



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO
PLATO, MAGDALENA

Plato, ocho (8) de julio de dos mil veintidós (2022)

**PROCESO EJECUTIVO - BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA
ALBERTO BRAVO BORDA. - RAD: 2017-00163**

ASUNTO

De conformidad con el informe secretarial y la solicitud de la apoderada de la actora, deberá negarse estas, pues no se allegó despacho comisorio alguno y no hay necesidad de oficiar al IGEAC, pues al no objetarse el avalúo presentado, este se tendrá como base para la almoneda.

En consecuencia,

RESUELVE:

1. **Niéguese** las solicitudes de la parte demandante.
2. **Tener** como base para hacer postura en el remate del bien en garantía, el establecido en el avalúo presentado por la parte ejecutante de conformidad con el del artículo 444 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JORGE ESCORCIA SUBIROZ
JUEZ**

JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

ESTADO

Fijado por en el ESTADO No.23 en la secretaria hoy once (11) de julio 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 DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: ALBERTO BRAVO BORDA.

RAD: 163/17

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
226-44244	\$203.200.000

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	ALBERTO BRAVO BORDA CC 19184421
TIPO DE INMUEBLE	PREDIO RURAL
OBJETO DEL AVALÚO	CONOCER SU VALOR COMERCIAL
FECHA DE VISITA	13 DE AGOSTO DEL 2021
FECHA VENCIMIENTO	23 DE AGOSTO DEL 2022
FECHA DE INFORME	23 DE AGOSTO DEL 2021

Santa Marta, 23 de Agosto 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 denominado **Finca El Encanto # 2, identificada con el folio de matrícula #226-44244, en el Municipio de Ariguaní, en el 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

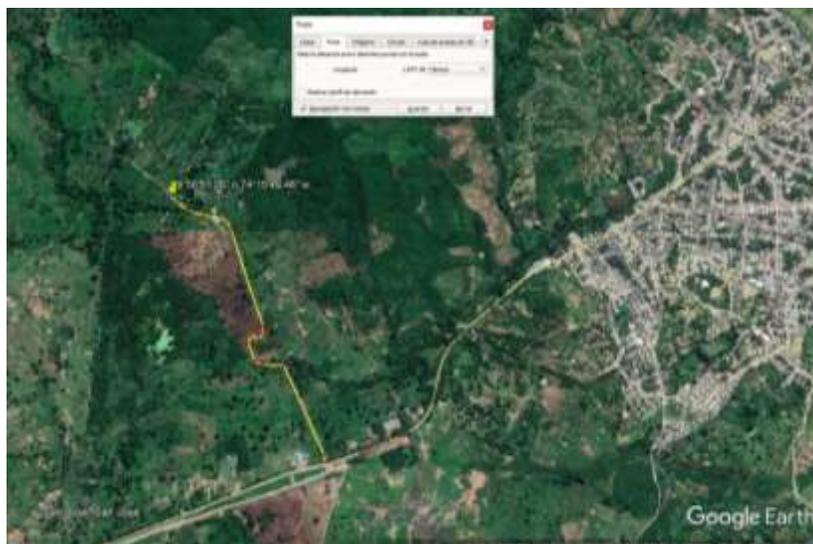
CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	6
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR	7
4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO	8
5. ASPECTO JURÍDICO.....	9
6. LINDEROS Y MEDIDAS.....	10
7. ASPECTO ECONÓMICO	10
8. NORMAS URBANAS.....	10
9. METODOS VALUATORIOS	12
10. AVALÚO COMERCIAL.....	14
11. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION.....	15
12. POLÍTICAS DEL AVALÚO.....	15
13. NOTAS DEL AVALUADOR	16
14. ANEXO FOTOGRAFICO	18
15. ANEXO PLANIMÉTRICO	23

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble materia de este avalúo lo constituye una finca denominada Finca El Encanto # 2, en el sector de Vigilancia, ubicada a 3,5 kilómetro del Municipio de Ariguani, en el Departamento del Magdalena.

Ubicación específica: Desde el Municipio de Ariguani se toma la vía a Plato, se recorren 1.7 kilómetros hasta Vigilancia, de allí se desvía al margen derecho y recorreremos 1.8 kilómetros, se localiza el predio Finca El Encanto # 2, Municipio de Ariguani, en el Departamento del Magdalena.



Calidad del suelo según GEOPORTAL IGAC

UCS	LWB
UCS_F	LWBc
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	4288.83
SHAPE_Leng	40478.4
SHAPE_Area	4.28883e+07

UCS	LWH
UCS_F	LWHal
PAISAJE	Lomerío
CLIMA	Cálido seco
TIPO_RELIE	Vallecitos
LITOLÓGIA	Depósitos aluviales finos
CARACTERÍ	Profundos, moderadamente profundos y superficiales, bien a imperfectamente drenados, texturas finas y muy finas, fuertemente ácidos a moderadamente alcalinos, saturación de bases muy alta y fertilidad natural alta a muy alta
COMPONENTE	Asociación: Typic Haplusterts; Chromic Haplusterts; Vertic Haplustepts, Typic Haplustepts; Fluventic Haplustepts
PERFIL	PM-19, PM-7, PM-9, MG-73, MG-75
PORCENTAJE	40, 30, 20, 5, 5
ÁREA_ha	9470.65
SHAPE_Leng	255063
SHAPE_Area	9.47065e+07

La finca tiene forma geométrica polígona irregular, relieve con inclinación menor del 10 %; toda la finca tiene cerramiento en cerca de palos de madera con cuatro hilos de alambres eléctricos y púa. El predio presenta 1 división, 1 jagüey veranero, pasto kikuyo, guinea y mombaza. El predio no presenta construcciones.

El predio jurídicamente no tiene acceso sobre una vía, linda con predios vecinos, y no hay constitución de servidumbre, pero físicamente hay una servidumbre (carreteable) que permite el acceso al inmueble en estudio y a otros predios de la zona.

Topografía:



300 metros y se localiza el predio Finca El Encanto #2, Municipio de Ariguani, Departamento del Magdalena.



- 2.2. Propietario: Alberto Bravo Borda C.C. #19.184.421. (Según Escritura Pública # 302 del 30 de Diciembre de 2010, Notaría Única de Zambrano).
- 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 Ariguani Magdalena es un municipio de Colombia, situado en el norte del país, en el Departamento de Magdalena.
- 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 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. Uso Predominante: Zona Rural.
- 3.5. 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, Plato, Chibolo, Tenerife y los Corregimientos de Cienegueta, Apure, El Bajo, Disciplina.

- 3.6. Actividad Constructora: En los alrededores encontramos la construcción casas para la activad de fincas.
- 3.7. Vías de acceso: Principal vía Ariguaní – Nueva Granada – Plato.
- 3.8. Transporte: Intermunicipal sobre la vía Ariguaní – Nueva Granada - Plato.
- 3.9. Servicios públicos:

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

4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

4.1. De la Ciudad:

Ariguaní es un municipio colombiano ubicado en el centro del Departamento del Magdalena; su cabecera municipal es la población de El Difícil. Tiene límites con los municipios de Nueva Granada, Sabanas de San Ángel, Pijiño del Carmen y el Municipio de Bosconia (Departamento del Cesar). Según el último censo nacional (2005), la población de Ariguaní es de 31.047 habitantes, de los cuales 18.313 viven en su cabecera urbana (El Difícil), y los restantes 12.734 viven en las zonas rurales (corregimientos y veredas). El nombre "Ariguaní", proviene de un vocablo indígena y significa *Corriente de Aguas Claras*. El vocablo *gua*, aparece en poblaciones como Chimichagua y Chiriguaná, zonas pertenecientes al vasto territorio Chimila.

El Municipio de Ariguaní se ubica en el Centro del Departamento del Magdalena y es uno de los seis municipios que conforman la Subregión Centro del Departamento. A su vez forma parte de la Subregión Interdepartamental del Valle del Río Ariguaní. Extensión territorial es de 1.132,1 km² (113.210 ha), ocupando el 5% de la superficie total del Departamento (23.188 km²).

La temperatura media anual de la cabecera es de 31,3 °C, con una altura media de 170 msnm; de hecho se convierte en la cabecera municipal más alta del Departamento del Magdalena. La media pluviométrica del municipio es de 1.700 mm anuales, con una estación seca de diciembre hasta abril y una húmeda intermitente de mayo a noviembre.

La población de El Díficil se encuentra ubicada al Occidente del territorio municipal, con las siguientes coordenadas geográficas: X = 1.579.500 y X = 1.582.000 Latitud Norte; Y = 980.000 e Y = 984.000 Longitud Oeste. La extensión territorial de la cabecera es de 165 hectáreas, extensible a 237.5 hectáreas según el perímetro propuesto por el POT.

Tiene una población de 14'987 que viven en el pueblo y con una población total de 27'233

4.2. Del Sector:

El predio se localiza a 1.8 kilómetros de la vía Plato – Bosconia cerca de la doble calzada.

5. ASPECTO JURÍDICO

- 5.1. Escritura pública No. : 202 del 28-11-2011, Notaría Primera de Cartagena.
- 5.2. Folio de matrícula No. : # 226 – 44244de fecha 29/05/2018.
- 5.3. Referencia catastral No. : 000200000219000 – Mayor extensión
- 5.4. Avalúo Catastral Actual. : No suministrado

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 20 hectáreas, cuyos linderos están consignados en la Escritura Pública # 302 de fecha 30 de Diciembre de 2010 de la notaría Única de Zambrano.

NORTE: Con predio de los Hermanos Ricaurte, en 268,36 metros.

ESTE: Con terrenos de Hermanos Ricaurte, en 393,86 metros.

SUR: Con lote restante de los vendedores, mide 650 metros.

OESTE: Con Hermanos Bustamante Sánchez, en 575,76 metros.

Tipo			
Terreno	Según documentos suministrados	20,000	Has

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 B (Negociaciones a mediano plazo, con ayuda de una entidad bancaria, en periodos de 6 a 12 meses). Por su localización muy cerca del casco urbano.
Demanda de este tipo de inmueble en la zona:		Buena

8. NORMAS URBANAS

ACUERDO 011 DEL 10 SEPTIEMBRE DE 2000 SE ADOPTA E.O.T. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE EL DIFICIL MAGDALENA REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO.

El uso del suelo Agropecuario.

Usos asignados a las áreas para la producción agrícola y ganadera.

Uso principal	Silvoagrícola, silvopastoril, agrosilvopastoril, forestal protector, forestal protector - productor, forestal productor, recreación pasiva, recreación activa, ecoturismo, agricultura sostenible, residencial campesino, residencial concentrado (solo en centros poblados suburbanos y centros poblados veredales), manejo y función ambiental.
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”

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.



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, teniendo como fuente de información nuestro departamento de ventas e investigación directa.

ESTUDIO DE MERCADO									
Nº	Fuente	Descripción	Área Terreno (m²)	Valor Oferta	Valor / HAS	Valor Ajustado a Negociac. (Sin Homogeneizar)	F. Ubica	F. Tama	Valor / m² Terreno Homogeneizado
						5%			
1	https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-vende-finca-10-000-hectareas-en-plato-con-12-km-de-rio/211905727?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer	SE VENDE FINCA DE 10.000 HECTAREAS EN 12 KM SOBRE EL RIO EN PLATO MAGDALENA TIERRAS PLANAS CASA, CORRALES. SERVICIOS PARA GANADERIA Y AGRICULTURA VALOR:\$10.000.000 POR HECTAREA LLAMAR ANGEL LEON 3013737432	10,00	\$ 10.000.000.000	\$ 10.000.000	\$ 9.500.000	1,05	1,00	9.975.000,00
2	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-527251589-finca-de-430-hectareas-en-plato-magdalena-JM#position=11&type=item&tracking_id=bd488cb8-6202-43cc-9e7d-fbe41af5eabaA	Vende finca en plato Magdalena 140 hectáreas, pasto guinea, 200 potreros, dos campamentos, dos corrales, agua suficiente, cerca de la carretera negra, a 10'000.000 de pesos la hectárea. Excelentes casas. Para ver favor llamar o escribir al 3017294539 w whatsapp - 7854470	140,00	\$ 1.400.000.000	\$ 10.000.000	\$ 9.500.000	1,05	1,10	10.972.500,00
3	https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/valledupar/se-vende-finca-470-hectareas-en-bosconia-cesar/213304294?utm_source	Finca ganadera con casa para trabajadores, la propiedad está ubicada en Pueblo nuevo cerca de Bosconia, con 118 hectáreas y jahueyes para el agua la finca está dividida en 4 lotes es decir tenemos 4 escrituras y se vende en su	115,00	\$ 980.000.000	\$ 8.521.739	\$ 8.095.652	1,07	1,10	9.528.582,61
PROMEDIO									\$10.158.694
DESVIACION EST									\$739.278
COEFICIENTE D									7,28%
LIMITE SUPERIOR									\$10.897.972
LIMITE INFERIOR									\$9.419.416
VALOR ADOPTADO									10.400.000

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 EL ELCANTO NUMERO DOS** con el folio de matrícula # 226 - 44244, UBICADO EN EL EN EL MUNICIPIO DE ARIGUANÍ, EN EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, es el siguiente:

DESCRIPCION	AREA HAS	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$
Predio	20,0	\$10.160.000,0	\$203.200.000,0
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$203.200.000,0

SON: \$203.200.000 - DOSCIENTOS TRESMILLONES DOSCIENTOS 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
Registro No.1938 R.N.A

Santa Marta, 23 de Agosto del 2021.

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)	20,0000	\$10.160.000	\$203.200.000	100,00%
Construccion				
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$203.200.000	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.

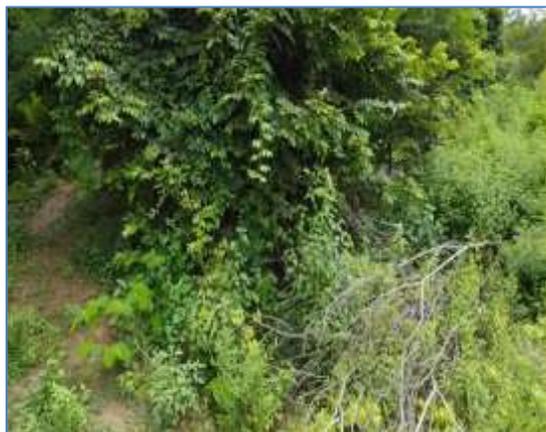
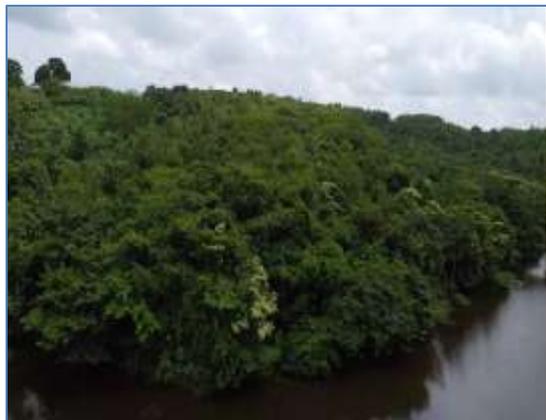
13.4. Declaración de No Vinculación:

- 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 FOTOGRÁFICO VÍA DE ACCESO, ACCESO EDIFICACIONES,
RESERVORIOS DE AGUA Y EL PREDIO

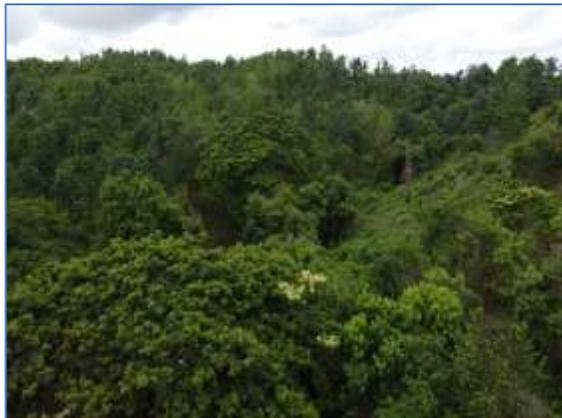






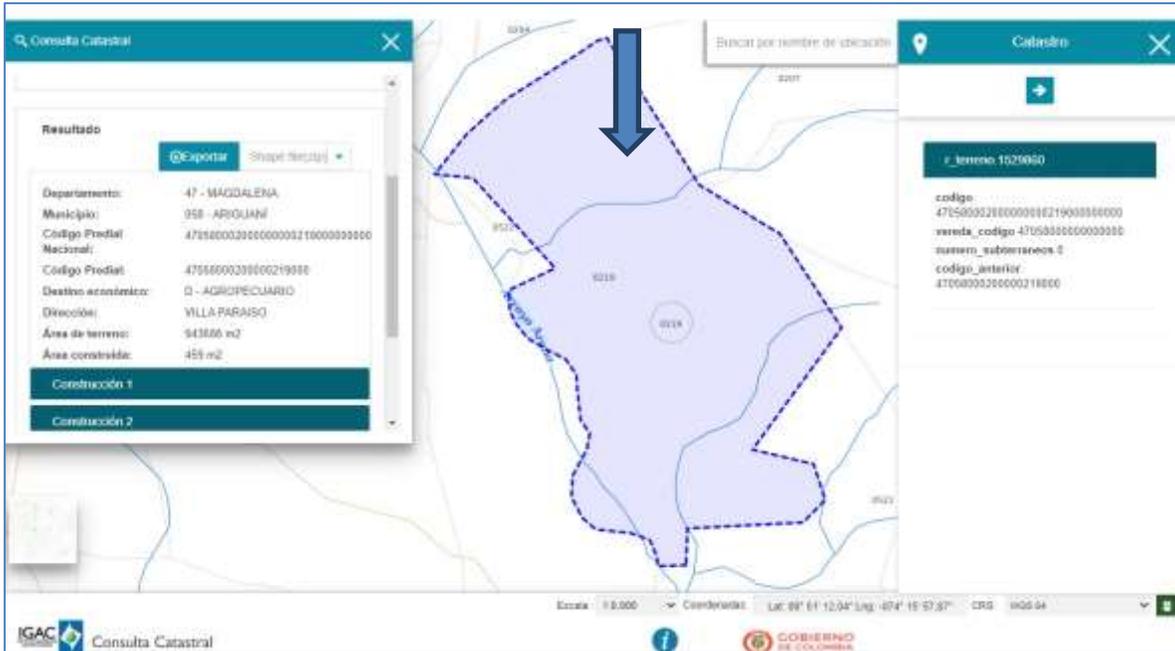


REGISTRO FOTOGRÁFICO VISTA GENERAL DEL PREDIO



15. ANEXO PLANIMÉTRICO

UBICACIÓN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN



CLASIFICACION SUELOS



USO DEL SUELO



Consulta Catastral

Buscar por número de ubicación:

Número Predial

 El número predial es de 25 a 38 dígitos (Ejemplos: 2575400000140071000, 207540000000014006700000000).

Acción

Resultado

Departamento:	47 - MAGDALENA
Municipio:	058 - ARIGUANÍ
Código Predial Nacional:	4705800020000000021900000000
Código Predial:	47058000200000219000
Matrícula Inmobiliar:	
Destino económico:	0 - AGROPECUARIO
Dirección:	VILLA PARAISO
Área de terreno:	94086 m ²
Área construida:	458 m ²

Construcciones

- Construcción 1
- Construcción 2
- Construcción 3

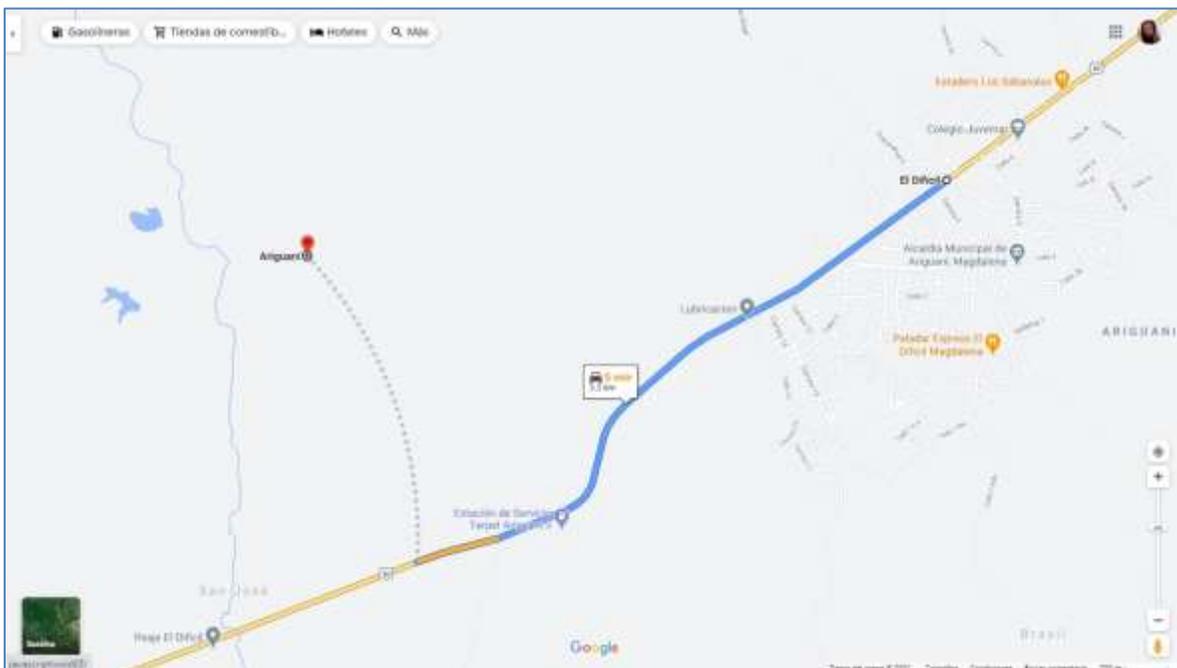
Mapas de Clasificación de los Terrenos por su Vocación de Uso a escala 1:100.000

vocacion_uso_temas_50090

vocacion CTS:
 vocacion Agrícola
 uso_pred: Cultivos transitorios sem
 intensivos de clima cálida
 area 362122 95494779455

Escala: 1:8.000 Coordenadas: Lat 8° 51' 02.18" N Long -87° 16' 03.28" CRS: WGS 84

IGAC Agrología - Consulta GOBIERNO DE COLOMBIA



Dirección:

GD (grados decimales)*

 Latitud:

 Longitud:

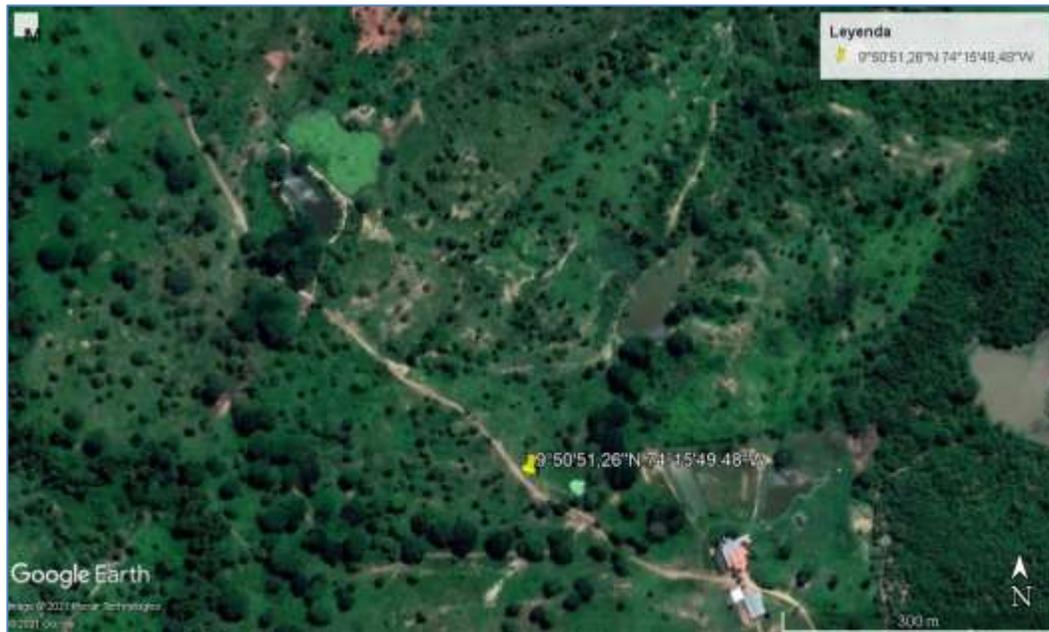
GMS (grados, minutos, segundos)*

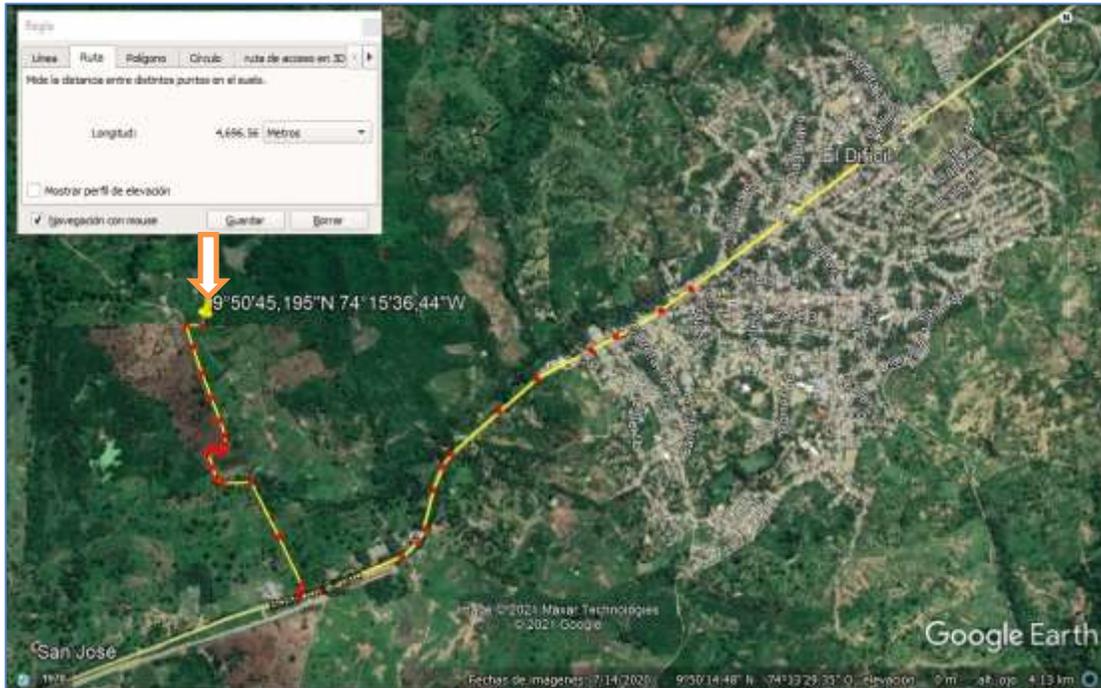
 Latitud: S W

 Longitud: W

* Sistema Geográfico Mundial 1984 (WGS 84)

LOCALIZACIÓN SATELITAL







PIN de Validación: a2660a20



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		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	29 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	29 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	29 Nov 2017	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: a2660a20



<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 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 CONCASÁ 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

a2660a20

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

Página 2 de 3



PIN de Validación: a2660a20



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a8fe0a09.



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) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12556670, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12556670.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	04 Mayo 2018	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	04 Mayo 2018	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 Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a6fe0a09



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, 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 28 de Febrero 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 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: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CALLE 39 # 65 -115 VILLATOLEDO
Teléfono: 3116502078
Correo Electrónico: ricardovivasavaluos@gmail.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) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12556670.

El(la) señor(a) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO 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

a6fe0a09

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

Página 2 de 3



PIN de Validación: a6fe0a09



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal