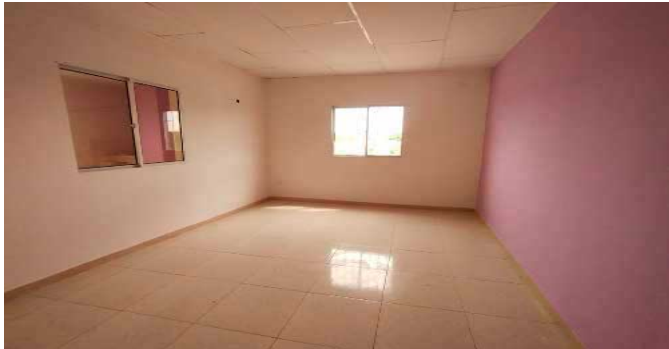
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble





## 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 SALVEDADE 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-1069472348



PIN de Validación: b3d70aee



<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) **CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ** 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  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

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  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3d70aee



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 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  
**05 Feb 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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b3d70aee



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



## 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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 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  
**05 Feb 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.



PIN de Validación: b3d70aee



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



Fecha de inscripción  
**05 Feb 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.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 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 con el Código URB-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 # 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

**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) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 3838786**



PIN de Validación: b3d70aee



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



**El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 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**

**b3d70aee**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

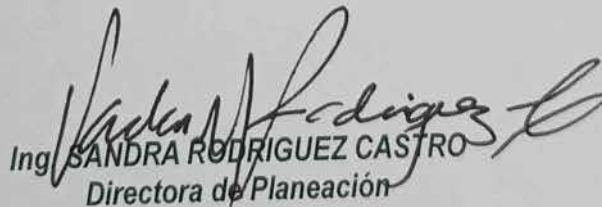


LA SUSCRITA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE PLATO MAGDALENA, a petición de FRANCISCA BARRIOS ESCOBAR.

**CERTIFICA:**

Que revisado el Plano Urbano de la Cabecera Municipal de Plato Magdalena, que hace parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT 2002-2011, Adoptado mediante Acuerdo No. 09 de 2002, se pudo establecer que el predio, identificado con matrícula inmobiliaria No.226-57454, ubicado en la Carrera 17 realizadas las medidas correspondientes desde la calle 10A, hasta la puerta o entrada principal, tiene la siguiente nomenclatura: Carrera 17 **No,10A-43.**

Para mayor constancia se expide en Plato Magdalena, a los ocho (8) días del mes de agosto del 2024.

  
Ing. SANDRA RODRIGUEZ CASTRO  
Directora de Planeación

Elaboró: Colombia MERINO C.

Verificó:

Aprobó: Sandra Rodríguez Castro 

891780051 - 4

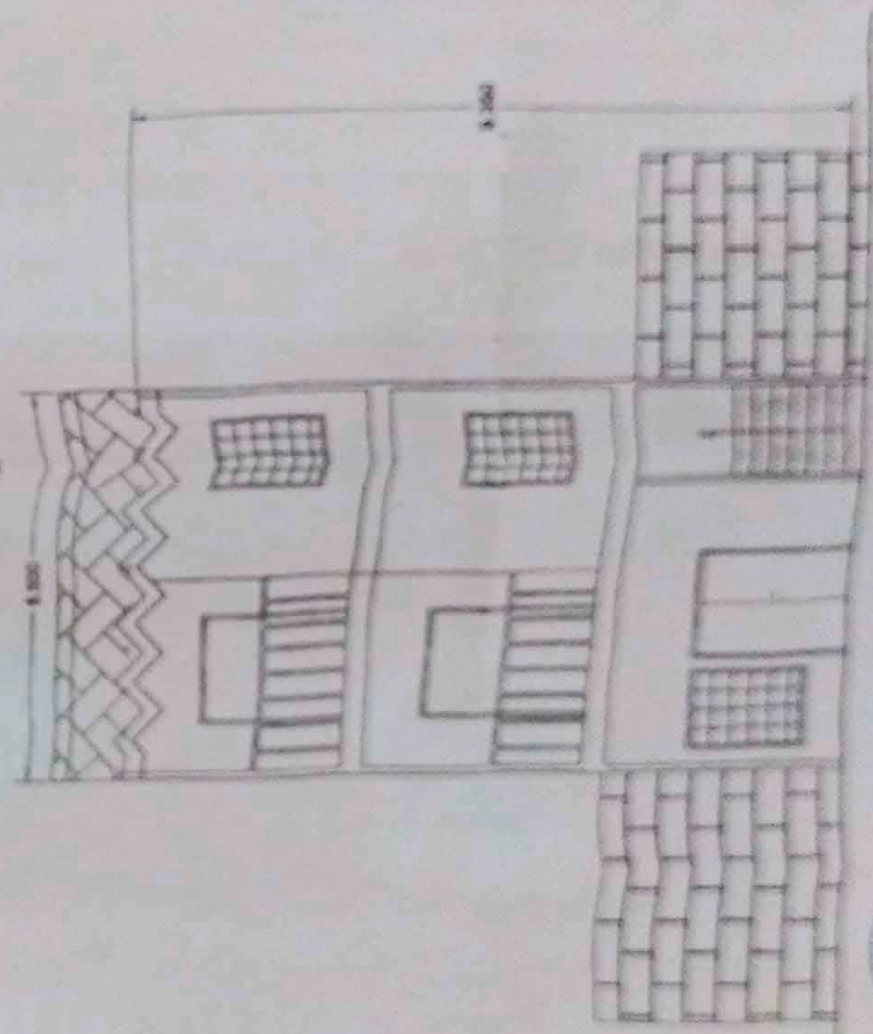
Cra 12 # 3-39, Plato, Mag.

[www.plato-magdalena.gov.co](http://www.plato-magdalena.gov.co)

[contactenos@plato-magdalena.gov.co](mailto:contactenos@plato-magdalena.gov.co)



FACHADA DE LA EDIFICACION



Edificio de 3 plantas



22 AGO 2024  
22 AGO 2024

NOMPO DE PLATO MAGDALENA

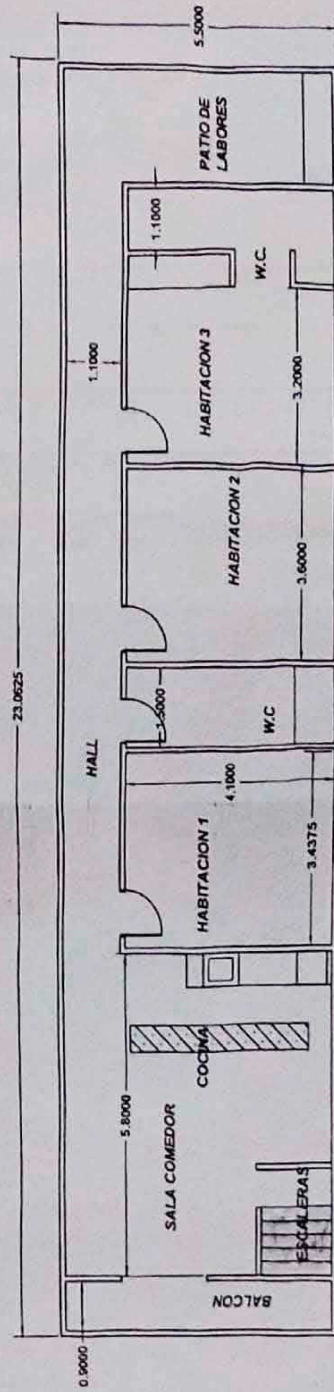
FACHADA DE LA EDIFICACION

Dibujó: María Remedios Conde

Prop: Francisca Barrantes Escobar

Dir: cra 17 entre calles 10A - 11

# PLANTA GENERAL APTO 3 A



MUNICIPIO DE PLATO MAGDALENA

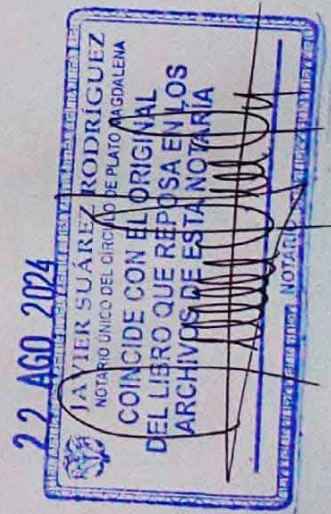
APTO 2A  
LOCALIZACION: CARRERA 17 CALL 10A -43

AREA: 126,5 M2

Dibujos: Ing. Flavio Ramirez  
T.P. 2170021531 CDN

Plano 1/1

N







**PROHIDRIK S.A.S E.S.P.**

Vigilada:  **Superservicios**  
Superintendencia de Servicios  
Públicos de Bogotá

Plato Magdalena, 24 de agosto de 2024

Señor:

**JOHANA MARIA ESCOBRAR BARRIOS**  
**SUSCRIPTOR: FRANCISCA BARRIOS ROJANO**  
**MATRICULA: 2108085**  
**Dirección: K 17 #10 A-43**  
**Barrio – FLORIDA**  
**Plato – Magdalena**

**ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD-23078**

Señor Suscriptor y/o Usuario, reciba un cordial saludo:

De conformidad con el procedimiento previsto en la ley de servicios públicos, se procedió a radicar la Solicitud S-23078 con las siguientes pretensiones hechas a PROHIDRIK S.A.S E.S.P.

*"solicito una certificación donde conste que la empresa presta el servicio de acueducto, Esta debe llevar la dirección del inmueble."*

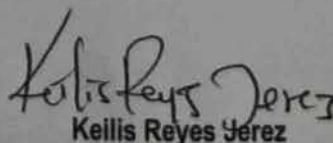
Se le informa que se dio trámite a su solicitud a través de la OT-39122 donde se evidencia lo siguiente:

El predio con dirección K 17 #10 A-43 APTO cuenta con disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado y que en la actualidad se encuentra conectado a la red de distribución de acueducto de 3" AC por la parte frontal del predio con una acometida de 1/2"; y conectado al sistema de alcantarillado de 8" GRES con una acometida de 4" sanitaria. Registrado en nuestra base de datos con el número de matrícula 2108085.

**SE RESUELVE:**

**SE ACCEDE A SU SOLICITUD**

Atentamente,



**Keilis Reyes Jerez**

**Coordinadora Operativa PROHIDRIK S.A.S E.S.P PLATO**

[www.prohidrik.com](http://www.prohidrik.com) [notificaciones@prohidrik.com](mailto:notificaciones@prohidrik.com) Cra 24 No 1A- 24 Ofc. 907A piso 9 Edificio BC Empresarial - Puerto Colombia (Atlántico).

En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen, informamos que puede conocer la Política de Tratamiento de Datos Personales de PROHIDRIK E.S.P. a través del siguiente link: <https://prohidrik.com/politica-de-tratamiento-de-datos>



**PROHIDRIK S.A.S E.S.P.**

Vigilada:  **Superservicios**  
Superintendencia de Servicios  
Públicos Delineados

Plato Magdalena, 24 de agosto de 2024

Señor.

**JOHANA MARIA ESCOBRAR BARRIOS**  
**SUSCRIPTOR: FRANCISCA BARRIOS ROJANO**  
**MATRICULA: 2108085**  
**Dirección: K 17 #10 A-43**  
**Barrio – FLORIDA**  
**Plato – Magdalena**

**ASUNTO: RESPUESTA A SOLICITUD-23078**

Señor Suscriptor y/o Usuario, reciba un cordial saludo:

De conformidad con el procedimiento previsto en la ley de servicios públicos, se procedió a radicar la Solicitud S-23078 con las siguientes pretensiones hechas a PROHIDRIK S.A.S E.S.P.

*"solicito una certificación donde conste que la empresa presta el servicio de acueducto, Esta debe llevar la dirección del inmueble. "*

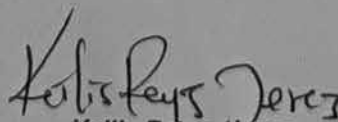
Se le informa que se dio trámite a su solicitud a través de la OT-39122 donde se evidencia lo siguiente:

El predio con dirección K 17 #10 A-43 APTO cuenta con disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado y que en la actualidad se encuentra conectado a la red de distribución de acueducto de 3" AC por la parte frontal del predio con una acometida de 1/2"; y conectado al sistema de alcantarillado de 8" GRES con una acometida de 4" sanitaria. Registrado en nuestra base de datos con el número de matrícula 2108085.

**SE RESUELVE:**

**SE ACCEDE A SU SOLICITUD**

Atentamente.

  
**Keilis Reyes Jerez**

**Coordinadora Operativa PROHIDRIK S.A.S E.S.P PLATO**

[www.prohidrik.com](http://www.prohidrik.com) [notificaciones@prohidrik.com](mailto:notificaciones@prohidrik.com), Cra 24 No 1A- 24 Ofc. 907A piso 9 Edificio BC Empresarial - Puerto Colombia (Atlántico).

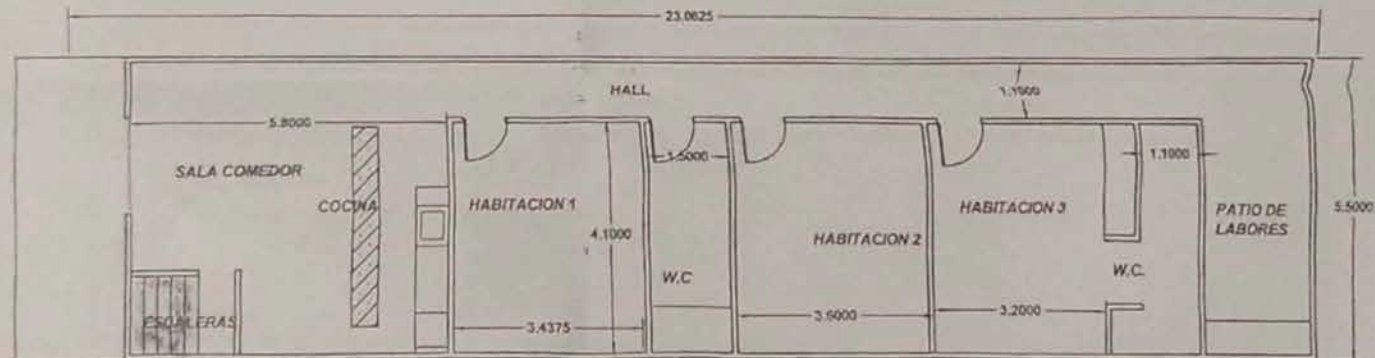
En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y las demás normas que los modifiquen, adicionan o complementen, informamos que puede conocer la Política de Tratamiento de Datos Personales de PROHIDRIK E.S.P. a través del siguiente link: <https://prohidrik.com/politica-de-tratamiento-de-datos>



22 AGO 2024



### PLANTA GENERAL APTO 1 A



MUNICIPIO DE PLATO MAGDALENA

APTO 2A  
LOCALIZACION: CARRERA 17 CALL 10A - 43

AREA: 121 M2

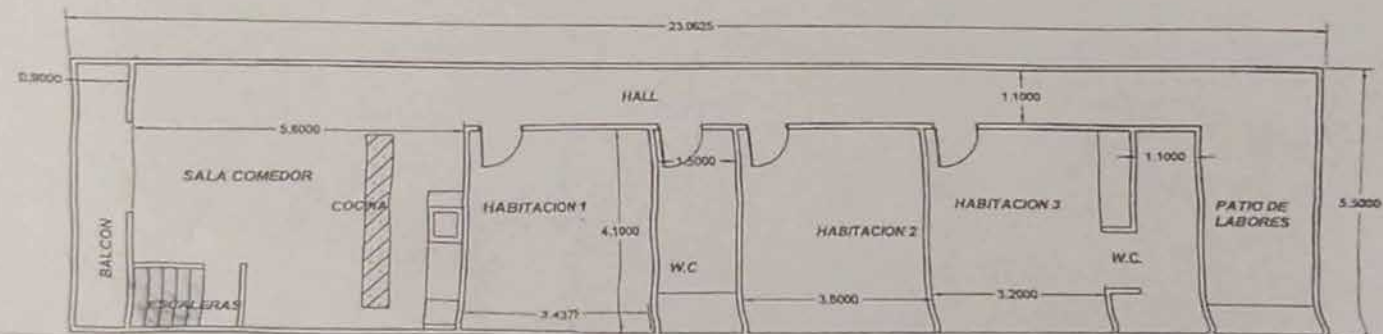
Dibujo: Ing. Flavio Ramirez  
T.P. 2170021531 CDN

Planno 1/1

12 2 AGO 2024



### PLANTA GENERAL APTO 2 A



MUNICIPIO DE PLATO MAGDALENA

APTO 2A  
LOCALIZACION: CARRERA 17 CALL 10A - 43

AREA: 128.5 M2

Dibujo: Ing. Flavio Ramírez  
T.P. 2170021531 CDN

Plano 1/1

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE PLATO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-226-1-12733

Nro Matrícula: 226-57454

Impreso el 16 de Agosto de 2024 a las 02:51:12 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 226 PLATO DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: PLATO VEREDA: PLATO

FECHA APERTURA: 05/02/2019 RADICACION: 2019-226-6-325 CON: CERTIFICADO DE 08/08/2024

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

APARTAMENTO 3A TERCER PISO EDIFICIO ALTOS DE FLORIDA CON AREA DE 126.50 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 36, 2019/01/24, NOTARIA UNICA PLATO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LINDEROS: NORTE, CON PREDIO QUE ES O FUE DE EDWIN FLORES, EN 22 MTS; SUR, CON GLENYS BOLAÑO, EN 22 MTS; ESTE, CARRERA 17 EN MEDIO, EN 5.50 MTS; OESTE, HERMANOS BAENA OSPINO, EN 5.5 MTS. CENIT, LOZA QUE SIRVE DE TECHOS AL APARTAMENTO 3; NADIR, CON TECHO DEL APARTAMENTO 3 Y PISO QUE SIRVE DE TECHO AL APARTAMENTO 2.-

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

1. - ESCRITURA 06 DEL 5/1/2010 NOTARIA UNICA 1 DE TENERIFE, REGISTRADA EL 30/10/2013, POR CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO INSTRUCCION ADMINISTRATIVA NO. 18 DE 2009. (ART. 123 DE LA LEY 388 DE 1997) DE: LA NACION, A: MUNICIPIO DE PLATO MAGDALENA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 226-47885. -- 3. - RESOLUCION DIC 19 DEL 22/12/2010 ALCALDIA MUNICIPAL DE PLATO DE PLATO REGISTRADA EL 19/11/2013 POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DE: MUNICIPIO DE PLATO MAGDALENA, A: ANIBAL SEGUNDO PEÑARRREDONDA MARIN, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 226-47885. -- 5. - ESCRITURA 514 DEL 20/8/2014 NOTARIA UNICA 1 DE TENERIFE REGISTRADA EL 29/8/2014 POR COMPRAVENTA DE: ANIBAL SEGUNDO PEÑARRREDONDA MARIN, A: FRANCISCA BARRIOS DE ESCOBAR, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 226-47885. --

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT APARTAMENTO 3 A 3 PISO EDIFICIO ALTOS DE FLORIDA

2) KR 17 # 10 A - 43 AP,

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)  
226-47885

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 31/01/2019 Radicación 2019-226-6-325

DOC: CERTIFICADO SN DEL: 08/08/2024 ALCALDIA MUNICIPAL DE PLATO DE PLATO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: BARRIOS DE ESCOBAR FRANCISCA CC# 26928581 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 31/01/2019 Radicación 2019-226-6-325

DOC: CERTIFICADO SN DEL: 08/08/2024 ALCALDIA MUNICIPAL DE PLATO DE PLATO VALOR ACTO: \$ 0