RAIMUNDO REDONDO MOLINA
Abogado

Señor(a)
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD VALLEDUPAR (CESAR).
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON ACCION REAL Y PERSONAL DE BANCOLOMBIA S.A. contra FRANCISCO JAVIER GOMEZ ROJAS, MARTÍN EDUARDO GOMEZ ROJAS, LUIS RAUL GOMEZ ROJAS, Y RUTH MARINA ROJAS DE GOMEZ.
Rad. No. 20001 – 31 – 03 – 004 – 2020 – 00087 – 00.

RAIMUNDO REDONDO MOLINA, conocido de auto en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, concurro ante su digno Despacho, a fin de aportar avalúo por valor de **CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M.L. ($5.740.469.802,oo), practicado por el perito EDUARDO USTARIZ ARAMENDIZ de la inmobiliaria ARAUJO & SEGOVIA,** al inmueble aquí embargado y secuestrado de propiedad de los señores FRANCISCO JAVIER GOMEZ ROJAS, MARTÍN EDUARDO GOMEZ ROJAS, LUIS RAUL GOMEZ ROJAS, y RUTH MARINA ROJAS DE GOMEZ, predio rural denominado SIBONEY, el cual se localiza en el Corregimiento Cuatro Bocas, en jurisdicción del municipio de Bosconia, Departamento del Cesar, y distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 190 – 43383, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar (Cesar).

El anterior avalúo practicado por la **inmobiliaria ARAUJO & SEGOVIA**, tiene como objeto demostrar, que el avalúo catastral del predio atrás referenciado, no es idóneo para establecer el precio real del bien, toda vez que incrementados en un 50%, daría como resultado un avalúo por valor de UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS M.L. ($1.864.090.500,oo), para el inmueble de Matricula Inmobiliaria No. 190 – 43383, de conformidad con el Artículo 444 del Código de General del Proceso.

Por lo anterior, solicito al señor(a) Juez se sirva dar traslado, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 228 del Código de General del Proceso, al avalúo realizado por la inmobiliaria ARAUJO & SEGOVIA, con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el Numeral 4º del Artículo 444 del Código de General del Proceso.

Calle 15 No. 14 – 34, Oficina 204, Edificio Gran Colombiana, Piso 2
Teléfono: 570 56 94 Fax (955) 70 56 94, Celular: 312 623 0498
E – Mail: raimundo@redondoasociados.com
Valledupar – Cesar

RAIMUNDO REDONDO MOLINA
Abogado

ANEXOS

1. Certificado Catastral del predio distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 190 – 43383, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, del predio objeto del avalúo, el cual aparece con un avalúo catastral para el año 2021, de UN MIL DOSCIENTOS CUARARENTA Y DOS MILLOBES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS M.L. ($1.242.727.000,oo).

2. Avalúo comercial del inmueble de Matricula 190 – 43383, realizado por la inmobiliaria ARAUJO & SEGOVIA, con Registro de Avaluador No. Aval 77017530, el cual consta de cuarenta y tres (43) folios.

Del señor(a) Juez,
Valledupar, Noviembre 19 de 2021.

RAIMUNDO REDONDO MOLINA
C.C. No. 8.744.085 de Barranquilla
T.P. No. 51.194 del C. S. J.

Calle 15 No. 14 – 34, Oficina 204, Edificio Gran Colombiana, Piso 2
Teléfono: 570 56 94 Fax (955) 70 56 94, Celular: 312 623 0498
E – Mail: raimundo@redondoasociados.com
Valledupar – Cesar

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

El futuro es de todos — Gobierno de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: **3813-121052-63252-0**
FECHA: **18/11/2021**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: FRANCISCO JAVIER GOMEZ ROJAS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 77022319 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FISICA
DEPARTAMENTO:20-CESAR
MUNICIPIO:238-EL COPEY
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0000-0254-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0000-0254-000
DIRECCIÓN:SIBONEY
MATRÍCULA:190-43383
ÁREA TERRENO:497 Ha 5266.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:524.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:$ 1,242,727,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LUIS RAUL GOMEZ ROJAS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	77034975
2	FRANCISCO JAVIER GOMEZ ROJAS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	77022319
3	MARTIN EDUARDO GOMEZ ROJAS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	77027830
4	RUTH MARINA ROJAS GOMEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	27018726
		TOTAL DE PROPIETARIOS:	4

El presente certificado se expide para **INTERESADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe (E) Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogota, Barranquilla, Cali, Medellin, los municipio de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO),El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Avalúo Comercial

SOLICITANTE	BANCOLOMBIA
PROPIETARIO	FRANCISCO JAVIER GOMEZ ROJAS C.C 77.022.319
TIPO DE INMUEBLE	PREDIO RURAL
OBJETO DEL AVALÚO	REMATE
FECHA DE VISITA	11 DE OCTUBRE DE 2021
FECHA VENCIMIENTO	20 DE OCTUBRE DE 2022
FECHA DE INFORME	20 DE OCTUBRE DE 2021

Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Valledupar, octubre 20 de 2021

Señores
BANCOLOMBIA
Ciudad.

Estimados señores.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarles nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble rural Finca Siboney identificado con el folio de matrícula #190-43383, ubicado en el Corregimiento Cuatro Bocas, en el municipio de Bosconia - Cesar.

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrárselas, en nuestro Departamento de Avalúos e Ingeniería.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,

LUIS R. HOYOS GARCÍA
Gerente General

Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN GENERAL 4
2. INFORMACION BASICA 5
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR 6
4. CONSIDERACIONES GENERALES 7
5. ASPECTO JURÍDICO 8
6. LINDEROS Y MEDIDAS 9
7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION 10
8. DETALLES DEL INMUEBLE 12
9. ASPECTO ECONÓMICO 14
10. NORMATIVA URBANA 15
11. METODOS VALUATORIOS 16
12. AVALÚO COMERCIAL 19
13. VALOR RECONSTRUCCION 20
14. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION 20
15. POLÍTICAS DEL AVALÚO 20
16. NOTAS DEL AVALUADOR 21
17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES 23
18. ANEXO FOTOGRÁFICO 26
19. ANEXO PLANIMETRICO 35

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble materia de este avalúo, lo constituye predio rural de uso agropecuario que se denomina Finca Siboney ubicado en el municipio de Bosconia – Departamento del Cesar.

Para llegar al predio en estudio partimos del municipio de Bosconia por vía asfaltada en buen estado rumbo a El Copey, en el kilómetro 8.48 nos desviamos a mano izquierda por carreteable sin pavimentar en buen estado, pasamos la línea férrea en un recorrido de 4.02 km aproximadamente encontramos portón de madera a mano derecha de acceso al predio identificado como SIBONEY.

El predio presenta una forma de polígono irregular, con topografía plana con pendientes de 0 – 2%, se encuentra dividido en 21 potreros por medio de postes de madera con alambre de púas a 5 hilos todos los potreros cuentan con anillos para bebedero y saleros, además cuenta con una excelente infraestructura para su explotación, vivienda con los espacios necesarios para el confort con amplia arrea de corredor, depósitos, oficina, habitaciones, baño interno cocina, y habitaciones; un baño tipo batería exterior, cuenta con un parqueo de maquinaria, corral para chivos, corral para ganado con divisiones y mangas para el manejo del ganado este cuenta con un cuarto para bañar el ganado, área de bascula y breque, un cuarto de depósito de insumos, un pozo artesiano y tres torres para almacenamiento de agua para suministrar a bebederos y las instalaciones. 6 jagüeyes distribuidos por todo el predio, un pozo artesiano de 15 metros de profundidad con nivel freático casi a ras del suelo, cuarto para almacenamiento de leche (cuarto frio), luz eléctrica rural trifásica con transformador de 50 kwa, los potreros están en buen estado y se observan pasturas como guinea y quicuyina, actualmente están 26 has sembradas en maíz para almacenamiento como silo fuente de proteína para el ganado en verano, posee frente sobre vía veredal o carreteable en 3.200 metros aproximadamente.

Recursos Hídricos	Cuenta con recursos hídricos representados pozo artesiano, tres torres de agua (Hidro-cilo), Bebederos y 6 Jagüeyes.
Vías Internas	Cuenta con vía interna. Se transita al interior del predio por caminos hasta las instalaciones de cualquier tipo y al interior del predio y sus potreros en vehículos de doble tracción o tractores.
Mecanización.	Su mecanización al 100%.

Las coordenadas de localización del predio son: 10°2'32.34"N y 73°57'24.50"O (10.042317, -73.956806).

2. INFORMACION BASICA

2.1. Localización: Corregimiento Cuatro Bocas, en el municipio de Bosconia.

2.2. Propietario: Francisco Javier Gómez Rojas.

2.3. Tipo de inmueble: Predio rural (finca) y casa.

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

3.1. Localización y Delimitación: Son, Departamento del Magdalena y La Guajira. Al Sur: Departamento de Santander y Norte de Santander. Al Este: La República Bolivariana de Venezuela y el Departamento de Norte de Santander y al Oeste: Los Departamentos de Magdalena y Bolívar y Santander.

3.2. Desarrollo: Tanto el ganado como la producción agrícola se comercializan en el casco urbano del municipio de Bosconia, el Copey y todo el Departamento del Cesar.

3.3. Valorización: Con una tendencia alta de valorización dada la calidad de las tierras para uso agropecuario y la cercanía con la cabecera municipal; los predios que antes no tenían mayor demanda, han adquirido cierto interés en el mercado con un posible interés de empresas carboneras según especulaciones sin propuesta formal.

3.4. Comercialización: Zona que se caracteriza por su vocación agrícola y ganadera, cuyos productos son comercializados con los municipios circunvecinos como son Bosconia, Becerril, Fundación y aprovechando la cercanía de la ciudad de Valledupar, lo cual permite una mayor facilidad para la comercialización de cualquier producto.

3.5. Uso Predominante: El sector en estudio donde se ubica el predio objeto de avalúo, se caracteriza por ser una zona de estrato socio-económico Medio-Alto, de área de actividad agropecuaria. Siendo de mayor intensidad la pecuaria en la parte plana; con explotación agropecuaria ganadería extensiva de doble propósito y agrícola cultivos de Palma Africana.

3.6. Estrato: Actualmente no se encuentra reglamentada, se asimila al estrato 1 (Rural).

3.7. Vecinos: El sector esta conformado por predios rurales destinados especialmente a la explotación agrícola y ganadera. Las poblaciones o asentamientos más importantes de la zona cercanos al predio son el casco urbano de Bosconia.

3.8. Seguridad y orden público: La zona donde se ubica el inmueble en estudio se ha caracterizado por tener un buen comportamiento en el orden público, por lo cual su seguridad se puede considerar buena.

3.9. Gestión de Riesgos de Desastres: En la zona no se observa ni es de conocimiento que existan riesgos de desastres naturales.

3.10. Vías de acceso: Para llegar al predio en estudio partimos del municipio de Bosconia por vía asfaltada en buen estado rumbo el Copey, en el kilómetro 8.48 nos desviamos a mano izquierda por carreteable sin pavimentar en buen estado pasamos la línea férrea en un recorrido de 4.02 km aproximadamente encontramos portón de madera a mano derecha de acceso al predio identificado como Siboney.

3.11. Transporte: Presenta transporte intercorregimental y servicio informal de moto taxis.

3.12. Servicios públicos: El sector y el predio cuentan con luz eléctrica rural, el agua se toma de pozo artesiano y Jagüeyes.

DESCRIPCIÓN	SECTOR	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Acueducto			
Energía eléctrica	x	x	
Red Telefónica			
Alcantarillado			
Gas natural			
Calles	Las vías de acceso están sin pavimentar		
Andenes	No presenta		

4. CONSIDERACIONES GENERALES

Bosconia ocupa el 3% del territorio del Departamento del Cesar, siendo el cuarto municipio más densamente poblado del Departamento, al que lo anteceden Valledupar (403.414), Aguachica (87.821) y Agustín Codazzi (52.542); constituyéndose en uno de los más importantes para el desarrollo, dado su aporte al crecimiento económico del Departamento, sus relaciones funcionales gracias a la cercanía con el principal centro local Valledupar, y su conexión con otros centros regionales como Barranquilla y Santa Marta y el

sur de la Guajira. Su caracterización como municipio de paso obligado para el transporte de bienes, mercancías y personas entre el centro del país y la Región Caribe, lo constituyen en un territorio promisorio y con amplias posibilidades de un crecimiento sostenido.

ÁREA CONSTRUIDA DEL ÁREA URBANA Y RURAL.

Según las estadísticas globales manejadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en 1999 para el municipio de Busconia el promedio de áreas de los predios para para el área rural es de 1387.541 Mts2 para el área corregimiental de 1013 Mts2, para el área urbana de 473.6 Mts2.
En cuanto a la localización de los predios el 83.05 % se localizan en el área urbana, el 9.36 % en el área Rural y el 7.59 % en el área del corregimiental del Municipio.

5. ASPECTO JURÍDICO

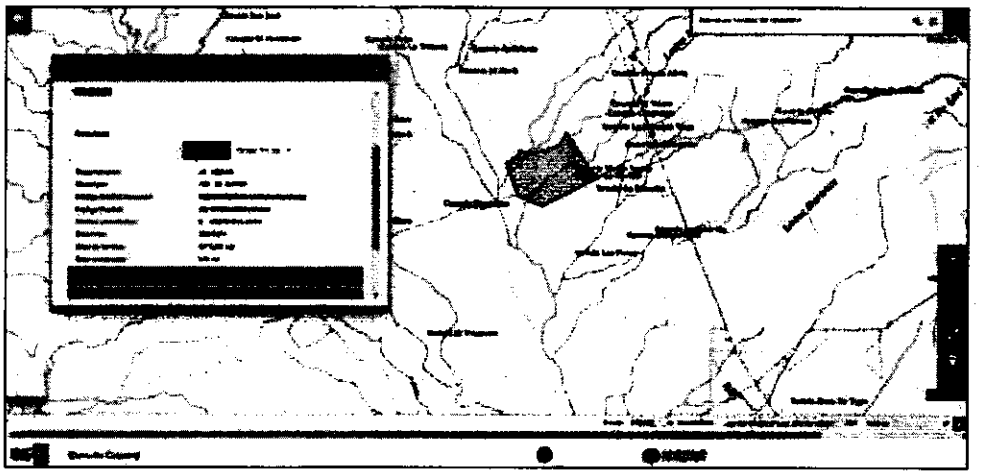
5.1 Títulos Observados:

Escritura pública No. :	Escritura 1.158 de 29/06/2006, Notaria Segunda del circulo de Valledupar (Cesar).
Folio de matrícula No. :	190-43383 de 27/07/2020
Referencia catastral No. :	20280002000000000254000000000
Avalúo Catastral Vigente:	-
Licencia de construcción:	No aplica

Nota: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

5.2 Afectaciones: Ninguna en particular.

Información catastral, según Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC



Departamento:	**20 - CESAR**
Municipio:	**238 - EL COPEY**
Código Predial Nacional:	**20238000200000000025400000000**
Código Predial:	**20238000200000254000**
Destino económico:	**D - AGROPECUARIO**
Dirección:	**SIBONEY**
Área de terreno:	**4975256 m2**
Área construida:	**524 m2**

6. LINDEROS Y MEDIDAS

Terreno		
Según M.I. #190-43383	558 Has 7.026.00	M^2

Construcciones		
Vivienda (medidas tomadas en sitio)	161,00	M^2
Baño exterior (medidas tomadas en sitio Cocina)	7,50	M^2
Cuarto Frio	45.00	M^2
Corral chivos, Área Cubierta = 78.96 M^2	360.00	M^2

Corral (medidas tomadas en sitio) 1.600 m2 en piso de concreto y 1600 m2 en terreno natural.	3.200.00 M^2

3 Hidro-cilo	27 ML
Pozo artesiano	20 ML
Cuarto de deposito	21.74 M^2
Cuarto Baño Ganado	16.50 M^2

Linderos:
Punto de partida: Norte, en 3.310 metros en línea quebrada con terrenos de Pedro Liñán; Sur, en 3.718.30 metros en línea quebrada, camino real en medio, con predio Palma de Vino de propiedad de Pablo Milciades Gamarra Buelvas del cual se segregó; Este, en 2.020.00 metros en línea recta con la zona de carreteras de la línea férrea de los ferrocarriles nacionales: y Oeste, en 1.191.00 metros en línea quebrada, con terreno de la Hacienda Tierra Nueva de propiedad de Fredy Pumarejo Cotes.

7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Vivienda Principal:

Número de Niveles:	1
Número de Unidades:	1
Altura Libre	2.4 Mts
Edad Aproximada:	20 años
Vida Útil:	70 años
Vida Remanente:	50 años
Estado de Conservación:	Buena
Cimentación:	Concreto simple
Estructura General:	Concreto reforzado
Número de Parqueaderos	0
Acabados de la Fachada:	Pañete (+) Pintura vinílica

Baño exterior:

Número de Niveles:	1
Número de Unidades:	1
Altura Libre	2.4 Mts
Edad Aproximada:	20 años
Vida Útil:	70 años
Vida Remanente:	50 años
Estado de Conservación:	Buena
Cimentación:	Concreto simple
Estructura General:	Concreto reforzado

Número de Parqueaderos	0
Acabados de la Fachada:	Pañete (+) Pintura vinílica

Cuarto Frio:

Número de Niveles:	1
Número de Unidades:	1
Altura Libre	2.4 Mts
Edad Aproximada:	10 años
Vida Útil:	70 años
Vida Remanente:	60 años
Estado de Conservación:	Buena
Cimentación:	Concreto simple
Estructura General:	Concreto reforzado
Número de Parqueaderos	0
Acabados de la Fachada:	Pañete (+) Pintura vinílica

Cuarto de Deposito:

Número de Niveles:	1
Número de Unidades:	1
Altura Libre	2.4 Mts
Edad Aproximada:	20 años
Vida Útil:	70 años
Vida Remanente:	50 años
Estado de Conservación:	Buena
Cimentación:	Concreto simple
Estructura General:	Concreto reforzado
Número de Parqueaderos	0
Acabados de la Fachada:	Pañete (+) Pintura vinílica

Cuarto de baño Ganado:

Número de Niveles:	1
Número de Unidades:	1
Altura Libre	2.4 Mts
Edad Aproximada:	20 años
Vida Útil:	70 años
Vida Remanente:	50 años
Estado de Conservación:	Buena
Cimentación:	Concreto simple
Estructura General:	Concreto reforzado
Número de Parqueaderos	0
Acabados de la Fachada:	Pañete (+) Pintura vinílica

Corral Ganado:

Número de Niveles:	1
Número de Unidades:	1
Altura Libre	2.4 Mts
Edad Aproximada:	10 años
Vida Útil:	50 años
Vida Remanente:	40 años
Estado de Conservación:	Buena
Pisos	Concreto y terreno natural
Estructura General:	Madera

Corral Chivos:

Número de Niveles:	1
Número de Unidades:	1
Altura Libre	2.5 Mts
Edad Aproximada:	10 años
Vida Útil:	50 años
Vida Remanente:	40 años
Estado de Conservación:	Buena
Cimentación:	No
Estructura General:	Madera y Cubierta en lamina de acesco

8. DETALLES DEL INMUEBLE

8.1. Materiales de construcción.

Vivienda Principal:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Teja de fibrocemento	X		
CIELOS RASOS	No presenta			
PAREDES	Ladrillo	X		
PISOS	Cemento pulido	X		
PUERTAS	Metalicas	X		
VENTANALES	Metalicas	X		
COCINA	Sencilla, Mesón concreto	X		
BAÑOS	Enchapado en ceramica	X		

Baño exterior:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Teja de fibrocemento		X	
CIELOS RASOS	No presenta			
PAREDES	Ladrillo		X	
PISOS	Cemento pulido		X	
PUERTAS	Metálicas		X	
VENTANALES	Metálicas		X	

Cuarto Frio:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Teja de fibrocemento	X		
CIELOS RASOS	No presenta			
PAREDES	Ladrillo	X		
PISOS	Cemento pulido	X		
PUERTAS	Metálicas	X		
VENTANALES	Metálicas	X		

Cuarto de Deposito:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Teja de fibrocemento	X		
CIELOS RASOS	No presenta			
PAREDES	Ladrillo	X		
PISOS	Cemento pulido	X		
PUERTAS	Metálicas	X		
VENTANALES	Metálicas	X		

Cuarto de baño Ganado:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Teja de fibrocemento	X		
CIELOS RASOS	No presenta			
PAREDES	Ladrillo	X		
PISOS	Cemento pulido	X		
PUERTAS	Metálicas	X		
VENTANALES	Metálicas	X		

Corral Ganado:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Teja de fibrocemento	X		
CERRAMIENTO	Madera	X		
PISOS	Plantilla de cemento y terreno natural	X		
PUERTAS	Madera	X		

Corral Chivos:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Lamina de acesco	X		
CERRAMIENTO	Madera	X		
PISOS	Terreno natural	X		
PUERTAS	Madera	X		

9. ASPECTO ECONÓMICO

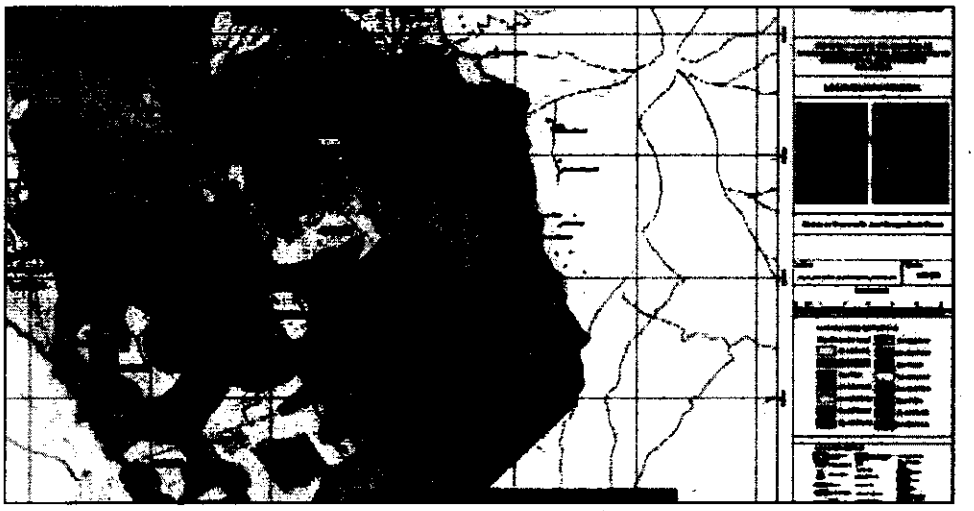
9.1. Utilización económica actual:	Agropecuaria
9.2. Perspectivas de valorización:	En la actualidad, las perspectivas de valorización del inmueble y del sector son inciertas, esto teniendo en cuenta la condición actual del mercado inmobiliario producto de la pandemia Covid-19.
9.3. Tipo de Vivienda	Medio
9.4. Grado de Comercialización:	TIPO C (Negociaciones a largo plazo, regular comercializacion), que se refiere a negociaciones en periodos mayores de 12 meses.
9.5. Calidad de la Construcción	Buena
9.6. Demanda de este tipo de inmuebles	Media.
9.7. Proyección del Valor Comercial	Incierta. Esto teniendo en cuenta la condición actual del mercado inmobiliario producto de la pandemia COVID-19.

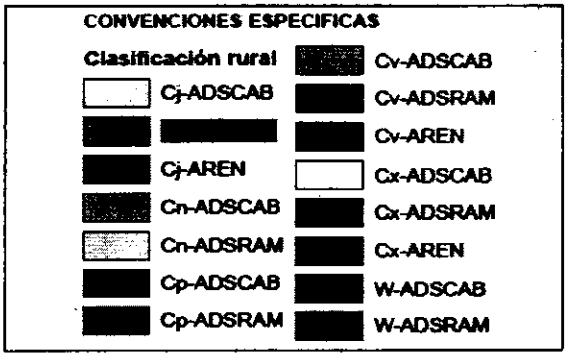
10. NORMATIVA URBANA

El decreto No. 001 del 8 de ABRIL de 2001, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bosconia, clasifica la zona en donde se ubica el inmueble como **ZONA DE ACTIVIDAD AGRICOLA.**

SUELOS AGRICOLAS (Cj).

Son suelos de vocación Agrícola localizados en el valle del Río Ariguaní y cuyos usos para el desarrollo socioeconómico están orientados a desarrollar la productividad agrícola municipal, los cuales deberán desarrollarse con restricciones ambientales menores como son, la utilización de sistemas de labranzas mínimas, control biológico y agricultura orgánica.





11. METODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor comercial del inmueble y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios.

La metodología de valuación del inmueble en estudio, cuenta con el siguiente análisis:

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.

A continuación, se relacionan transacciones y ofertas investigadas de bienes semejantes al investigado, de acuerdo con las Unidades Fisiográficas existentes, observadas en la visita de reconocimiento. Los bienes investigados están ubicados en zonas rurales de los municipios de El Copey y Bosconia; al respecto, se acudió a la investigación de mercado en estos municipios dada la similitud fisiográfica de los bienes que los hace comparables con el bien en estudio, por su ubicación, forma y pendiente al bien en estudio y por la dinámica del mercado que es mayor en términos de ofertas al existente en el sector.

Para la Unidad Fisiográfica 1: correspondiente a la parte del predio con relieve plano, clase agrológica IV, pendientes entre 1-3%, valores potenciales de 38. Se encontraron los siguientes datos de ofertas:

- Tixuz.com VENDE Finca ganadera Se vende finca 113 hectáreas $1.600.000.000./Global con un promedio por hectárea de $14.000.000.00/HAS para cultivo o ganadería ubicación algarrobo magdalena a 4 kilómetros de vía Nacional. https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-de-finca/9096846?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer.

- Angel Leon Inmobiliaria VENDE finca de 470 hectareas en Bosconia - Cesar para arroz y cultivos de todo tipo, le pasa el rio cesar valor: $10.000.000 por hectarea. llamar Angel Leon 3013737432. https://www.clasf.co/se-vende-finca-470-hectareas-en-bosconia-cesar-en-valledupar-5934085/.

- Mitula VENDE Finca excelente 68 hectáreas ubicación en el municipio Chimichagua-Cesar, acceso a 5 minutos del centro del pueblo otras características servicio de energía, dos pozos, anillado con su respectivo techo, pozo de perforación, ambos proveen agua potable. atraviesa una quebrada, dos casas de material terreno: plano potreros pueden ser trabajado con maquina agrícola, $12.000.000 por hectárea, $ 816.000.000/Global. https://casas.mitula.com.co/adform/0000008700045626785851042?search_terms=fincas+20+minutos+cesar&page=1&pos=9&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=ae02059f-6832-48ac-81f1-3691418e62a3&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=.

- Allanuncios.com Ángel León Inmobiliaria VENDE finca de 32 hectáreas en chiriguana cesar sobre la vía totalmente civilizada pozo agua dulce con bomba de 3 caballos. casa con 3 cuartos, cocina, potreros de 5.000 mt2 porqueriza galpón trasformador propio pasto corte, 4 pozos, Riego con estudio de suelo y subsuelo valor: $14.000.000 por hectárea llamar Ángel León 3013737432. $448.000.000/Global https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/valledupar/se-vende-finca-32-hectareas-civilizada-puerta-cerrada-cesar/222036469.

1	PREDIO 1	OFERTA	113,0000	$ 14.000.000	0,88	0,88	1,00	1,00	1,00	$ 10.841.600
2	PREDIO 2	OFERTA	470,0000	$ 10.000.000	0,88	1,00	1,00	1,00	1,10	$ 9.680.000
3	PREDIO 3	OFERTA	68,0000	$ 12.000.000	0,88	0,85	1,00	1,00	1,10	$ 9.373.600
4	PREDIO 4	OFERTA	32,0000	$ 14.000.000	0,88	0,85	1,00	1,00	0,95	$ 9.948.400
									SUMA:	$ 40.343.600

PROMEDIO ARITMETICO:	$ 10.085.900
DESVIACION ESTANDAR:	622.337
COEFICIENTE DE VARIACION %	6,2
MEDIANA:	$ 9.911.000
VALOR ADOPTADO	
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	0,14

El resultado mostrado en el cuadro anterior lleva a establecer un rango de valor depurado para la Unidad Fisiográfica 1 (Clase agrológica IV, topografía Plana entre $ 9´463.563 y $ 10´708.237).

Dadas las condiciones físicas del predio (topografía, clase agrológica, valor potencial, etc.), así como su ubicación cerca de la zona minera en el municipio de La Jagua de Ibirico y la reglamentación urbanística establecida por el PBOT, que lo cataloga como ZONA AGROECOLOGICA, se adopta un valor por hectárea cercano al promedio de las ofertas encontradas, en este caso **$10.000.000** la hectárea.

Método de costo de reposición: Se utilizó para obtener el valor de las construcciones y se realizó el siguiente cálculo:

Se determinó el valor de la construcción a nuevo con base en el análisis de precios unitarios para cada una de las tipologías constructivas existentes para luego restarle la depreciación (mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), obteniendo así los valores finales adoptados por unidad metro cuadrado (m^2), se tomaron valores del SISPAC enero de 2021.

MEJORAS POR CONSTRUCCIONES					
DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNITARIO/m/Mt2	DEMERI	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
Vivienda	161,00	$ 812.689	0,70	$ 568.882	$ 91.590.050
Baño Exterior	7,50	$ 812.689	0,70	$ 568.882	$ 4.266.617
Cuarto frio	45,00	$ 812.689	0,70	$ 568.882	$ 25.599.704
Corral Chivos	360,00	$ 45.000	0,80	$ 36.000	$ 12.960.000
Corral Ganado	3.200,00	$ 50.000	0,90	$ 45.000	$ 144.000.000
3 Hidro-cilos	27,00	$ 450.000	0,80	$ 360.000	$ 9.720.000
Pozo artesiano 20 mts de Profundidad	20,00	$ 550.000	0,90	$ 495.000	$ 9.900.000
Cuarto de deposito	21,74	$ 812.689	0,70	$ 568.882	$ 12.367.501
Cuarto baño Ganado	16,50	$ 812.689	0,70	$ 568.882	$ 9.386.558
		SUBTOTAL			$ 319.790.430

Hecha la correlación de estos métodos, nos permitimos concluir que le valor comercial de este predio, es el siguiente:

CARTAGENA MONTERIA BOGOTA BARRANQUILLA SANTA MARTA

12. AVALÚO COMERCIAL

El avalúo comercial del inmueble rural denominado Siboney, identificado con el folio de matrícula #190-43383, ubicado en el municipio de Bosconia - Cesar, es el siguiente:

TIPO	AREA M/M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL $
Terreno Rural	558,7026	$10.000.000,00	**$5.587.026.000**
Construcciones			
Vivienda	161,00	$568.882,00	$91.590.002
Baño exterior	7,50	$568.882,00	$4.266.615
Cuarto frio	45,00	$568.882,00	$25.599.690
3 Hidrocilos	27,00	$360.000,00	$9.720.000
Pozo artesiano	20,00	$495.000,00	$9.900.000
Cuarto Depósito	21,74	$568.882,00	$12.367.495
Total Construcciones			**$153.443.802**
TOTAL AVALUO COMERCIAL			**$5.740.469.802**

SON: $5.740´469.802 – CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M/C.

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.

Debido a que en la actualidad se está dando un mercado volátil e incierto, producto de la recesión económica por la pandemia COVID-19, se recomienda hacer una revisión constante del valor del inmueble.

LUIS R. HOYOS GARCÍA
RAA AVAL-890157
Registro No.019 R.N.A

EDUARDO USTARIZ ARAMENDIZ
RAA AVAL-77017530

Valledupar, octubre 20 de 2021.

13. VALOR RECONSTRUCCION

El costo de la reposición o reconstrucción de la edificación, teniendo en cuenta los costos directos e indirectos de obra, seria de:

TIPO	AREA HA/M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL $
Vivienda	161,00	$812.689,00	$130.842.929
Baño exterior	7,50	$812.689,00	$6.095.168
Cuarto frio	45,00	$812.689,00	$36.571.005
3 Hidrocilos	27,00	$450.000,00	$12.150.000
Pozo artesiano	20,00	$550.000,00	$11.000.000
Cuarto Depósito	21,74	$812.689,00	$17.667.859
TOTAL			$214.326.960

14. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta el área de terreno y el valor total del inmueble, procedemos a calcular que participación porcentual tiene el terreno en el valor total del inmueble, y que porcentaje tiene la construcción.

TIPO	AREA HA	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL $	% Participacion
Terreno	558,7026	$10.000.000	$5.587.026.000,00	97,33%
Construcciones	262,24	$585.127	$153.443.802,00	2,67%
TOTAL AVALUO COMERCIAL			$5.740.469.802,00	100,00%

15. POLÍTICAS DEL AVALÚO

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a

excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

Se consultaron estadísticas propias, operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

16. NOTAS DEL AVALUADOR

16.1. Cláusula de Publicación del Informe:

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador sin su consentimiento por escrito.

16.2. Responsabilidad del Valuador:

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

16.3. Declaración de Cumplimiento:

- Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.

- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

- En la elaboración del presente informe de avalúo ha participado Luis Rafael Hoyos García, profesional Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, con Matrícula No. 019 del Registro Nacional de Avaluadores –R.N.A. y R.A.A Aval-890.157 y Eduardo Ustariz Arizmendi con RAA Aval-77017530, Visita técnica: Arquitecto Daniel Britto con RAA Aval-77196273.

16.4. Declaración de No Vinculación:

- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.

- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.

- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.

- No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.

- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.

- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES

Tipo de inmueble	☐ Local RPH ☐ Local Aislado ☐ Gran Superficie ☐ Oficina RPH	☐ Oficina Aislada ☐ Apartamento/Casa ☐ Bodega ☒ Terreno
Clasificación (rural/urbano)	☒ Rural ☐ Urbano	
Condición	☐ Nuevo ☒ Usado	
Ubicación	Local RPH	☐ Plazoleta ☐ Corredor ☐ Sótano ☐ Otra
	Local Aislado	N/A
	Gran Superficie	☐ En centro comercial ☐ Fuera centro comercial
	Bodega	☐ Parque industrial ☐ Zona franca ☐ Zona industrial ☐ Otra
	Oficina RPH	☐ Centro comercial ☐ Edificio especializado Oficinas ☐ Otra
	Oficina Aislada	N/A
	Casa /Apto	☐ RPH ☐ No RPH
Ciudad	Bosconia	
Dirección inmueble	Partimos del municipio de Bosconia por vía asfaltada en buen estado rumbo el Copey, en el kilómetro 8.48 nos desviamos a mano izquierda por carreteable sin pavimentar en buen estado pasamos la línea férrea en un recorrido de 4.02 km aproximadamente encontramos portón de madera a mano derecha de acceso al predio identificado como SIBONEY.	
Valor M2*	Terreno:10.000.000 Construcción: $585.127	
Año de construcción	2001	
Tipo de estructura	☐ Concreto reforzado ☒ Mampostería	☐ Madera ☐ Bahareque

CARTAGENA MONTERIA BOGOTÁ BARRANQUILLA SANTA MARTA

	☐ Acero ☐ Tapia pisada ☐ Adobe ☐ Mixtas
Número de pisos (discriminando los sótanos)	1
Altura libre	2,4 mts
Altura puerta de acceso (bodegas)	-
Número de muelles (bodegas)	-
Parqueaderos (pueden ser de la copropiedad)	☐ Sí ☒ No
Índice de parqueaderos[1]	-
Tipo de red contra incendios RCI	-
Área construida vendible (bodegas y gran superficie)	-
Área por encima de lo licenciado o permitido por norma (indicar valor y porcentaje)[2]	-
% Vacancia (copropiedad)	-
Vías de acceso	☐ Vía principal ☒ Vía secundaria buenas condiciones ☐ Vía secundaria malas condiciones
Longitud fachada o frente (locales)	-
Patio Maniobras o zona de descargue (bodega y gran superficie)	☐ Sí ☒ No
Uso permitido por norma	Rural Agropecuario
Cuenta con subestación eléctrica:	☐ Sí ☒ No
Valor de la subestación eléctrica:	0
Coordenadas (en grados decimales, DD) [3]	Latitud: 10,04304 Longitud: -73,94570
Porcentajes de terreno y construcción	Terreno 97.33% Construcciones 2.67%
Valor asegurable	$214´326.960

Notas:

* Se obtiene al dividir el valor total comercial del inmueble sobre el área rentable cubierta construida.

[1] Se obtiene al dividir el área rentable cubierta construida sobre el número de celdas de parqueo asignadas al inmueble. (Estas pueden ser de la copropiedad o del inmueble)

[2] Indicar si presenta área construida por encima del área permitida por norma o licenciada, especificando el porcentaje que representa esta área. Cálculo = (Área total construida + Área licenciada o permitida por norma) - 1

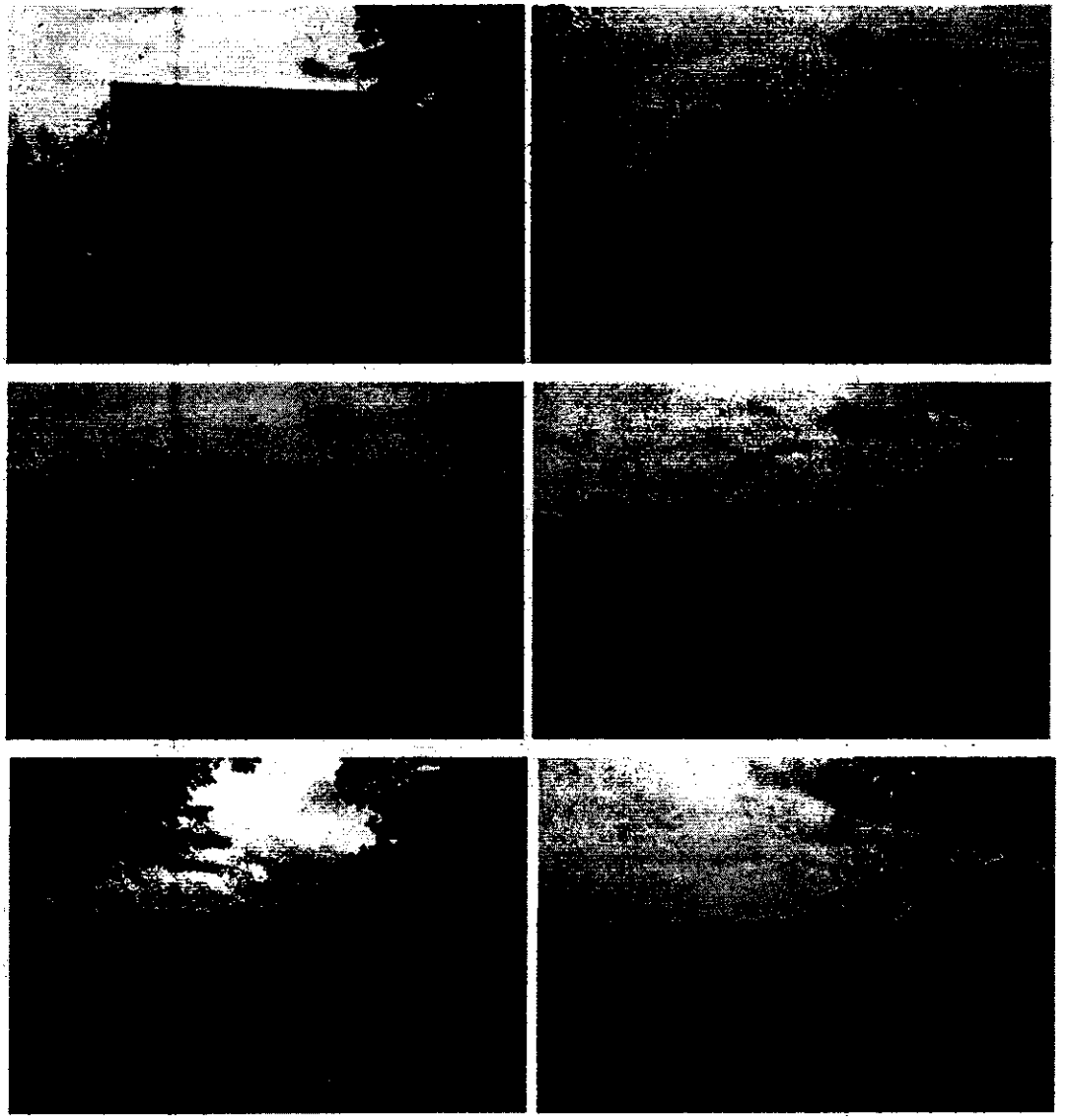
[3] Las coordenadas (longitud y latitud) del inmueble deben ser reportadas en grados decimales (DD), estas pueden ser obtenida fácilmente en Google Maps a partir del proceso detallado en la siguiente página.

18. ANEXO FOTOGRÁFICO

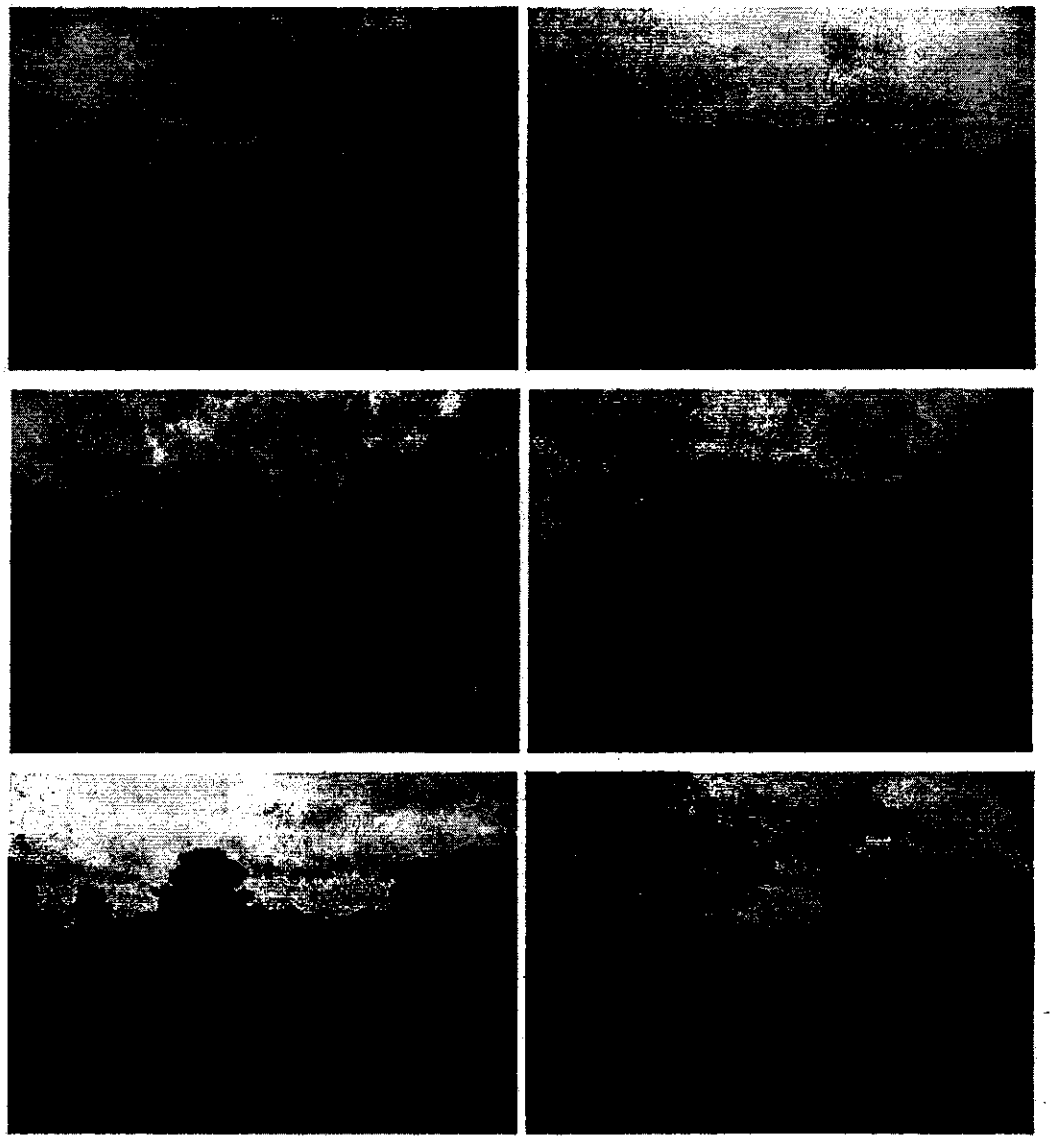
ASPECTO GENERAL DEL TERRENO

Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

ASPECTO GENERAL DEL TRERENO

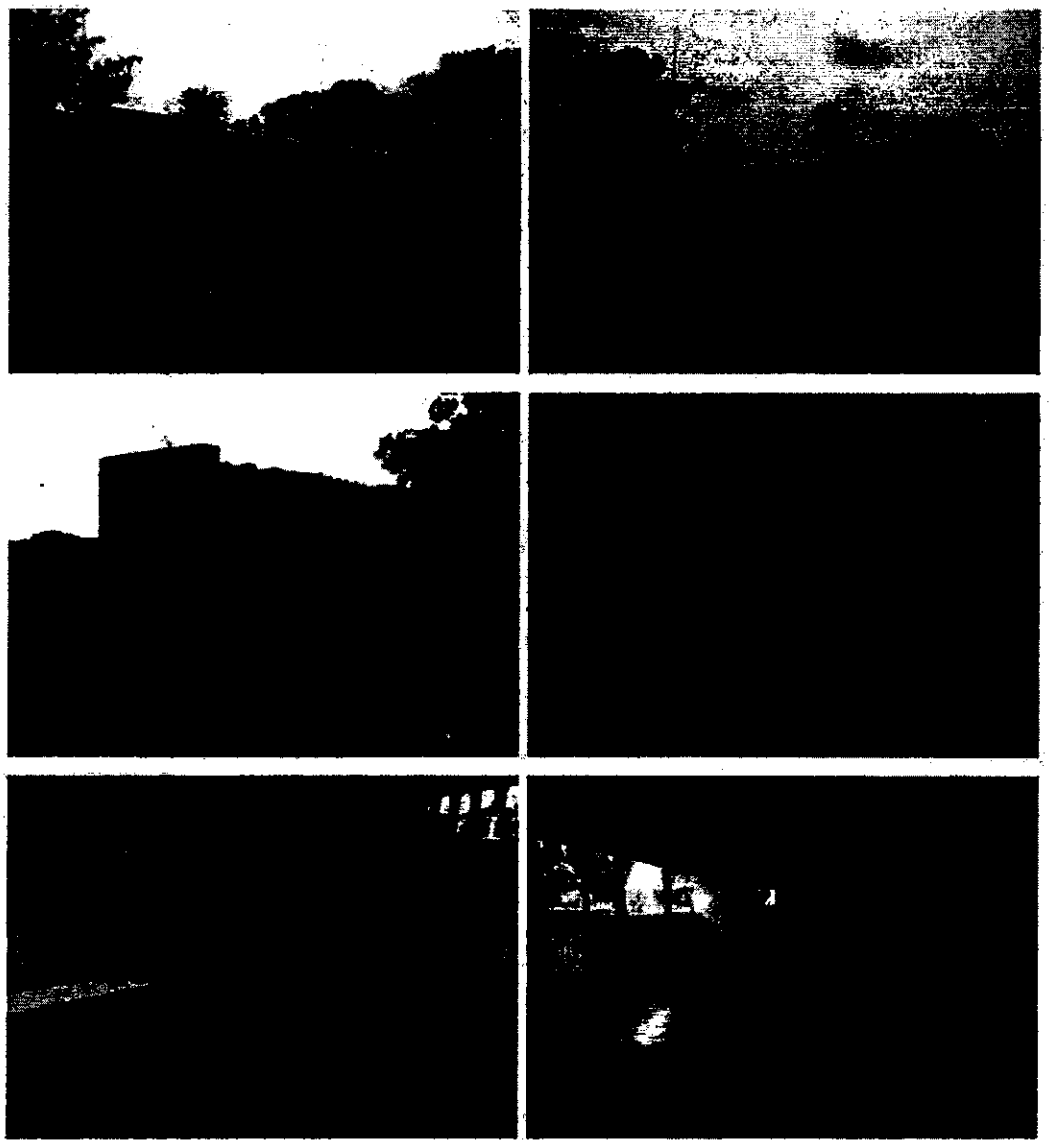


ASPECTO GENERAL DEL TERRENO

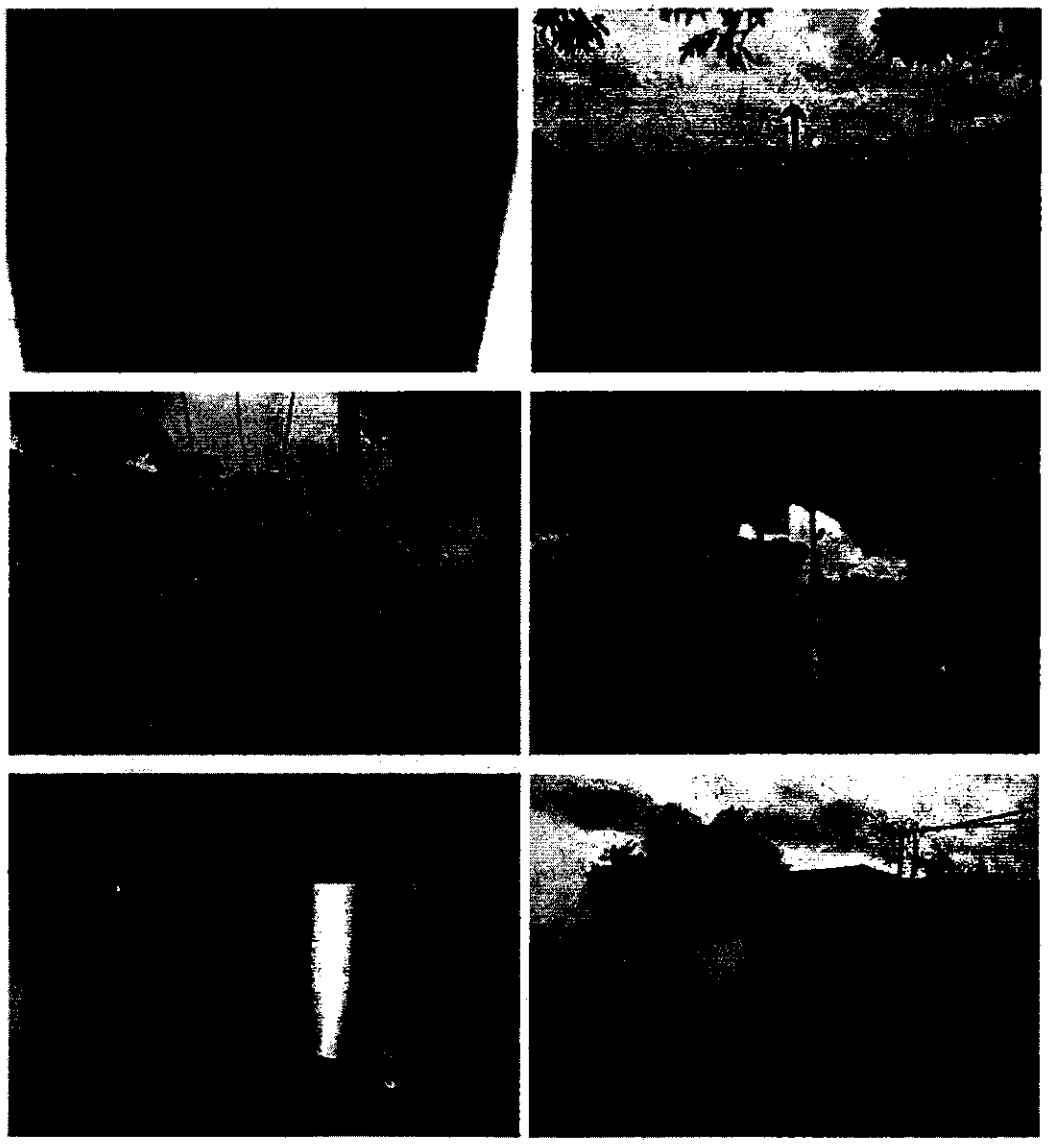


Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

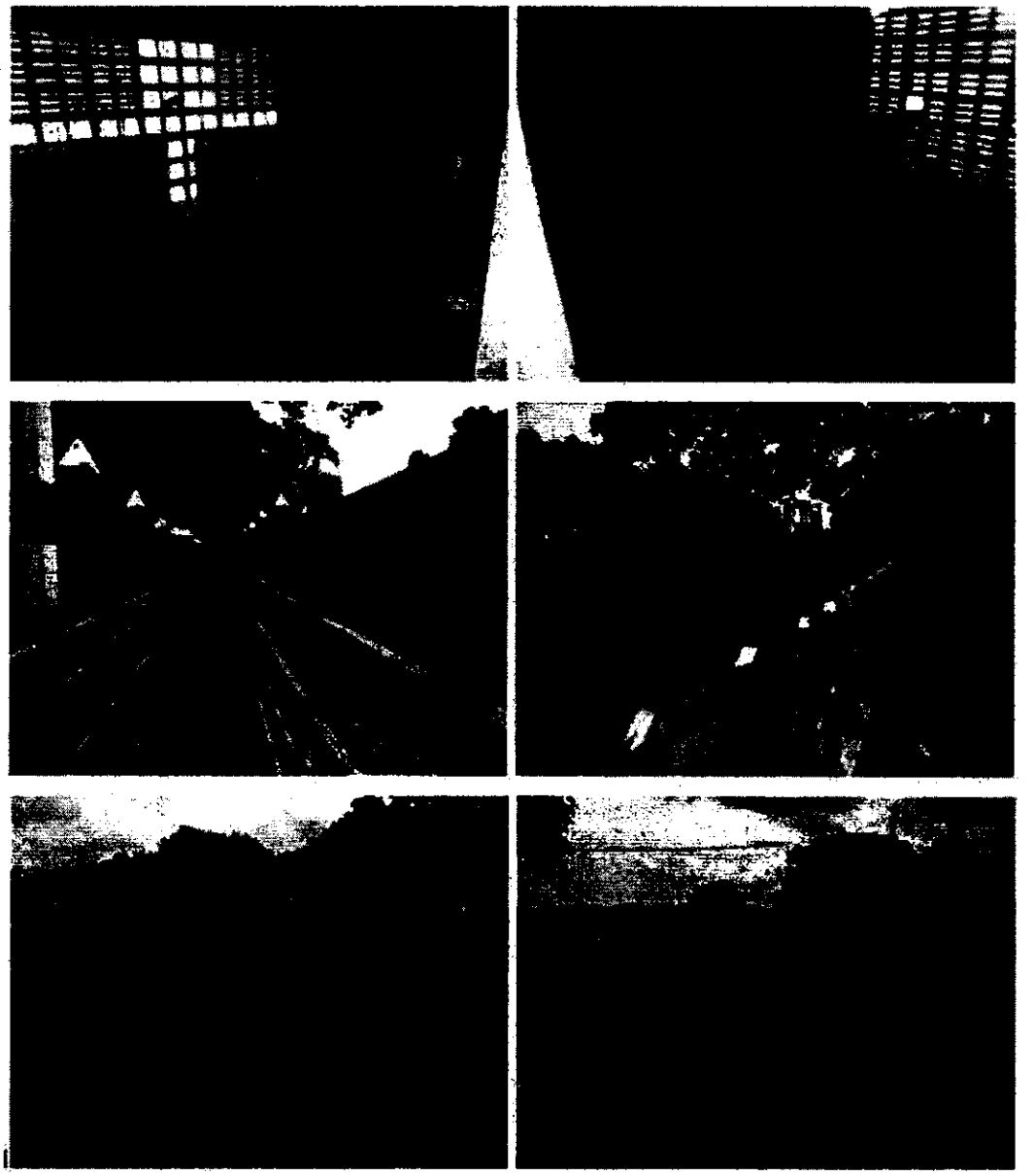
ASPECTO GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES



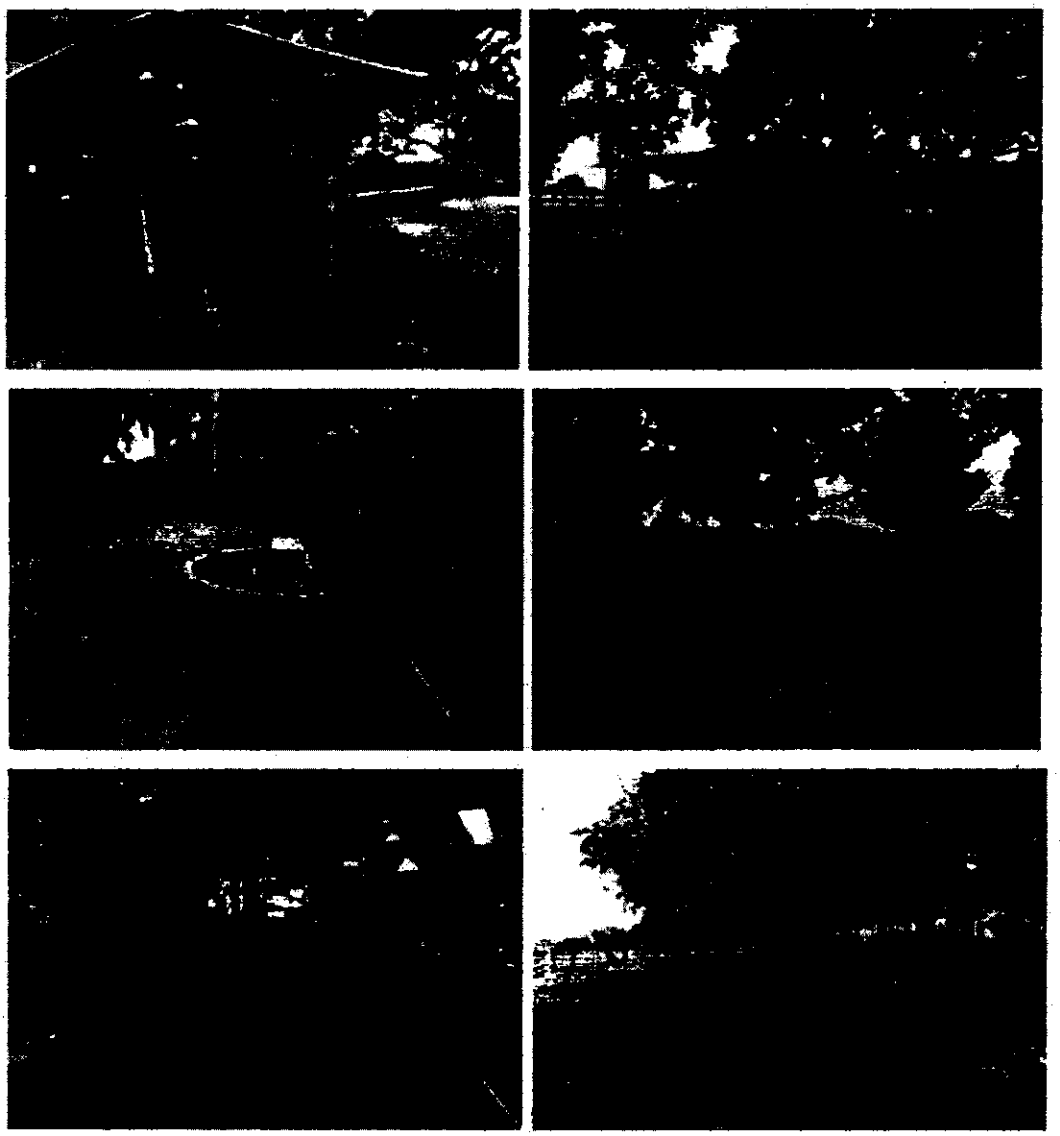
ASPECTO GENEREAL DEL PREDIO



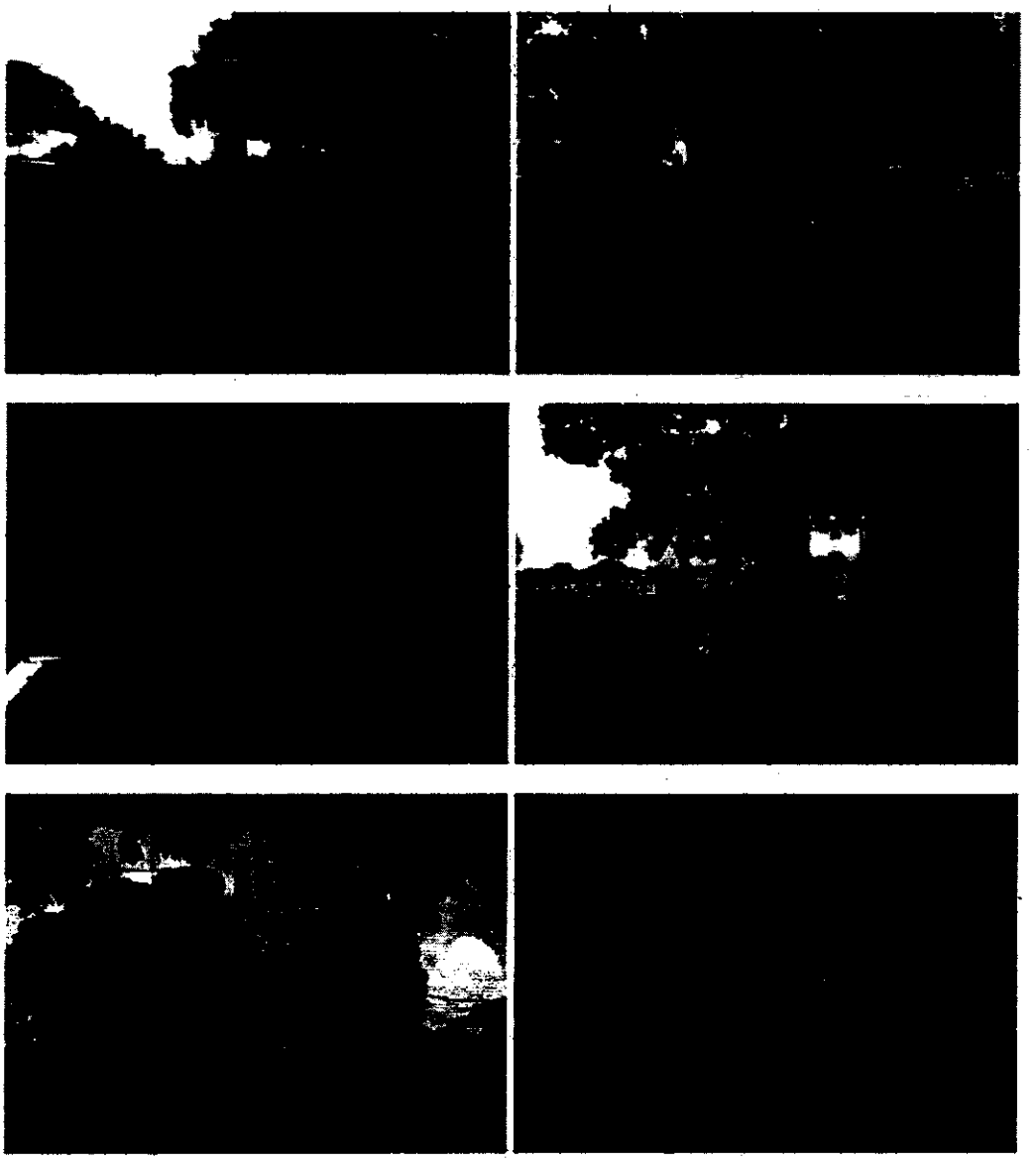
ASPECTO GENEREAL DEL PREDIO



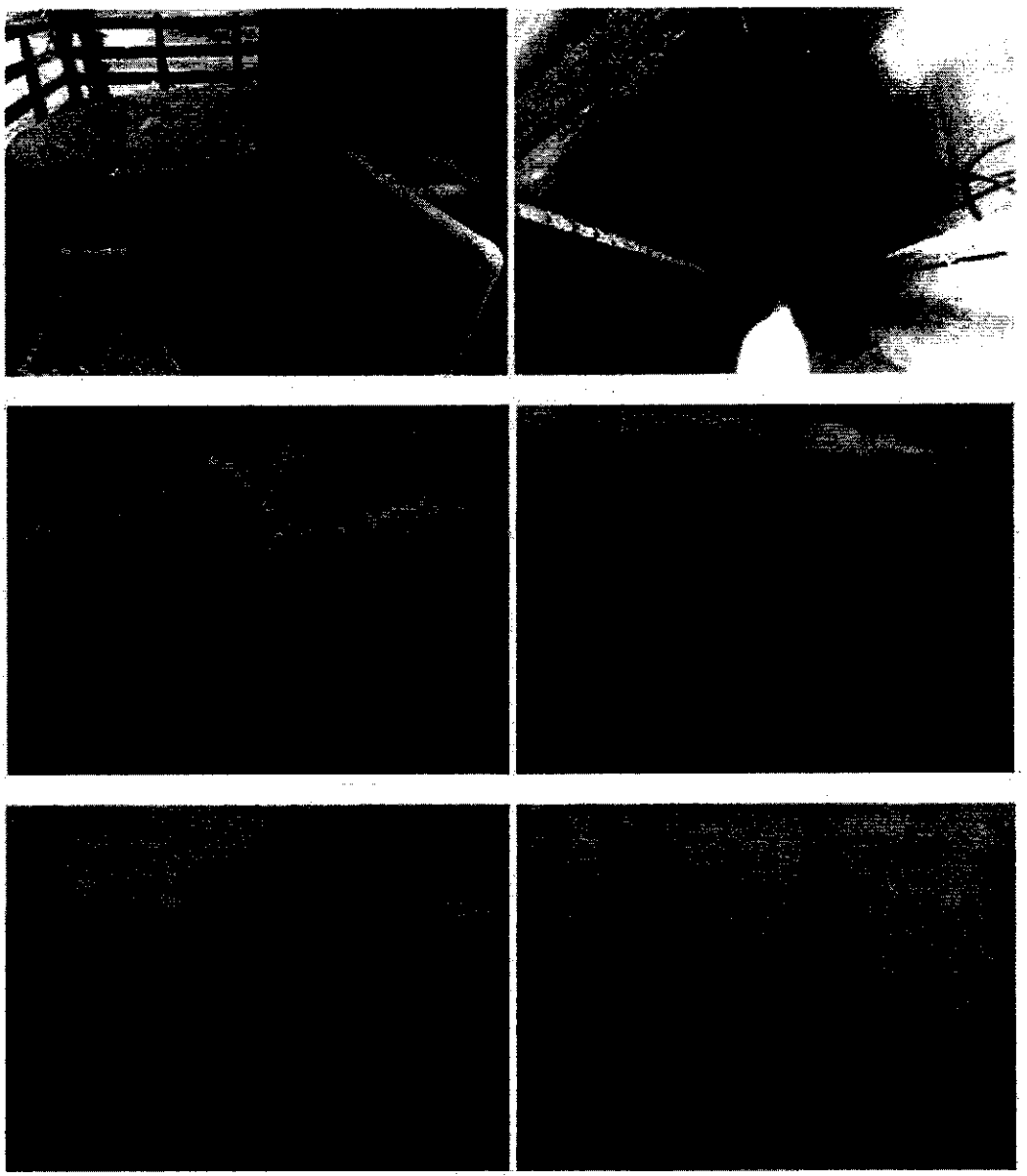
ASPECTO GENEREAL DEL PREDIO



ASPECTO GENEREAL DEL PREDIO

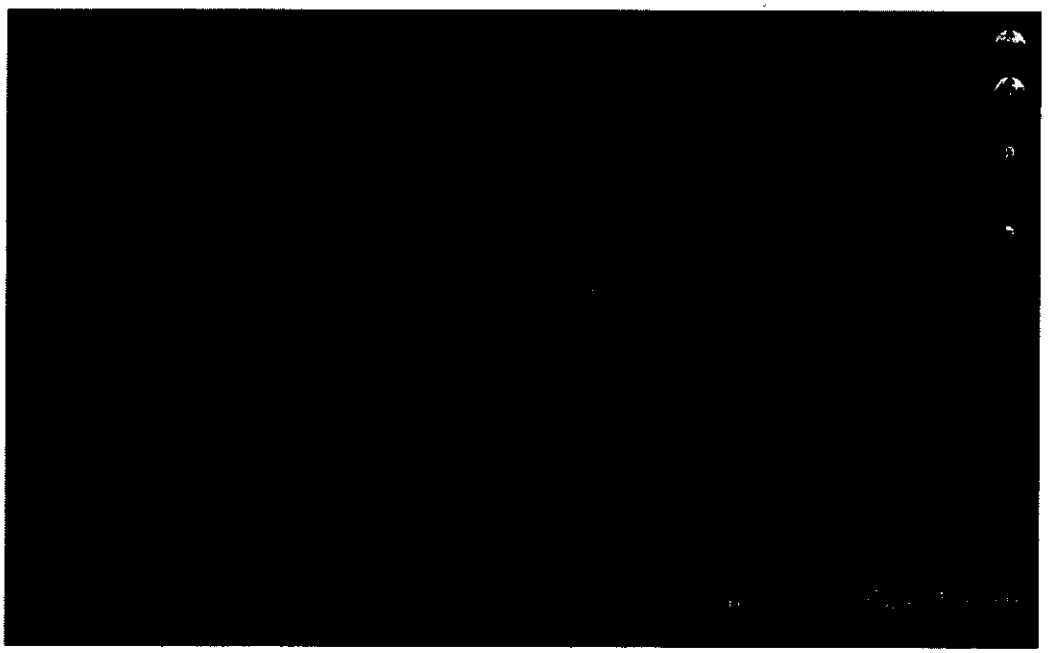


ASPECTO GENEREAL DEL PREDIO



19. ANEXO PLANIMETRICO

UBICACIÓN DEL PREDIO



Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

PIN de Validación: c95e0b77

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

ANA

Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900786814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 880157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-880157.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS 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** 29 Nov 2017	**Regimen** Régimen de Transición
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** 29 Nov 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avaros de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 29 Nov 2017	**Regimen** Régimen de Transición

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 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.**

CARTAGENA · MONTERÍA · BOGOTÁ · BARRANQUILLA · SANTA MARTA

Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

PIN de Validación: c88e0b77

https://www.raa.org.co

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 08 de Enero de 2021, 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 Especiales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: CENTRO LA MATUNA EDIFICIO CONCABA PISO 2
Teléfono: 3157337270
Correo Electrónico: GERENTE@ARAUJOYSEGOVIA.COM

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 806157.

El(los) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación con Corporación Autoreguladora 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 Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

c88e0b77

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 Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

CARTAGENA · MONTERÍA · BOGOTÁ · BARRANQUILLA · SANTA MARTA

Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

PIN de Validación: c96a0b77

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

ANA

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CARTAGENA • MONTERIA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

PIN de Validación: [illegible]

RAA
https://www.raa.org.co

ANA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: [illegible]

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77017830, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77017830.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ 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.	29 Nov 2017	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.	29 Nov 2017	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.	11 Abr 2018	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.	12 Feb 2020	Régimen Académico

Página 1 de 5

PIN de Validación: ac73c0f

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

ANA

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	**Fecha**	**Régimen**
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Régimen**
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	29 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	**Fecha**	**Régimen**
• 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.	29 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Régimen**
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	**Fecha**	**Régimen**
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	**Fecha**	**Régimen**
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	12 Feb 2020	Régimen

PIN de Validación: [illegible]

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

ANA

		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** 12 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.	**Fecha** 12 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** 12 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-[illegible], vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 Julio de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal e) 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-[illegible], vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 Julio de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal e) 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: ae730a0f

https://www.raa.org.co

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0074, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 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 Especiales con el Código ESP-0049, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre 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 Especiales', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
Dirección: K 14 13C 80 OFICINA 310 ED. AGORA
Teléfono: 095 5749831
Correo Electrónico: eustariz64@gmail.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
Arquitecto - La Universidad Autónoma Metropolitana.
Especialista en Valuación Inmobiliaria - Universidad Nacional Autónoma de México.
Especialista en Derecho Urbano - Universidad del Rosario.

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) EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77617530.
El(la) señor(a) EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ 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.

Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

PIN de Validación: ec730a0f

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

ANA

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede acceder a él 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: https://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ec730a0f

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 Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

CARTAGENA MONTERÍA BOGOTÁ BARRANQUILLA SANTA MARTA