

PRESENTACION DE AVALUO COMERCIAL DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO CON RAD 2017-00076-00

SAUL OLIVEROS ULLOQUE <sauloliveros1@hotmail.com>

Mar 14/06/2022 4:40 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Magdalena - San Sebastian De Buenavista <jprmssebastian@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

PRESENTACION DE AVALUO SAN SEBA 2017-76.pdf; AVALUO COMERCIAL EDGAR ROJAS.pdf;

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN SEBASTIAN- MAGDALENA

E. S. D.

REF : PROCESO CON TITULO HIPOTECARIO
DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.
CONTRA : ROJAS SOTO EDGAR MANUEL.
RADICADO : 2017-00076-00.

POR MEDIO DEL CUAL PRESENTO AVALUO COMERCIAL DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO CON RAD 2017-00076-00, PARA SU DEBIDO TRAMITE.

GRACIAS.

SAUL OLIVEROS ULLOQUE

ABOGADO EXTERNO

U. DEL ATLÁNTICO

CEL: 310 635 3677

TEL: (5)688 8093



SAUL OLIVEROS ULLOQUE
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
Procesos Civiles, Administrativos y Laborales.

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN SEBASTIAN- MAGDALENA
E. S. D.

REF : PROCESO CON TITULO HIPOTECARIO
DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.
CONTRA : ROJAS SOTO EDGAR MANUEL.
RADICADO : 2017-00076-00.

SAUL OLIVEROS ULLOQUE, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cedula de ciudadanía No. 18.939.151 de Agustín Codazzi Cesar, Abogado Titulado e inscrito con tarjeta profesional No. 67.056 C. S. J, en mi condición de apoderado judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.** Según poder otorgado por Apoderado General como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., quien me ha conferido poder para que inicie y lleve hasta su terminación **DEMANDA EJECUTIVA CON TITULO HIPOTECARIO**, contra **ROJAS SOTO EDGAR MANUEL**, respetuosamente presento a su despacho el correspondiente avalúo del crédito dentro de la oportunidad legal, a saber:

- ❖ Que en el presente proceso ejecutivo con título hipotecario se dictó sentencia de seguir adelante la ejecución y se ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado y una vez secuestrados se proceda a su avalúo correspondiente.
- ❖ **El art. 444. Del Código General del Proceso señala. “Avalúo y pago con productos”.** Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:
 - ❖ **1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo** dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.
 - ❖ 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.
- ❖ Que en armonía a esta norma presento un informe de avalúo comercial del predio denominado “**LA CUSTODIA**”, con matrícula inmobiliaria **224-10022**, de propiedad del señor **ROJAS SOTO EDGAR MANUEL**, legalmente embargado y



SAUL OLIVEROS ULLOQUE
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
Procesos Civiles, Administrativos y Laborales.

secuestrado, rendido por el perito **RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO**,
identificado con cedula de ciudadanía 12556670 y RECONOCIDO POR EL
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.)

- ❖ Dicho predio rural tiene un avalúo comercial total de \$ **180.764.951**, que corresponde al avalúo comercial realizado al predio al momento de realizar el crédito al Banco Agrario de Colombia S.A., y que fue avalado y aceptado por el cliente y que sirve de base a la presente ejecución.
- ❖ Señor juez, le solicito aceptar el presente avalúo comercial toda vez que es idóneo y corresponde al valor del avalúo comercial realizado al momento del crédito y que fue aceptado por el señor **ROJAS SOTO EDGAR MANUEL**.

Se anexa al presente escrito, avalúo comercial del bien inmueble embargo y posteriormente secuestrado de propiedad del demandado.

Del señor Juez,

SAUL OLIVEROS ULLOQUE
C. C. No. 18.939.151 de Agustín Codazzi Cesar
T. P. No. 67.056, C. S. J.

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

1. INFORMACION BASICA					
DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: COSTA		OFICINA: MOMPOX	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: EDGAR	SEGUNDO NOMBRE: MANUEL	PRIMER APELLIDO: ROJAS	SEGUNDO APELLIDO: SOTO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 5.008.169	TELEFONO: 3158957548
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: LA CUSTODIA		VEREDA: SAN SEBASTIAN DE BUENAVISTA	MUNICIPIO: SAN SEBASTIAN DE BUENAVISTA	DEPARTAMENTO: MAGDALENA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: EDGAR	SEGUNDO NOMBRE: MANUEL	PRIMER APELLIDO: ROJAS	SEGUNDO APELLIDO: SOTO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 5.008.169	TELEFONO: 3158957548
REGISTRO CATASTRAL NRO 476920003000000030083 00000000	MATRICULA INMOBILIARIA 224 - 10022	ESCRITURA DE ADQUISICION No 264	FECHA DE LA ESCRITURA 15/11/2013	NOTARIA No UNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA ASTREA
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR					
Según la Resolución 041 de 1.996 las extensiones de las UAF en la regional Magdalena Medio es la siguiente: Zona Relativamente Homogénea No. 5 Comprende las veredas: y/o corregimientos de los siguientes municipios: San Zenón, Guamal, Pampam, Murillo, San Antonio, Bellavista, Playa Blanca, La Puntica, Sitio Nuevo, Puerto Arturo, Pefoncito, Palomar, Bermejál, Guinea, El Horno, San Sebastián, El Guácimo, Troncoso, Troncocito, El Muerto, El Toco, San Valentín, El Seis y Juan Álvarez. Santa Ana: San Fernando, Pijino, Pinto. El Banco: San Eduardo, San Roque, San Felipe, Mechiquejo, El Cedro y Guamarillo. Unidad agrícola familiar: comprendida entre el rango de 31 a 41 has.		COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			
		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
		9°28'34,68"	74°6'39,03"	ACCESO	Del Municipio de San Sebastian se toma la via a San Valentín - Astrea, se andan 33 kilometros hasta llegar a San Rafael, de allí se desvia al margen izquierdo por la via a La Florida se recorren 2 kilometros, se cruza al margen derecho por la trocha Meñera, y de allí se entran por las fincas de Abel Pava, Juan de Dios Herrera y Alvaro Baena, se recorren 6 kilometros y se localiza el predio, FINCA LA CUSTODIA, Municipio de San Sebastian de Buenavista, Departamento del Magdalena.
		9°28'24,78"	74°06'32,92"	LINDERO 1	Del Acceso al predio en direccion Sur se anda 360,70 metros
9°38'32,91"	74°06'22,66"	LINDERO 2	Del Acceso al predio en direccion Este se anda 502,44 metros		
		CONSTRUCCION U OTROS		No presenta construcciones.	
FECHA VISITA: 25/03/2022		FECHA INFORME: 2/04/2022		FECHA APLICACION: 2/04/2022	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:	
TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION
AGROPECUARIA	El sector donde se localiza la Finca LA CUSTODIA, objeto del presente avalúo están ubicados dentro la zona rural del Municipio de San Sebastian de Buenavista, (Departamento del Magdalena); zona que se caracteriza por su vocación agrícola y ganadera, cuyos productos son comercializados con los pueblos circunvecinos y aprovechando la cercanía de las ciudades de Valledupar, Santa Marta, Barranquilla, Cartagena. Las poblaciones vecinas como lo son: Guamal, Astrea, San Sebastian de Buenavista, lo cual permite una mayor facilidad para la comercialización de cualquier producto.
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:	
Bajo, en su mayor parte encontramos campesinos de la región que habitan en pequeñas parcelas con cultivos de pancoger y otros que en su mayoría habitan en las poblaciones vecinas. Estrato: Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. Situación de Orden Público: Durante la visita se observó una situación normal. Podemos decir que en la zona existe calma.	
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:	
Zona que se caracteriza por su vocación agrícola y ganadera, cuyos productos son comercializados con los pueblos circunvecinos y aprovechando la cercanía de las ciudades de Valledupar, Santa Marta y Barranquilla. Las poblaciones vecinas como lo son: Guamal, Astrea, San Sebastian de Buenavista, lo cual permite una mayor facilidad para la comercialización de cualquier producto. El sector y el predio presentan topografía semi plana, tierras bien drenadas, no presenta problema de tipo ambientales y su estado fitosanitario es bueno.	
2.4 SERVICIOS COMUNALES:	
La cabecera municipal de San Sebastian De Buenavista cuenta con colegios de bachilleratos, casa de la cultura, hospitales, puestos de salud, plaza de eventos y parques, universidad presencial, sedes Bancarias y administrativas.	
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:	
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA
TERRESTRE	Carretera secundaria no pavimentada
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:	
Positiva dado el desarrollo de la zona y su cercanía a centro de abastecimientos y a la Via que conduce de Astrea - Guamal - San Sebastian - y el resto del país. La valorización es un hecho cumplido que se analiza con base en el comportamiento de los precios observados, en este caso son los conocidos hasta hoy. Los efectos por la emergencia del coronavirus pueden ser la bajísima demanda que afectaría los precios.	

2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	La zona o sector (San Sebastián) cuenta con los servicios públicos esenciales como energía eléctrica, agua y alcantarillado, gas natural, telefonía en la cabecera municipal.

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO
Del Municipio de San Sebastian se toma la vía a San Valentin - Astrea, se andan 33 kilometros hasta llegar a San Rafael, de allí se desvia al margen izquierdo por la vía a La Florida se recorren 2 kilometros, se cruza al margen derecho por la trocha Meriñera, y de allí se entran por las fincas de Abel Pava, Juan de Dios Herrera y Alvaro Baena, se recorren 6 kilometros y se localiza el predio, FINCA LA CUSTODIA, Municipio de San Sebastian de Buenavista, Departamento del Magdalena. Localización satelital: N: 9°28'34,68" W: 74°6'39,03"

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO					
EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera secundaria no pavimentada	CONDICION DEL ACCESO	Bueno

3.3 UBICACION Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO						
Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
CESAR	ASTREA	TERRESTRE	TERRESTRE	15,9		30

3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE		
TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGROPECUARIA	El predio está siendo explotado en la actividad pecuaria de especies mayores (bovinos) y menores (porcinos y ovinos), entre otros) la producción de leche y la siembra de alimentos de pan coger y pasto como Kikuyo. Presenta 1 division en alambre pua 4 hilos, 1 jaguey veranero.	Total

3.5 LINDEROS
Área Veintiocho hectareas y cinco mil setecientos quince metros cuadrados (28,5715 has). Linderos contenidos en la Resolución 001414 del 12 de Noviembre de 1992, emanada del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA) Santa Marta. Vereda La Montaña. NORTE: Con Parcela El Progreso de Eduardo Paba y Carreteable en medio. NORESTE: Con parcela La Esperanza de Orlando Gutiérrez SUR: Con Parcela Tentación de Pedro Nieto y Parcela El Contento de Edwin Mercado. OESTE: Con parcela Aventura de Antonio Socarras, con Parcela Si Dios quiere de Nestor Cantillo.

3.6 SERVICIOS PUBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	NO	SI	NO	Alcantarillado por medio de poza septica.

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES
		El predio es mecanizable en toda su extensión.

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

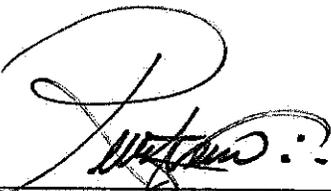
4.1 AREA	
Area total (has):	Fuente:
28,5715	Certificado de Tradición y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:		
CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Acuerdo 010 DE 2016 del E.O.T. Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Sebastian de Buenavista, se definen los usos del suelo para las diferentes Zonas de las áreas Rural y Urbana, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los Planes complementarios para el futuro Desarrollo Territorial del Municipio. tipo de suelo: zona rural del municipio, subzona de uso: zona de uso agrícola y zona de uso pecuario AGROPECUARIO	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO					
CLASES AGROLOGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
IV	Semi Plano	7-12	28,5715	Certificado de Tradición y Libertad	Ninguna

VALOR EN LETRAS

CIENTO OCHENTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE



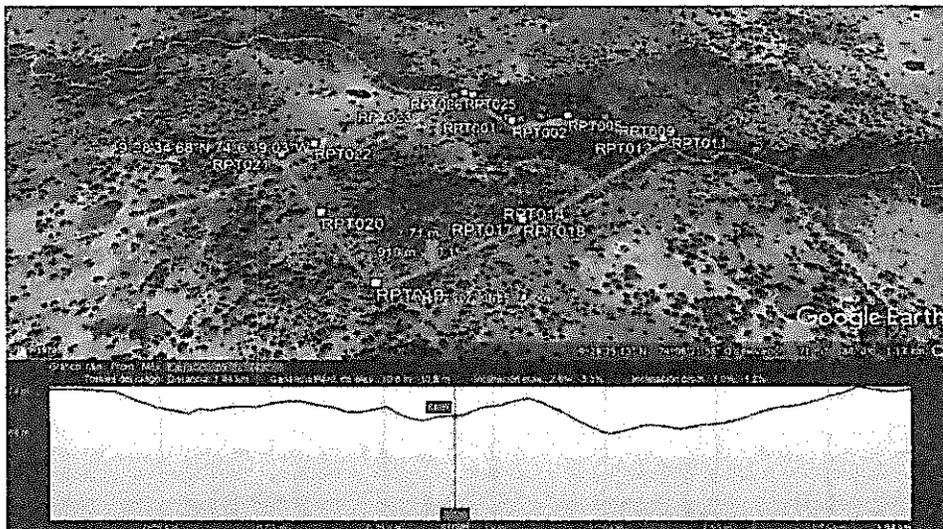
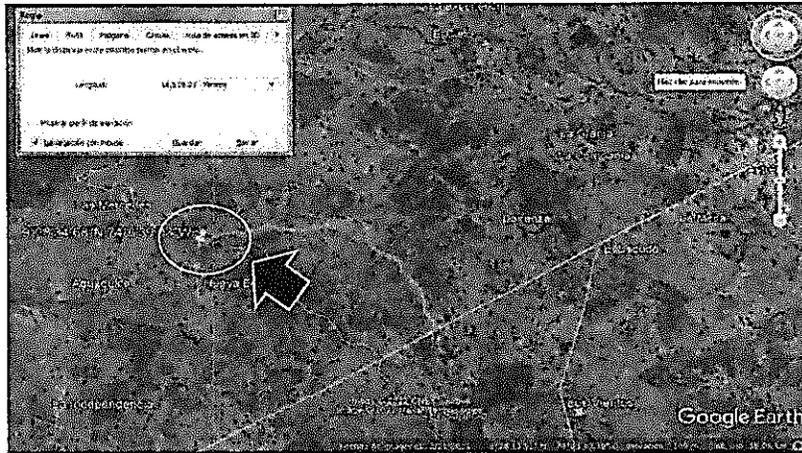
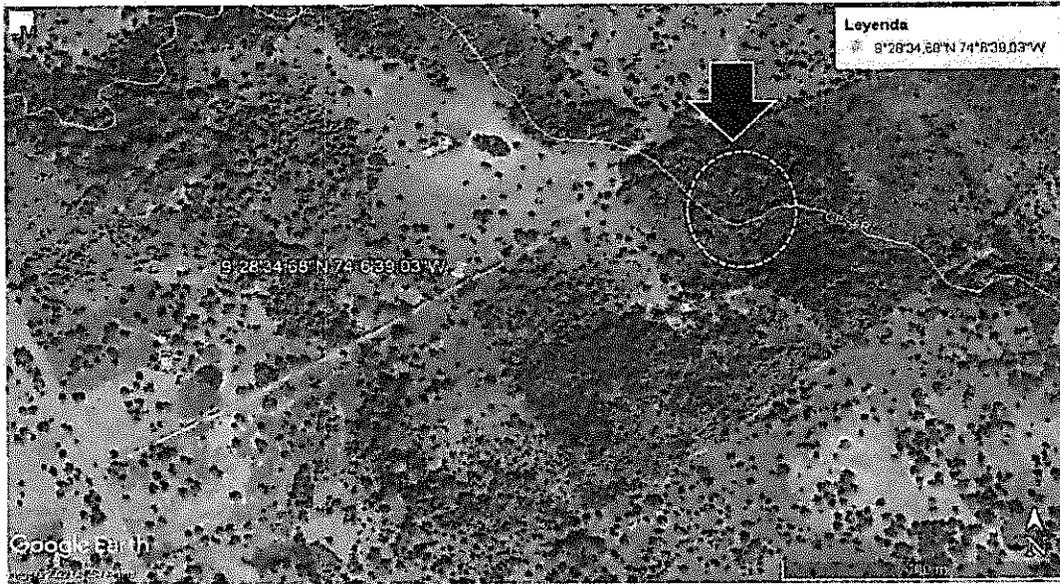
FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO
NRO DE IDENTIFICACION: 12.556.670
NRO RAA: AVAL-12556670

OBSERVACIONES ESPECIALES

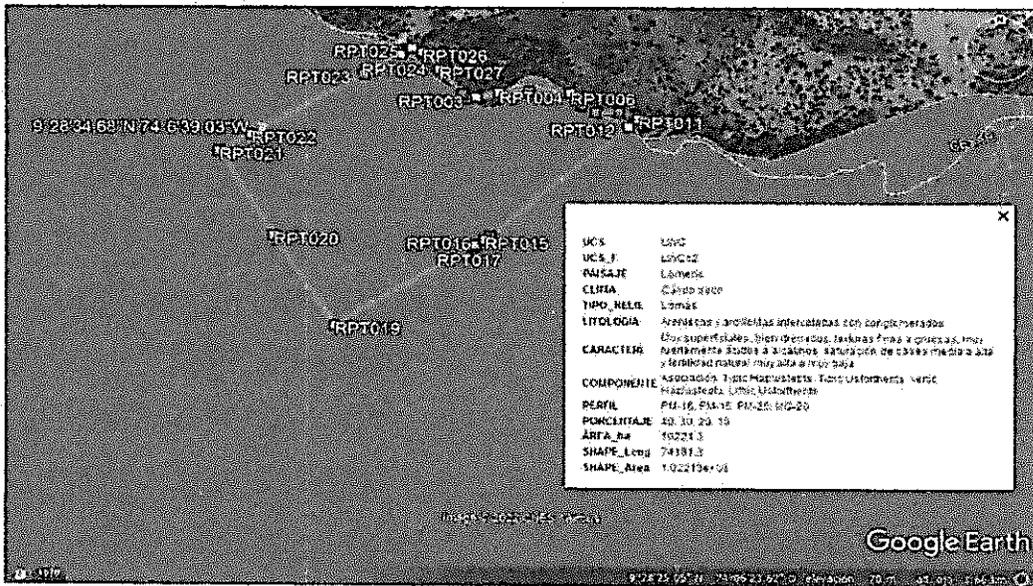
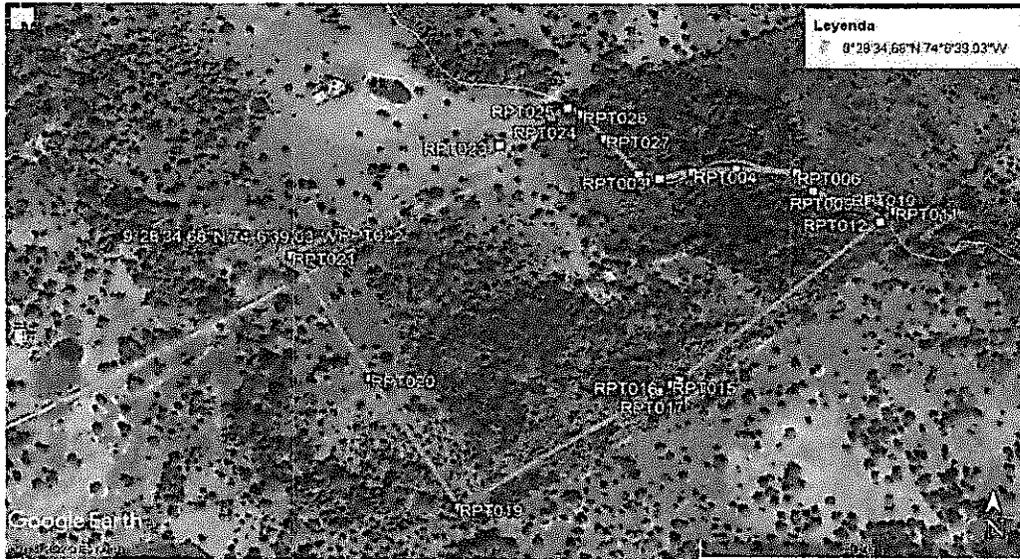
Documento suministrado Certificado de Libertad # 224 - 10022, de fecha 27 de Marzo de 2022. Avaluo anterior de fecha 30 de Octubre de 2015. * Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1.998; la compañía evaluadora así como el evaluador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. * Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado. * El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole. * En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. * Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario. Ubicación, vías de acceso. * Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable. * Fuente de Areas: El área del terreno fue tomada de los documentos suministrados; no debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. El área de la construcción se calculó con base en la medidas tomadas con cinta métrica por el evaluador el día de la visita técnica al inmueble, por lo cual se debe considerar aproximada.

UBICACIÓN DEL PREDIO

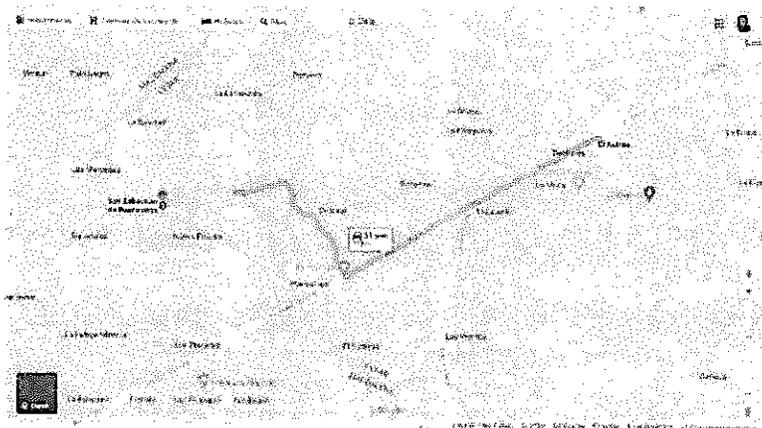


TOPOGRAFIA DEL TERRENO TOMADO GOOGLE EARTH PRO

UBICACIÓN DEL PREDIO - CARCTERISTICA



CARACTERISTICA DEL SUELO DEL PREDIO EN ESTUDIO



HOMOGENIZACIÓN OFERTAS

DATOS PRECIALES DEL INMUEBLE AVALUADO- FUENTE IGAC	
DIRECCIÓN	LACUSTODIA
CIUDAD	San Sebastián de Buenavista
DEPARTAMENTO	Magdalena
ÁREA DEL LOTE (Hect)	29
ÁREA CONSTRUIDA (m2)	0
EDAD	0 años
MATRÍCULA INMOBILIARIA	274-10022
CÉDULA CATASTRAL	4789290300000030083000000000

ESTUDIO COMPARATIVO																									
N°	Punto	Localización - Teléfono	Área Terreno (Hect)	Valor Oferta	Valor / M2 Terreno	Valor Ajustado a Negociación (Sin Homogeneizar)	Ubicación	Relación Tamaño (Área m2 del Objeto)	F. Ubicación "LU"	F. Caracter	Valor / m² Terreno Homogeneizado	Desviación de la Media													
						3%																			
1	http://www.clasf.com.co/finca-ganadera-en-el-municipio-de-guamal-magdalena-en-colombia-2982962/	Guamal - Col. 301237432	140,000	\$ 400.000.000	\$ 10.000.000	\$ 2.700.000	Mejor	0,87	0,85	0,90	5.455,355	337.527,20													
2	http://www.clasf.com.co/finca-ganadera-en-el-municipio-de-guamal-magdalena-en-colombia-2982962/	Guamal - Col. 317420481	174,000	\$ 50.000.000	\$ 6.600.000	\$ 8.410.000	Mejor	0,90	0,00	0,90	6.137,888	18.380,80													
3	http://www.clasf.com.co/finca-ganadera-en-el-municipio-de-guamal-magdalena-en-colombia-2982962/	Guamal - Col. 317420440	100,000	\$ 100.000.000	\$ 8.000.000	\$ 3.820.000	Mejor	0,90	1,10	1,00	5.701,800	258.707,80													
											<table border="1"> <tr><td>PROMEDIO</td><td>6.118.508</td></tr> <tr><td>DESVIACIÓN ESTANDAR</td><td>347.423</td></tr> <tr><td>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</td><td>5,68%</td></tr> <tr><td>LÍMITE SUPERIOR</td><td>6.465.931</td></tr> <tr><td>LÍMITE INFERIOR</td><td>5.771.085</td></tr> <tr><td>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</td><td>-0,25</td></tr> <tr><td>VALOR ADOPTADO</td><td>6.118.508</td></tr> </table>	PROMEDIO	6.118.508	DESVIACIÓN ESTANDAR	347.423	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,68%	LÍMITE SUPERIOR	6.465.931	LÍMITE INFERIOR	5.771.085	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,25	VALOR ADOPTADO	6.118.508
PROMEDIO	6.118.508																								
DESVIACIÓN ESTANDAR	347.423																								
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,68%																								
LÍMITE SUPERIOR	6.465.931																								
LÍMITE INFERIOR	5.771.085																								
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,25																								
VALOR ADOPTADO	6.118.508																								

PROMEDIO	\$6.118.508
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$347.423
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,68%
LÍMITE SUPERIOR	\$6.465.931
LÍMITE INFERIOR	\$5.771.085
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,25
VALOR ADOPTADO	6.118.508,00

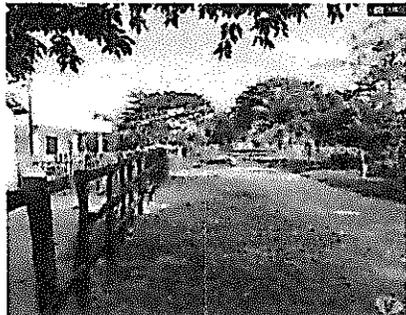
PROMEDIO	\$6.118.508
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$347.423
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,68%
LÍMITE SUPERIOR	\$6.465.931
LÍMITE INFERIOR	\$5.771.085
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,25
VALOR ADOPTADO	6.118.508

OFERTA:

1.- <https://www.clasf.co/vendo-finca-ganadera-en-el-mpio-de-guamal-magdalena-en-colombia-2982962/>

SE VENDEN 140 HECTÁREAS COMPLETAS SANTA ANA MAGDALENA

CO31.460.000.000



Contactar al anunciante

Por favor, indique el número de anuncio que desea contactar.

Denunciar este anuncio

Clasificaciones similares

SE VENDEN FINCAS A
VARIAS
VAQUERAS EN 7000

SE VENDEN FINCAS EN
BOCAQUITA
DE 200.000.000

SE VENDEN FINCAS EN
GUAMAL
DE 100.000.000

Descripción Angel Leon Inmobiliaria Valor Hectarea \$10,000,000

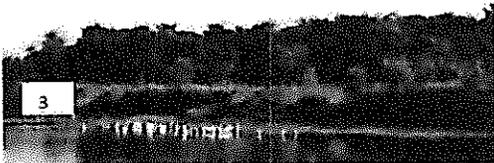
SON 140 HECTÁREAS, EN PASTO INDU BRASILEIRO, ELEFANTE, DE CORTE Y DE PASTOREO HAY MULATO, MOMBAZA Y CHICULLINA. LA FINCA ESTA DIVIDIDA EN POTEROS, TIENE UNA VAQUERA DE 80 METROS DE LARGA POR 40 DE ANCHA. EN MADERA FINA TODA EN CEMENTO. HAY DOS POZOS PROFUNDOS O NACIMIENTOS DE AGUA, HAY CASA DE TRES HABITACIONES CON SALA COMEDOR Y CASA ADICIONAL DE MAYORDOMO, UN KIOSCO AIREADO, CORTADORA DE PASTO, ARBOLES FRUTALES DE NARANJA, GUAYABA, MISPERO, GUAMA, MANGO, PLÁTANO, SEMBRADO DE MAIZ, YUCA, PATILLA Y AHUYAMA

OFERTAS

Ofertas:

- 2 <https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/se-vende-finca-en-guamal-magdalena/8907727>

Se vende Finca Ubicada En La Zona Oriental Del Municipio De Guamal Entre Los Corredores Viales De Nivel Terciario San Sebastián – El Escudo – Astrea (Cesar), De Vocación Ganadera. Valor \$1.510.328.000 Área 174 has Valor m2: \$8.680.000,00 contacto 3174294481



- 3 <https://www.clasf.co/vendo-finca-ganadera-en-el-mpio-de-guamal-magdalena-en-colombia-2982962/>

SON 190 HECTÁREAS, EN PASTO INDU BRASILEÑO, ELEFANTE, DE CORTE Y DE PASTOREO HAY MULATO, MOMBAZA Y CHICULLINA. LA FINCA ESTA DIVIDIDA EN POTEROS, TIENE UNA VAGUERA DE 80 METROS DE LARGA POR 40 DE ANCHA EN MADERA FINA TODA EN CEMENTO. HAY DOS POZOS PROFUNDOS O NACIMIENTOS DE AGUA. HAY CASA DE TRES HABITACIONES CON SALA COMEDOR Y CASA ADICIONAL DE MAYORDOMO, UN KIOSCO AIREADO, CORTADORA DE PASTO. CADA HECTÁREA SE VENDE A UN PRECIO NEGOCIABLE DE 6. MILLONES. TIENE ENTRADA CARRETEABLE PARA VEHICULOS QUE DA A LA FINCA. Contacto 3174294481

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

COLOMBIA EN MAPAS

San Sebastián De Buenavista
 Departamento: Córdoba
 Código DANE: 4792
 Área (km²): 177.21
 Altitud (metros): 22
 Población (hombres): 2.943 (75.16%)

Cartografía
 Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Censos
 Censo 2005
 Censo 2010
 Censo 2015

Geología
 Instituto Geológico y Minero de Colombia

IGAC **Consulta Catastral**

Propiedades

Por código Por dirección Por coordenadas Por ubicación

Número predial
 47920001000000000000000000000000

Número predial 47920001000000000000000000000000

Número predial (antigua) 47920001000000000000000000000000

Municipio San Sebastián De Buenavista, Córdoba

COLOMBIA EN MAPAS

San Sebastián De Buenavista
 Departamento: Córdoba
 Código DANE: 4792
 Área (km²): 177.21
 Altitud (metros): 22
 Población (hombres): 2.943 (75.16%)

Cartografía
 Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Censos
 Censo 2005
 Censo 2010
 Censo 2015

Geología
 Instituto Geológico y Minero de Colombia

IGAC **Consulta Catastral**

Propiedades

Por código Por dirección Por coordenadas Por ubicación

Número predial
 47920001000000000000000000000000

Número predial 47920001000000000000000000000000

Número predial (antigua) 47920001000000000000000000000000

Municipio San Sebastián De Buenavista, Córdoba

COLOMBIA EN MAPAS

San Sebastián De Buenavista
 Departamento: Córdoba
 Código DANE: 4792
 Área (km²): 177.21
 Altitud (metros): 22
 Población (hombres): 2.943 (75.16%)

Cartografía
 Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Censos
 Censo 2005
 Censo 2010
 Censo 2015

Geología
 Instituto Geológico y Minero de Colombia

IGAC **Consulta Catastral**

Propiedades

Por código Por dirección Por coordenadas Por ubicación

Número predial
 47920001000000000000000000000000

Número predial 47920001000000000000000000000000

Número predial (antigua) 47920001000000000000000000000000

Municipio San Sebastián De Buenavista, Córdoba

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

COLOMBIA EN MAPAS

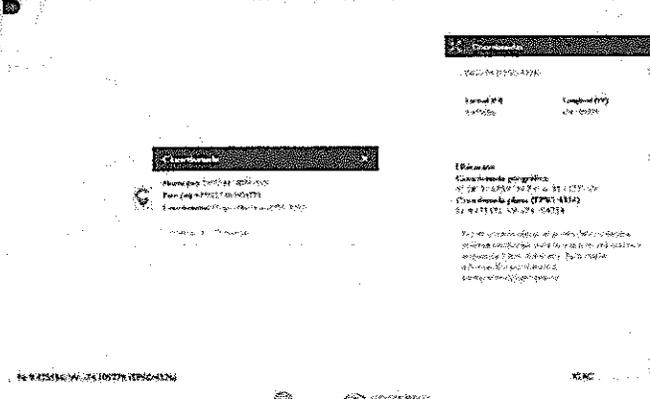
San Sebastián De Buenavista
Departamento: Huila
Código DANE: 47131
Área (km²): 47.131
Altitud (metros): 211
Población (hab): 18.743 (2018)

Cartografía
Institución: IGAC

Coordenadas
WGS 84: 84° 47' 53.16" W, 2° 10' 27.76" N

Descripción
Parcela: 0101-01-0001-001
Parcela: 0101-01-0001-002
Parcela: 0101-01-0001-003

Edificio
Geometría poligonal
Área: 1.000.000 m²
Proyección: UTM
Datum: WGS 84
Elevación: 211 metros



IGAC
Consulta Catastral

COLOMBIA EN MAPAS

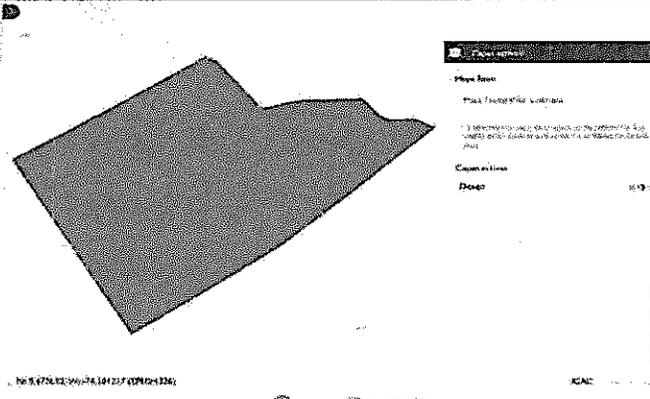
San Sebastián De Buenavista
Departamento: Huila
Código DANE: 47131
Área (km²): 47.131
Altitud (metros): 211
Población (hab): 18.743 (2018)

Cartografía
Institución: IGAC

Coordenadas
WGS 84: 84° 47' 53.16" W, 2° 10' 27.76" N

Parcela
Parcela: 0101-01-0001-001

Comentarios
Parcela: 0101-01-0001-001



IGAC
Consulta Catastral

COLOMBIA EN MAPAS

San Sebastián De Buenavista
Departamento: Huila
Código DANE: 47131
Área (km²): 47.131
Altitud (metros): 211
Población (hab): 18.743 (2018)

Cartografía
Institución: IGAC

Coordenadas
WGS 84: 84° 47' 53.16" W, 2° 10' 27.76" N

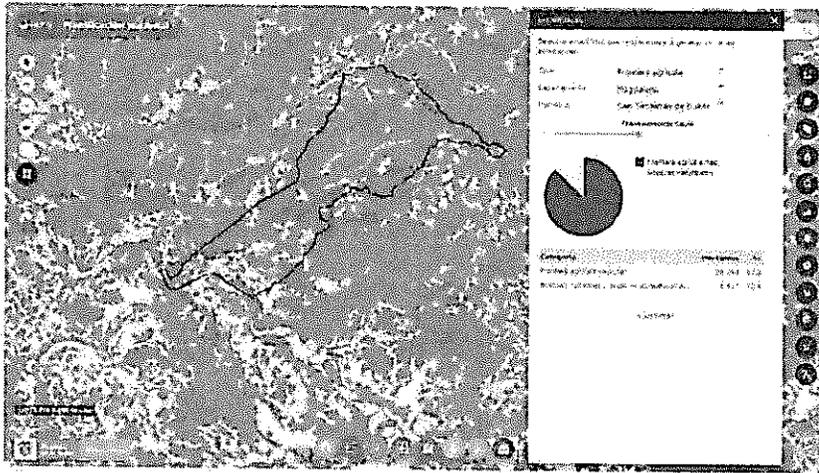
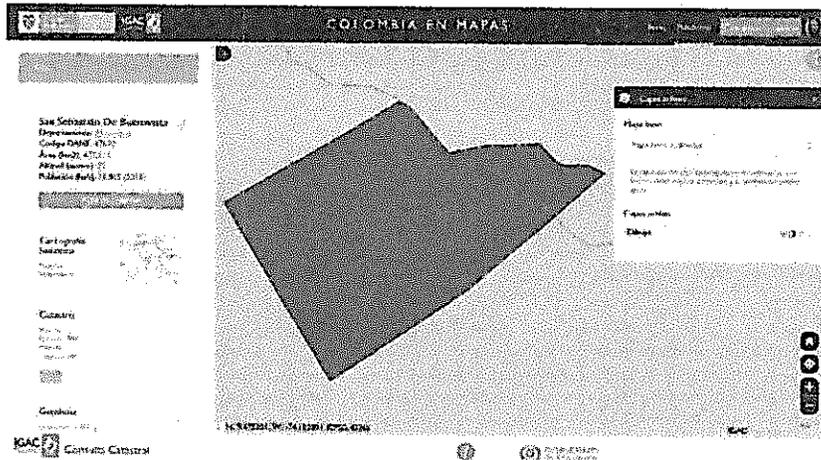
Parcela
Parcela: 0101-01-0001-001

Comentarios
Parcela: 0101-01-0001-001



IGAC
Consulta Catastral

CARTOGRAFIA - FRONTERA AGRICOLA



REGISTRO FOTOGRAFICO



ACCESO AL PREDIO

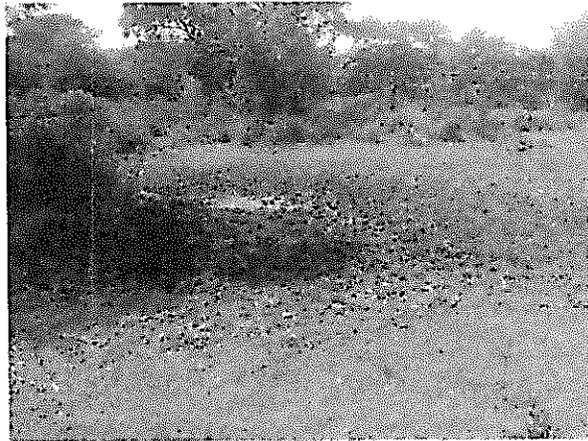


ACCESO AL PREDIO



RESERVORIO DE AGUA

REGISTRO FOTOGRAFICO



RESERVORIO DE AGUA

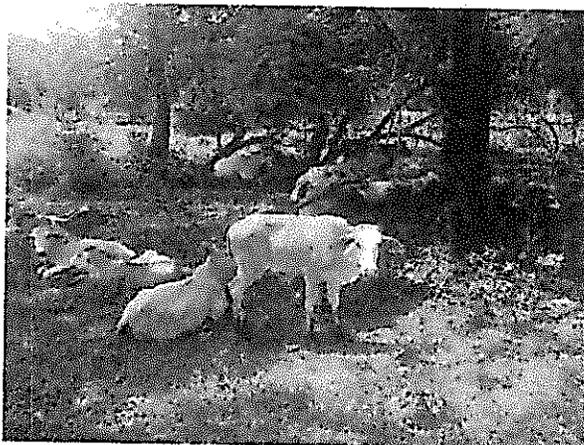


VISTA GENERAL DEL PREDIO

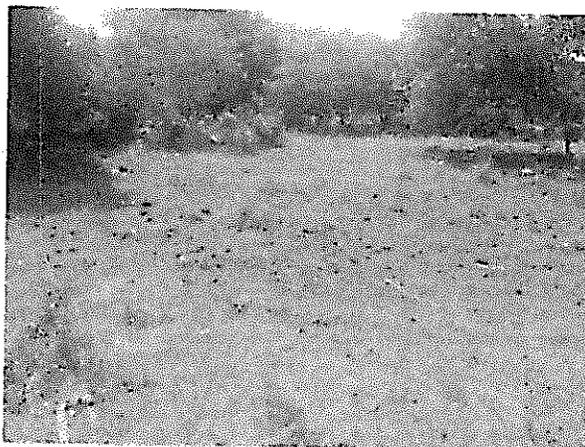


VISTA GENERAL DEL PREDIO

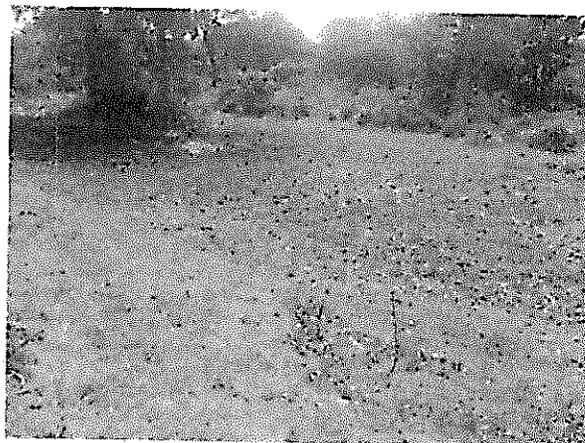
REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

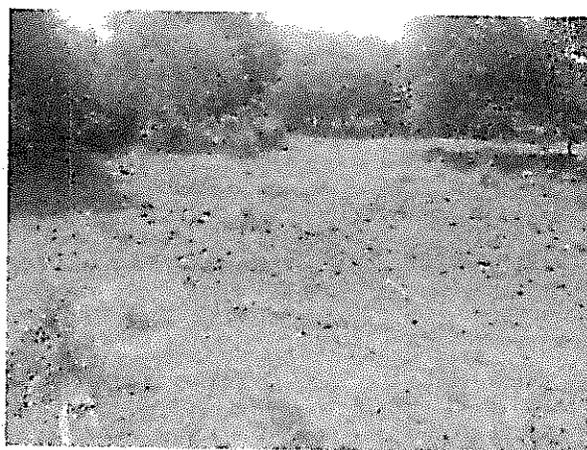


VISTA GENERAL DEL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

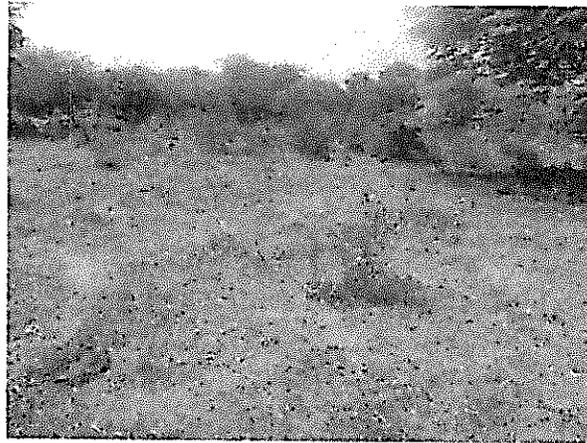


VISTA GENERAL DEL PREDIO

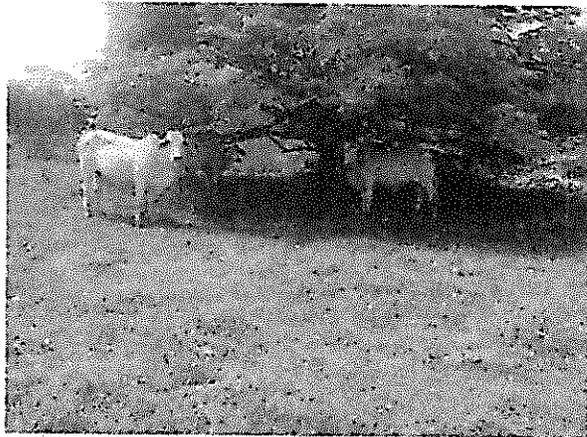
REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.556.670 expedida en ciudad de Santa Marta, identificado con el registro abierto avaluadores AVAL 12556670 expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: CL 39 # 65 – 115 Conjunto Residencial Villa Toledo Mz F Casa 4 Santa Marta
Departamento: Magdalena
Número de teléfono: 035-4363717
Celular: 3116502078
Correo electrónico: ricardodci@yahoo.com – ricardovivasavaluos@gmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Arquitecto – Avaluador: de bienes Urbanos, Rurales, Especiales. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA, diploma, Especializaciones, Seminarios, Cursos, Talleres
4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
<i>Ninguno</i>	

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	RAD. # 0.2015-00344-00 JUNIO 2017	PROCESO ORDINARIO SEGUIDO POR NEIL EDUARDO BUSTAMANTE SANCHEZ CONTRA RITA CECILIA FERNANDEZ IBAÑEZ	Valoración Inmueble y mejoras realizadas en el mismo
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. SANTA MARTA D.T.C.H. MAGDALENA, SEPTIEMBRE DE 2016	RAD. 2011-00088-00	EXPROPIACIÓN SEGUIDO POR EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA CONTRA CARMEN JULIA ALBARRACIN Y JUAN DE DIOS CARO CASTIBLANCO	VALORACIÓN DEL INMUEBLE DAÑO EMERGENTE LUCRO CESATE

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUODEL CIRCUITO DE SABANALARGA, AUDIENCIA DE QUE TRATA EL 373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	RAD.2018 -0036-00	373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	VALORACIÓN SERVIDUMBRES
JUZGADO I CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA,	PROCESO # 2018-0089. 14 DE MARZO 2019	PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN	VALORACIÓN INMUEBLE URBANO
AUDIENCIA SALA # 32 EDIFICIO HERNADO MORALES. BOGOTA, PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN. 14 DE ABRIL 2019. PROCESO No. 2017-625 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO. BOGOTA	PROCESO No. 2017-625	PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN.	VALORACIÓN INMUEBLE URBANO

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

7.

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	RAD. # 0.2015-00344-00 JUNIO 2017	PROCESO ORDINARIO SEGUIDO POR NEIL EDUARDO BUSTAMANTE SANCHEZ CONTRA RITA CECILIA FERNANDEZ IBAÑEZ	Valoración Inmueble y mejoras realizadas en el mismo
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. SANTA MARTA D.T.C.H. MAGDALENA, SEPTIEMBRE DE 2016	RAD. 2011-00088-00	EXPROPIACIÓN SEGUIDO POR EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA CONTRA CARMEN JULIA ALBARRACIN Y JUAN DE DIOS CARO CASTIBLANCO	VALORACIÓN DEL INMUEBLE DAÑO EMERGENTE LUCRO CESATE
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUODEL CIRCUITO DE SABANALARGA, AUDIENCIA DE QUE TRATA EL 373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL	RAD.2018 -0036-00	373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	VALORACIÓN SERVIDUMBRES

RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018			
JUZGADO I CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA,	PROCESO # 2018- 0089. 14 DE MARZO 2019	PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN	VALORACIÓN INMUEBLE URBANO
AUDIENCIA SALA # 32 EDIFICIO HERNADO MORALES. BOGOTA, PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN. 14 DE ABRIL 2019. PROCESO No. 2017-625 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO. BOGOTA	PROCESO No. 2017- 625	PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN.	VALORACIÓN INMUEBLE URBANO

8. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:

1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO X

2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO X

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO X

4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO X

5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO X

6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO X

7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____ NO X

8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO X

9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO X

10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO X

11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO X

9. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de Método de mercado y método de reposición que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
10. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.
11. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado: Certificado de tradición, escritura pública, normatividad

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA Y DIPLOMAS

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente,



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

Arquitecto. C.C. No 12.556670 de Santa Marta
RAA AVAL-12.556670 expedida por ANA - RNA 1938 FEDELONJAS

Tel: (5) 4350097 Cel. 3116502078 -3015010725

WhatsApp: (57) 3116502078

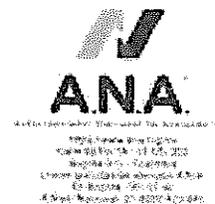
E-mail: ricardovivasavaluos@gmail.com

E-mail: ricardodci@yahoo.com

Santa Marta – Magdalena



PIN de Validación: 65e50aa5



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 evaluador 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

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.



PIV de Validación: b5a60aa6



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5e50aa5

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: h5e50ac5



Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

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 Rurales con el Código URB-0037, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0029, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0114, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 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

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

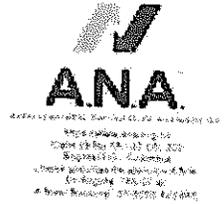
Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas



PIN de Validación: b5e50aa5



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



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

b5e50aa5

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 Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO
R.N.A. N° 1938
C.C. 12556670

Especialidades

ESPECIALIDAD DE MANEJO ESPECIAL

ESP | Aprobación: 17-02-2018
Vencimiento: 28-02-2022



Fecha Expedición R.N.A.
31-03-2018

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO
R.N.A. N° 1938
C.C. 12556670

Especialidades

ESPECIALIDAD DE MANEJO ESPECIAL

ESP | Aprobación: 17-02-2018
Vencimiento: 28-02-2022



Fecha Expedición R.N.A.
31-03-2018



Liberal y Orden

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



Arquitecto

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

C.C. 12.556.670 de Santa Marta
Universidad Autónoma del Caribe

Matrícula Profesional
68700-30087

Fecha de Expedición
17/11/1988



República de Colombia
 El Ministerio de Educación Nacional
 y en su nombre,

La Universidad Autónoma del Caribe
 Representada por el Rector, el Consejo Universitario, el Decano y los Profesores de su
Facultad de Arquitectura

Decreto del Ministerio de Educación Nacional No. 1273 de 1967, de 19 de Agosto de 1967 y Decreto del Ministerio de Educación Nacional No. 1017 de 1967 de 27 de Agosto de 1967. Resolución No. 1100 de 1968 del Ministerio de Educación Nacional y Resolución No. 10000 de 1968 del Ministerio de Educación Nacional. Decreto del Ministerio de Educación Nacional No. 10000 de 1968.

En atención a que

Ricardo Alberto Vivas Guerrero
(C. E. N. No. 1238629 de C. E. N. No. 1238629)

ha hecho los estudios reglamentarios, le confiere el título de

Arquitecto

y, en consecuencia, testifica que es idóneo para ejercer dicha profesión.

En fe de la verdad, la expedición de presente Diploma que acompaña y acompaña con los sellos de la Universidad en la ciudad de Barranquilla a 3 de Noviembre de 1982.

El Decano de la Facultad,

Freddy Acosta A.
 Decano de la Facultad
[Firma]

El Rector
 Presidente del Consejo Universitario
[Firma]

El Rector,

[Firma]
 El Rector

El Rector del Departamento,

[Firma]
 El Rector del Departamento



República de Colombia
 El Ministerio de Educación Nacional
 y en su nombre,

La Universidad Autónoma del Caribe
 Representada por el Rector, el Consejo Universitario, el Decano y los Profesores de su
Especialización en Gerencia de Obras

Ricardo Alberto Vivas Guerrero
(C. E. N. No. 1238629 de C. E. N. No. 1238629)

especialista en Gerencia de Obras

Decreto del Ministerio de Educación Nacional No. 1273 de 1967, de 19 de Agosto de 1967 y Decreto del Ministerio de Educación Nacional No. 1017 de 1967 de 27 de Agosto de 1967. Resolución No. 1100 de 1968 del Ministerio de Educación Nacional y Resolución No. 10000 de 1968 del Ministerio de Educación Nacional. Decreto del Ministerio de Educación Nacional No. 10000 de 1968.

El Decano de la Facultad,
[Firma]
 El Decano de la Facultad

El Rector,
[Firma]
 El Rector

El Rector del Departamento,
[Firma]
 El Rector del Departamento



República de Colombia

La Universidad Autónoma del Caribe

Una institución jurídica especializada creada por Ley 100 del 20 de febrero de 1994, con sede principal en el municipio de Barranquilla, según Decreto 1000 de 1994 de fecha 23 de mayo de 1994 expedido por el Poder Ejecutivo.

Concede
Mención de Honor

a **Ricardo Alberto Vivas Guerrero**

Por haber sobresalido en sus estudios de *El presupuesto y en la teoría de la gestión de la casa, obteniendo un alto rendimiento académico, lo que le permite el trabajo de grado correspondiente.*

En fe de lo expuesto, se expide esta presente que firmamos y sellamos con los sellos de la Universidad en la ciudad de Barranquilla el 25 de Mayo de 2014.

El Rector

Presidente del Jurado

Secretario General



Certifican que:

RICARDO VIVAS GUERRERO

Participó en el Encuentro Nacional de Avalúos,
realizado el 25 de abril de 2014 en la ciudad de Medellín



FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAIZ



CERTIFICA QUE

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

*PARTICIPÓ DEL 32 CONGRESO NACIONAL FEDELONJAS
"AVANZANDO EN LA PROFESIONALIZACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO
QUE SE REALIZÓ LOS DÍAS 15 Y 16 DE SEPTIEMBRE EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA.*

U. Clacstape
MARIA CLARA LUQUE
2017



Certifica que:

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

*Participó en el Encuentro Nacional de Avalúos,
realizado el 12 de mayo de 2017 en la ciudad de Medellín.*



Organiza



Apoia

INCAR
INSTITUTO INMOBILIARIO DEL CARIBE



CERTIFICA QUE:

RICARDO VIVAS GUERRERO

Participó en el
CURSO DE AVALUOS ESPECIALES.

Intensidad Horaria 12 HORAS

Dado en Cartagena de Indias, Primero de Julio de 2017

FRENTE

CONFERENCIISTA



VERIFICABLE



CERTIFICA QUE

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

Asistió al

ENCUENTRO NACIONAL AVALUADORES

Bogotá, Julio 11 y 14 de 2017

Arg. Mayra C. Romero Frici
Presidente Nacional SCA

**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**
NIT. 593.104.408-8

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:**

RICARDO VIVAS GUERRERO

Cursó y aprobó el

TALLER APLICADO E INTERACTIVO AVALUOS BAJO NIIF

Intensidad: 12 Horas


EVELYN MARTÍNEZ BRUGGS
Directora Ejecutiva


CAROLINA BALCAZAR
Facilitador


CHRISTIAN VEGA
Facilitador

Barranquilla, 11 y 12 de Agosto de 2017



FIN de Validación: d5e50aa5



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

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

Fecha de inscripción 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 03 Nov 2021	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 03 Nov 2021	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.



PIN de Validación: b5e50aa5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5e60aa5

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PN de Validación: b5e50aa5



Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

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 Rurales con el Código URB-0037, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0029, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0114, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 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 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: SANTA MARTA, MAGDALENA

Dirección: CALLE 39 # 65 -115 VILLATOLEDO

Teléfono: 3116502078

Correo Electrónico: ricardovivasavaluos@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas



PIN de Validación: b5e50aa5



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

b5e50aa5

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 Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal