



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO
PLATO, MAGDALENA

Plato, veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós
(2022)

**BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA ASDRUBAL EDUARDO MAESTRE
VEGA. RAD. 2018-00056.**

ASUNTO

De conformidad con el informe secretarial y los
documentos que anteceden, se,

RESUELVE:

CORRASE traslado del avalúo presentado por la parte
ejecutante por el término de diez (10) días de
conformidad con el numeral 2 del artículo 444 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JORGE ESCORCIA SUBIROZ
JUEZ**

JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO

ESTADO

Fijado por en el ESTADO No. 11 en la secretaria hoy
marzo 30 de 2022 a las 8:00 AM.

**DIANA MARTÍNEZ GUTIÉRREZ
Secretaria**

VICTORIA SERRET BOLIVAR
ABOGADA TITULADA

Señor

JUEZ PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PLATO.

E.

S.

D.

REF: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: BANCO DA VIVIENDA S.A.

DEMANDADO: ASDRUBAL EDUARDO MAESTRE
VEGA. RAD: 0056-2018

VICTORIA MILENA SERRET BOLIVAR, apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a su señoría a fin de presentar el avalúo comercial actualizado, practicado por el Ingeniero Civil-Avaluador señor LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado con cedula de ciudadanía No. 890.157, de la firma ARAUJO Y SEGOVIA que se encuentra inscrito en el registro nacional de evaluadores, sobre el inmueble que se relaciona a continuación:

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALUO COMERCIAL
226-47454.	\$768.566.000.00

Por lo anterior le solicito se sirva tener como avalúo el comercial porque se ajusta a la realidad.

De Usted, Atentamente,



VICTORIA MILENA SERRET BOLIVAR

C.C. 32.760.963 de Barranquilla

T.P. No. 94.296 del C.S.J.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Avalúo Comercial

SOLICITANTE	BANCO DAVIVIENDA
PROPIETARIO	ASDRUBAL EDUARDO MAESTRE VEGA C.C. # 12.595.056
TIPO DE INMUEBLE	PREDIO RURAL
OBJETO DEL AVALÚO	CONOCER SU VALOR COMERCIAL
FECHA DE VISITA	02 DE FEBRERO DEL 2021
FECHA VENCIMIENTO	17 DE FEBRERO DEL 2022
FECHA DE INFORME	17 DE FEBRERO DEL 2021

Santa Marta, 17 de febrero de 2021.

Señores
BANCO DAVIVIENDA
Ciudad.

Estimados Señores.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarles nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en el **Municipio de El Reten, Finca Lote # 1, identificada con el Folio de Matrícula #226-47453, en el Municipio de Plato, Departamento del Magdalena.**

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrársela, en nuestro Departamento de Avalúos.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,



LUIS R. HOYOS GARCÍA
Gerente General

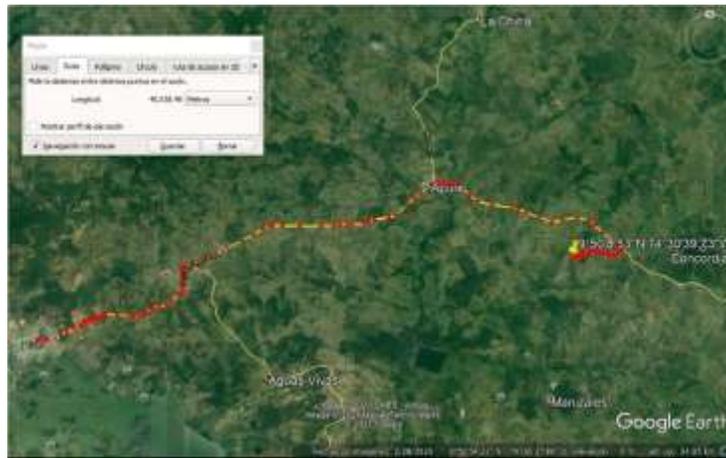
CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	7
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR	7
4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO	9
5. ASPECTO JURÍDICO.....	10
6. LINDEROS Y MEDIDAS.....	10
7. ASPECTO ECONÓMICO	11
8. NORMAS URBANAS.....	12
9. METODOS VALUATORIOS	13
10. AVALÚO COMERCIAL.....	17
11. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION.....	18
12. POLÍTICAS DEL AVALÚO.....	18
13. NOTAS DEL AVALUADOR	19
14. ANEXO FOTOGRAFICO	21
15. ANEXO PLANIMÉTRICO	31

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble materia de este avalúo lo constituye una finca denominada Finca Lote # uno, ubicado a cuarenta y tres (43,0) kilómetro del Municipio de Plato, en el Departamento del Magdalena.

Ubicación específica: Desde el Municipio de Plato se toma la vía a Apure - Nueva Granada, se andan 39,8 kilómetros, hasta llegar al Bajo, de allí se desvia al margen derecho por la vía al 5 y 6, se andan 2,8 kilómetros y se localiza el predio Finca Lote # 1, Municipio de Plato, Departamento del Magdalena.



Calidad del suelo según GEOPORTAL IGAC



La finca tiene forma geométrica polígona irregular, relieve con inclinación del 10 %; toda la finca tiene cerramiento en cerca de palos de madera con cuatro hilos de alambres eléctricos y púa. El predio presenta 14 divisiones, 17 jagüeyes veraneros, pasto kikuyo. El predio presenta construcciones.

Ava 36752 – AV04 V1

[4]

Topografía:



Alturas que van de 211 metros a 225 metros. La tierra es fértil y apta para desarrollar la agricultura o la cría de ganado, su textura una mezcla de limos y arcillas, la profundidad efectiva la cual pueden llegar las raíces sin obstáculos se designa moderadamente profunda entre 50 y 90 cm. Con uso principal agrosilvopastoril con cultivos permanente.

Calidad de los suelos:

UCS	LWB
UCS_F	LWBb
PAISAJE	Lomerío
CLIMA	Cálido seco
TIPO_RELIE	Lomas y ondulaciones
LITOLOGÍA	Areniscas, arcillolitas y depósitos aluviales finos y medios
CARACTERÍ	Muy superficiales a profundos, bien drenados, texturas finas a medias, fuertemente ácidos a alcalinos, alta saturación de bases y fertilidad natural baja a alta
COMPONENTE	Asociación: Lithic Ustorthents; Typic Haplustepts; Typic Haplusterts
PERFIL	PM-17; PM12; PM-14
PORCENTAJE	40, 30, 30
ÁREA_ha	3911.26
SHAPE_Leng	52453.6
SHAPE_Area	3.91126e+07

La finca se encuentra en buen estado, sin cultivos, con construcciones. La finca Lote número uno, presenta un área de 130,9000 hectáreas, y presenta las siguientes construcciones: Casa en material y tabla, piso esmaltado cubierta en zinc de 182 mts. Porqueriza, madera y zinc 176 mts., Quesera en tabla y zinc de 12 mts. Corral en vareta de 300 mts., Vaquera de 480 mts.

Localización satelital: 9°50'8,53"N y 74°30'39,73"W.

Localización y descripción del predio tomado del geo portal del IGAC:



2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. Localización: Desde el Municipio de Plato se toma la vía a Apure - Nueva Granada, se andan 39,8 kilómetros, hasta llegar al Bajo, de allí se desvia al margen derecho por la vía al 5 y 6, se andan 2,8 kilómetros y se localiza el predio Finca Lote # 1, Municipio de Plato, Departamento del Magdalena.



- 2.2. Propietario: Asdrubal Eduardo Maestre Vega. (Según Escritura Pública # 231 del 12 de Julio de 2013, Notaría Única de Aracataca).
- 2.3. Tipo de inmueble: Predio rural.
- 2.4. Destinación actual: Finca con actividad agropecuaria.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

- 3.1. Localización y Delimitación: El Municipio de Plato Magdalena es un municipio de Colombia, situado en el norte del país, en el Departamento de Magdalena, en las coordenadas: Latitud 9°36'44,5" N y longitud 74°27'33,99' W
- 3.2. Recursos: La zona aledaña al predio se caracteriza por ser una zona rural, en donde hay muchas fincas destinadas ganadería y agricultura.
- 3.3. Valorización: La zona ha tenido en los últimos años una valorización media pero con índices positivos, en lo que respecta a fincas de

Ava 36752 – AV04 V1

[7]

recreo y fincas agrícolas. Estimamos que a corto plazo la valorización siga presentando un crecimiento importante por dos factores importantes: la iniciación de la actividad por transporte fluvial y férreo.

- 3.4. Tendencia: Fincas con actividad ganadera.
- 3.5. Uso Predominante: Zona Rural.
- 3.6. Vecinos Importantes: Entre los vecinos actuales podemos mencionar fincas con crías de ganado vacuno, agrícolas pero en la visita se observa ya que aledaños existen predios con procesos agropecuarios en ganadería. Lo mismo La poblaciones, Nueva Granada, El Difícil, Chibolo, Tenerife y los Corregimientos de Cienegueta, Apure, El Bajo, Disciplina.
- 3.7. Actividad Constructora: En los alrededores encontramos la construcción casas para la activad de fincas.
- 3.8. Vías de acceso: Principal vía Plato – El Bajo – Nueva Granada.
- 3.9. Transporte: Intermunicipal sobre la vía Plato – El Bajo – Nueva Granada, y vía al 5 y 6 - Disciplina.
- 3.10. Servicios públicos:

DESCRIPCIÓN	ZONA	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Agua	X	0	
Energía eléctrica	X	X	
Red Telefónica	X	0	Señal de celular
Alcantarillado	0	0	Poza séptica
Gas natural	0	0	
Calles	Vías destapadas		
Andenes	No presenta.		

4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

4.1. De la Ciudad:



Plato es un Municipio de Colombia que pertenece al Departamento del Magdalena, localizado a orillas del Río Magdalena.

Por su privilegiada posición geográfica: A orillas del Río Magdalena, en la cabecera derecha del puente “Antonio Escobar Camargo”, el más largo del país, que une a los departamentos de Magdalena y Bolívar. Porque por su territorio pasa la carretera Transversal del Caribe o Vía de los Contenedores, porque además posee el segundo más importante complejo cenagoso del país.

Plato Magdalena, municipio del departamento del Magdalena está la zona centro del Departamento y sobre la margen derecha del Río Magdalena, 79° 77' de longitud occidental y 9° y 48' de latitud norte.

Límites

Plato Magdalena, se encuentra ubicado al sur del departamento, limita al norte con el Municipio de Tenerife, al sur con el municipio de Santa Bárbara de Pinto, al oriente con el municipio de Nueva Granada, al nororiente con el municipio de Chibolo, al occidente con el río Magdalena, el cual lo separa con el departamento de Bolívar.

Clima °C Cálido con temperatura aproximada de 32 °C. El municipio tiene una altitud de 20 msnm, pero en el mes llegar hasta 22°C.

El territorio es predominantemente plano, presentándose una zona cenagosa cerca al río Magdalena y rodeada de una serie de montañas.

Su principal fuente hidrográfica es el Río Magdalena y cuenta con las Ciénagas de Catalina, Mantquera, El Silencio, Los Ponches, Malibú y Zárate; y Los caños Aguaspietas, Cuartel, Manglar y Plato. Extensión total: 1.500,04 Km². Extensión área urbana: 3,51 Km². Extensión área rural: 1.496,53 Km². Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 20

Temperatura media: 28° C

Distancia de referencia: 266 Km de Santa Marta

Del Municipio de Plato Magdalena, se localiza a Cuarenta y tres (43.0) kilómetro Vía Plato – EL Bajo – Nueva Granada – 5 y 6 - Disciplina, sector con una actividad agrícola - ganadera. El Sector el Bajo en una zona agrícola – Ganadera donde existe predios de 20 Has a 300 Hectáreas, las vías se encuentra en calichadas en buen estado de conservación.

5. ASPECTO JURÍDICO

- 5.1. Escritura pública No. : 231 del 12-07-2013, Notaría Única de Aracataca.
- 5.2. Folio de matrícula No. : # 226 – 47454 de fecha 27/03/2019.
- 5.3. Referencia catastral No. : 000200030083000
- 5.4. Avalúo Catastral Actual. : No suministrada

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.

6. LINDEROS Y MEDIDAS

Un lote de terreno cuya extensión ha sido calculada aproximadamente en ciento treinta hectáreas, nueve mil metros cuadrados (130,9000 Has), cuyos linderos están consignados en la Escritura Pública # 231 de fecha 12 de Julio de 2013, de la notaría Única de Aracataca.

Ava 36752 – AV04 V1

NORTE: Con Callejón Boca de Tigre en 434 metros.

ESTE: Con predio de Francia Visbal y Socorro Visbal en 992 metros y 785 metros.

SUR: Con lote # 2 en 474 metros.

OESTE: Con predio de Pedro Visbal y Carlos Mattos, en una longitud de 1811 metros y 601 metros.

Tipo		
Terreno	Según documentos suministrados	130,9000 Has
Construcción	Según medidas en sitio	
Casa		182,00 mts
Porqueriza		176,00 mts
Quesera		12,00 mts
Corral		300,00 mts
Vaquera		480,00 mts

Nota de áreas: En el Geoportal del IGAC presenta área de 259,4945 Has, en documentos 130,90 Has. Se recomienda aclarar y/o corregir dicha diferencia.

7. ASPECTO ECONÓMICO

Utilización económica actual:		Finca Agrícola.
Actividad constructora:		Estable, predio rural sin construcciones.
Perspectivas de valorización:	de	Buena. La zona muestra índices altos en los últimos años.
Grado de comercialización:	de	TIPO C (Negociaciones a largo plazo, con ayuda de una entidad bancaria, en periodos mayores a 12 meses).
Demanda de este tipo de inmueble en la zona:		Buena

8. NORMAS URBANAS

ACUERDO 09 DEL 2003 SE ADOPTA E.O.T. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PLATO – MAGDALENA.

El uso del suelo Agropecuario.



Usos complementarios	Pecuario de cría y aprovechamiento de especies animales, agroindustrial, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, comercial minorista, servicios de alimentación, servicios hoteleros (solo hostales, zonas de campismo y parqueaderos asociados), servicios al automóvil, dotacional administrativo, dotacional de seguridad, dotacional de culto, dotacional de educación, dotacional de salud (puestos de salud)
Usos restringidos	industrial pesada, industria mediana, industria menor, industria artesanal, dotacional de gran escala; Infraestructura básica para establecer los usos principales, complementarios y restringidos.

La cuales dentro del acuerdo se encuentra definidas como: “Usos Rurales - Definición. Son los que se asignan de acuerdo con la capacidad agrológica, topografía, condiciones climáticas, litológicas o geológicas y para su desarrollo no requieren de una infraestructura urbana. Uso Agrícola. Es el desarrollado en el área que de acuerdo con la aptitud del suelo permite el establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales, con destino al consumo o comercialización. Comprende los terrenos aptos para la producción de cosechas en pendientes menores del 15% y suelos de clase agrológica I, II, III y IV. Uso Pecuario. Es el desarrollado en el área que de acuerdo con la aptitud del suelo permite la cría y aprovechamiento de especies animales domésticas”

Ava 36752 – AV04 V1

[12]

Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, eco turística, industrial, etno-turística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural



El uso del suelo Agropecuario.

9. 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.

9.1. Mercado

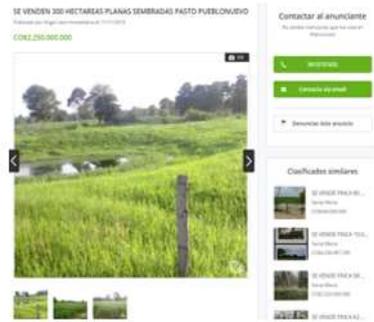
Se auscultó la situación de oferta y demanda de inmuebles de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño del lote (relación frente-fondo), teniendo como fuente de información nuestro departamento de ventas y base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz del Magdalena.

Fuente	Localización - Telefono	Área Terreno (m ²)	Valor Oferta	Valor / HASTerreno	Valor Ajustado a Negociación (Sin Homogeneizar)	Ubicación	F. Ubicación "FU"	Características	Valor / m ² Terreno Homogeneizado	Desviación de la Media	
					10%						
https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-venden-300-hectareas-planas-sembradas-pasto-pueblonuevo/202675136	SE VENDEN 300 HECTAREAS EN PUEBLO NUEVO MAGDALENA SEMBRADAS EN ERBA O PASTO PLANAS CASA CORRALES VALOR: \$7.500.000 POR HECTAREA HECTAREA LLAMAR ANGEL LEON 3013737432	300	\$ 2.250.000.000	\$ 7.500.000	\$ 6.750.000	Mejor	0,90	0,95	5.771.250,00	112.499,93	
https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/nueva-granada-det-4901176.aspx	La finca tiene una extensión de 280 hectáreas está ubicada a 3 minutos del municipio de Nueva Granada Magdalena ya que queda a orilla de la carretera vía Difícil Magdalena Cel.3017011021 \$7.466.667 hectáreas	280	\$ 2.090.666.760	\$ 7.466.667	\$ 6.720.000	Similar	1,00	0,90	6.048.000,27	389.250,20	
https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-vende-finca-80-hectareas-cerca-a-plato-magdalena/212020215?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer	Precio COS440.000.000 Ubicación Magdalena Superficie 80 Hs. Descripción Ángel León Inmobiliaria Cel. 3013737432 Se vende finca de 80 hectáreas Valor: \$5.500.000 por Hectárea. Está por la vía de San José del purgatorio es un pueblo pequeño por toda la zona del río. Cerca de Plato. La fca cuenta con Cerca eléctrica, están arreglando unos corrales q son de tiritas se están haciendo unas divisiones	80	\$ 440.000.000	\$ 5.500.000	\$ 4.950.000	Levemente Mejor	0,95	1,10	5.172.750,00	486.000,07	
ALVARO DAVID DEL TORO CEL. 3234774556	96.6 Has. Valor \$6.000.000 Has. \$579.600.000 Localización Carretera Nacional de los Contenedores que comunica Plato con el corregimiento del Bajo – Nueva Granada, se dobla al margen izquierdo por el Carreteable Las Mulias, se anda cuatro (4) kilómetros ca Villa Lorena, se localiza el predio, finca Municipio de Nueva Granada. Dpto. del Magdalena.	96	\$ 579.600.000	\$ 6.000.000	\$ 5.400.000	Levemente Mejor	0,95	1,10	5.643.000,00	15.750,07	
									PROMEDIO	\$5.658.750	
									DESVIACIÓN EST/	\$365.429	
									COEFICIENTE DE V	6,46%	
									LIMITE SUPERIOR	\$6.024.180	
									LIMITE INFERIOR	\$5.293.321	
									COEFICIENTE DE A	-1,02	
									VALOR ADOPTAD	5.650.000	

La muestra nos dio inferior (+7,5%), es una muestra fiable que la obtenida originalmente, tomando la media aritmética. Se estima como valor por hectárea de terreno **\$5.650.000,00** promedio media aritmética, redondeado. Ofertas.

1.

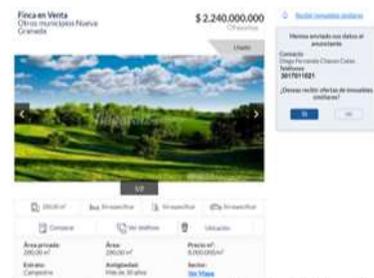
<https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-venden-300-hectareas-planas-sembradas-pasto-pueblonuevo/202675136>



SE VENDEN 300 HECTAREAS EN PUEBLO NUEVO MAGDALENA SEMBRADAS EN ERBA O PASTO PLANAS CASA CORRALES VALOR: \$7. 500.000 POR HECTAREA LLAMAR ANGEL LEON 3013737432

2.

https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/nueva_granada-det-4901176.aspx



La finca tiene una extensión de 280 hectáreas está ubicada a 3 minutos del municipio de Nueva Granada Magdalena ya que queda a orilla de la carretera vía Difícil Magdalena Cel.3017011021 \$7.466.667 hectáreas

3.

	<p>Precio CO\$440.000.000 Ubicación Magdalena Superficie 80 Há. Descripción Ángel León Inmobiliaria Cel. 3013737432 Se vende finca de 80 hectáreas Valor: \$5.500.000 por Hectárea. Está por la vía de San José del purgatorio es un pueblo pequeño por toda la zona del río. Cerca de Plato. La fog cuenta con Cerca eléctrica, están arreglando unos corrales q son de tiretas se están haciendo unas divisiones.</p> <p>https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-vende-finca-80-hectareas-cerca-a-plato-magdalena/212020215?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer</p>	80	\$ 440.000.000	\$ 5.500.000
--	--	----	----------------	--------------

4.

Vende finca Alvaro David del Toro. 96.6 Has. Celular: 3234774556 Localización Carretera Nacional de los Contenedores que comunica Plato con el corregimiento del Bajo – Nueva Granada, se dobla al margen izquierdo por el Carreteable Las Mulas, se anda cuatro (4) kilómetros y al lado izquierdo, se toma la trocha La Dicha, a cuatro (4) kilómetros Finca Villa Lorena, se localiza el predio, finca Municipio de Nueva Granada. Dpto. del Magdalena.

9.2 Reposición:

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se obtuvo el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación (Tabla de Fitto y Corvini). Para las mejoras realizadas en el predio.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	15	70	21,43%	3	28,76%	\$60.000	\$17.253	\$42.747	\$ 42.700
Porqueriza	15	70	21,43%	3	28,76%	\$40.000	\$11.502	\$28.498	\$ 28.400
Quesera	15	70	21,43%	3	28,76%	\$50.000	\$14.378	\$35.622	\$ 35.600
Corral	15	70	21,43%	3	28,76%	\$28.000	\$8.051	\$19.949	\$ 19.900
Vaquera	16	70	22,86%	4	59,21%	\$40.000	\$23.686	\$16.314	\$ 16.300

Hecha la correlación de estos métodos, nos permite concluir que el valor estimado del inmueble materia de este estudio, es el siguiente:

10. AVALÚO COMERCIAL

El avalúo comercial del predio **Finca Lote Número Uno, identificado con el Folio de Matrícula #226-47453**, ubicado en el Municipio de Plato en el Departamento del Magdalena, es el siguiente:

DESCRIPCION	AREA HAS M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$
Terreno			
Finca Lote # 1	130,9000	\$5.650.000,00	\$739.585.000
Construcciones			
Casa	182,00	\$42.700,00	\$7.771.400
Porqueriza	176,00	\$28.400,00	\$4.998.400
Quesera	12,00	\$35.600,00	\$427.200
Corral	400,00	\$19.900,00	\$7.960.000
Vaquera	480,00	\$16.300,00	\$7.824.000
Total Construcciones			\$28.981.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$768.566.000

SON: SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL 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



RICARDO VIVAS GUERRERO
RAA AVAL-12556670

Santa Marta, 17 de febrero del 2021.

Ava 36752 – AV04 V1

11. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta el área proporcional 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 M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$	% Participacion
Terreno (Has)	130,9000	\$5.650.000	\$739.585.000	96,23%
Construccion	1.250,00	\$23.184,80	\$28.981.000,00	3,77%
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$768.566.000	100,00%

12. 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.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

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 intervienen múltiples factores subjetivos y circunstanciales 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.

13. NOTAS DEL AVALUADOR

13.1. 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 evaluador sin su consentimiento por escrito.

13.2. Responsabilidad del Valuador:

El evaluador 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.

13.3. 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 evaluador 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 evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador 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 RNA 019 y RAA # AVAL-890157, Visita técnica: Arquitecto Ricardo Vivas Guerrero RNA 1938 y RAA AVAL-12556670.

13.4. 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.

14. ANEXO FOTOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRAFICO VÍA DE ACCESO, ACCESO EDIFICACIONES,
RESERVORIOS DE AGUA Y EL PREDIO









REGISTRO FOTOGRÁFICO VISTA GENERAL DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRÁFICO VISTA GENERAL DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRÁFICO VISTA GENERAL DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRÁFICO VISTA GENERAL DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRÁFICO VISTA GENERAL DEL PREDIO

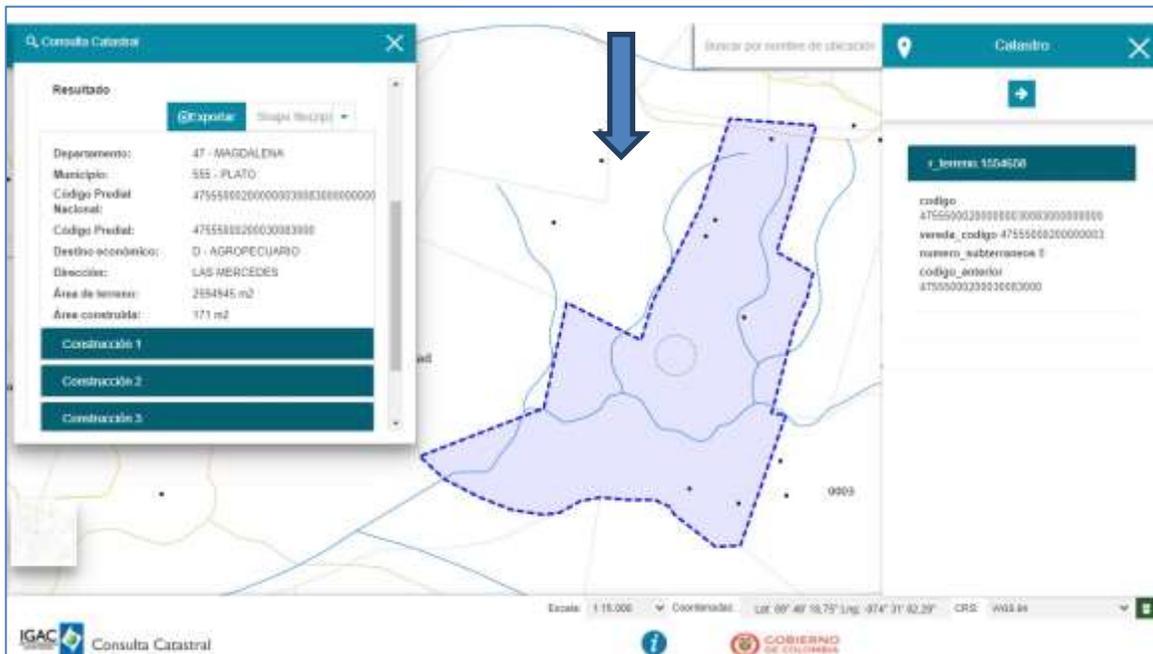


REGISTRO FOTOGRÁFICO VISTA GENERAL DEL PREDIO



15. ANEXO PLANIMÉTRICO

UBICACIÓN





Consulta Catastral

Buscar por nombre de ubicación

Número Predial
1755000020099883066300000000
El número predial es de 20 o 30 dígitos (Ejemplo: 2575400000148071900, 257540000000014000700000000)

Resultado

Departamento:	47 - MAGDALENA
Municipio:	556 - PLATO
Código Predial Nacional:	4755000200998830663000000000
Código Predial:	475500020099883066
Matrícula inmobiliaria:	
Derecho económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LAS MERCEDES
Área de terreno:	288485 m2
Área construida:	171 m2

Construcciones

- Construcción 1
- Construcción 2
- Construcción 3

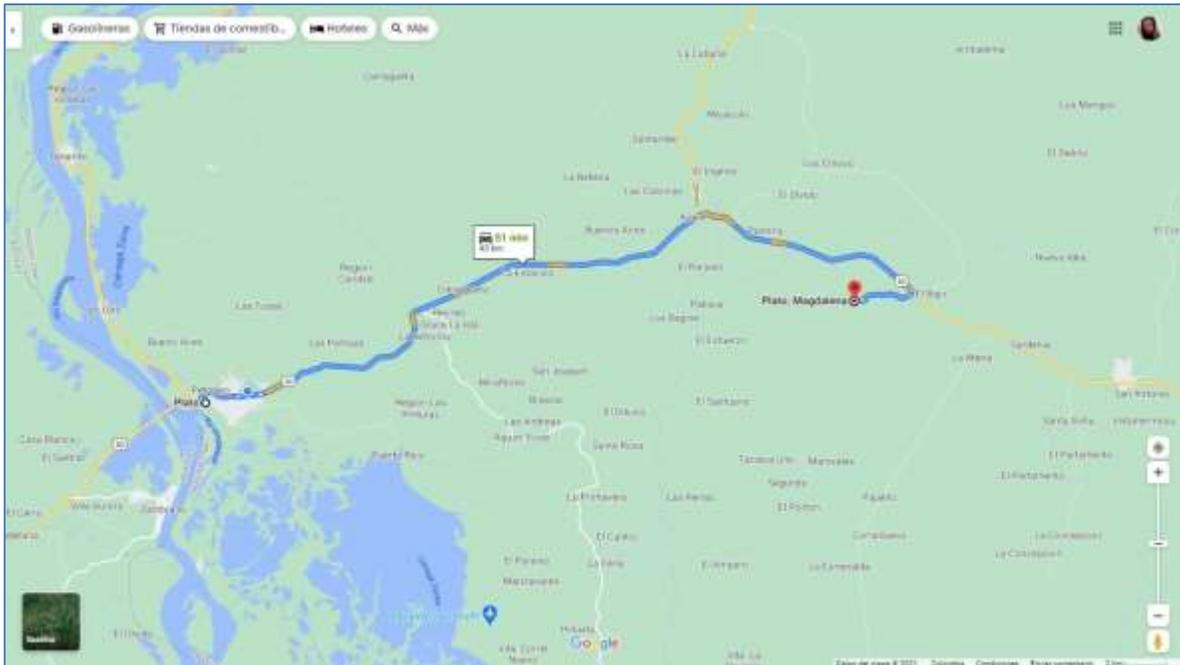
Mapa de Clasificación de los Tierras por su Vocación de Uso a escala 1:100.000

VOCACION Uso Tierras 50024

Vocación CTC:
Vocación Agrícola
uso_predial Cultivos transitorios
Intensivos de clima cálido
area 3011 25040992836

Escala: 1:10.000 | Coordenadas: Lat 8° 48' 13.90" Long -87° 31' 00.20" | CRS: WGS84

IGAC | Agrológica - Consulta | GOBIERNO DE COLOMBIA



Dirección:

GD (grados decimales)*
 Latitud:
 Longitud:

GMS (grados, minutos, segundos)*
 Latitud: N S
 Longitud: E O

* Sistema Geográfico Mundial 1984 (WGS 84)



© 2016 Mapbox © OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

Dirección:

GD (grados decimales)*
 Latitud:
 Longitud:

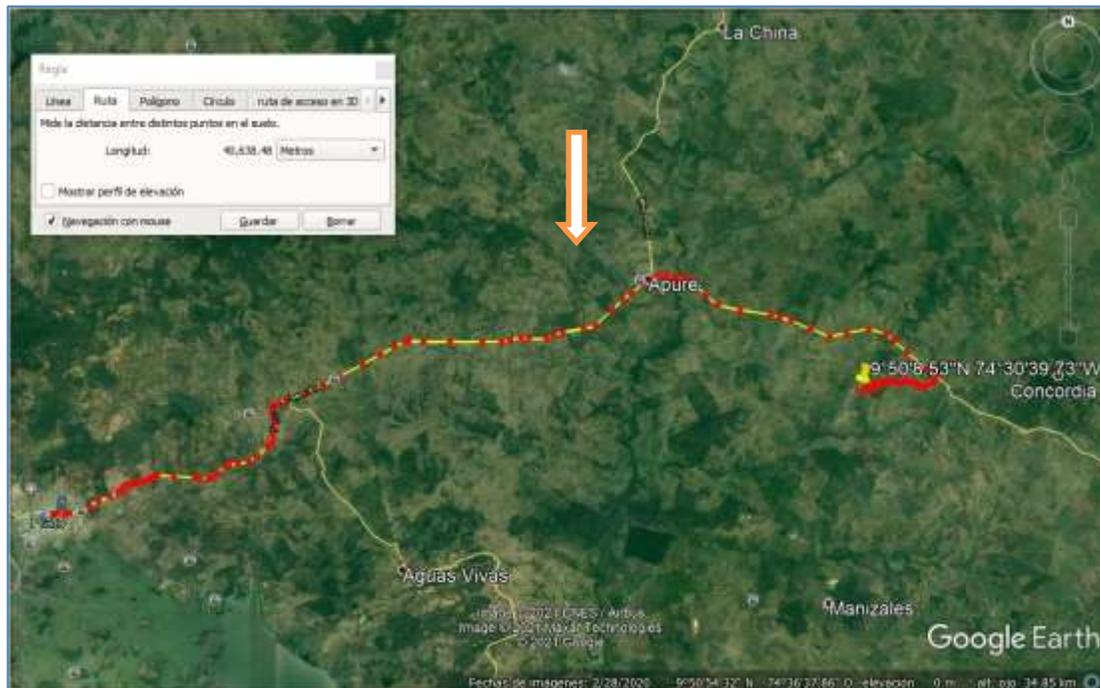
GMS (grados, minutos, segundos)*
 Latitud: N S
 Longitud: E O

* Sistema Geográfico Mundial 1984 (WGS 84)



© 1997-2021 HERE, DeLorme & Terms of use

LOCALIZACIÓN SATELITAL







PIN de Validación: a7220a35



<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) **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157, 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 evaluador **AVAL-890157**.

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		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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.



PIN de validación: a7220a35



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 06 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 INSCRIPCIÓN 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 CONCASA PISO 2
Teléfono: 3157337270
Correo Electrónico: GERENTE@ARAUJOYSEGOVIA.COM

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) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a7220a35

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

Página 2 de 3



PIN de Validación: ac42da36



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal