



Libertad y Orden

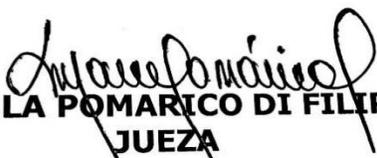
**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
SANTA ANA – MAGDALENA**

Santa Ana Magdalena, Septiembre Veintinueve (29) de Dos Mil Veintidós (2022)

REF: PROCESO : EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO : ADIEL ENRIQUE JIMENEZ SANCHEZ Y OTRO
RADICACION : 47-707-40-89-001-2020-00075-00

Presentado por la parte demandante el avalúo realizado al predio objeto de medida cautelar en el presente asunto, y teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 444 del Código General del Proceso, córrasele traslado a la parte demandada por el término de Diez (10) días, para que presente sus observaciones.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


MARCELA POMARICO DI FILIPPO
JUEZA

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
DE SANTA ANA MAGDALENA

Por estado No. 055 de fecha 30/09/22 se notificó
el auto anterior.

GINA PAOLA RAMIREZ GARCIA
Secretaria



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

Señor:

JUEZ 1º PROMISCO MUNICIPAL DE SANTA ANA- MAGDALENA

E.

S.

D.

REF : PROCESO EJECUTIVO.
DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.
CONTRA : ADIEL JIMENEZ SANCHEZ Y OTROS.
RADICADO : 2020-00075-00.

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**, contra **ADIEL JIMENEZ SANCHEZ Y MARIO JOSE CARO MARTINEZ**, 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 “FINCA DE RECREACION FAMILIAR”, con matrícula inmobiliaria 226-42643, de propiedad de los señores **ADIEL JIMENEZ SANCHEZ Y MARIO JOSE CARO MARTINEZ**, legalmente embargado y secuestrado, rendido

Carrera 14 No. 22-40, B. San José. Cel. 3106353677 – Telefax:(095)6883639

EMAIL: Sauloliveros1@hotmail.com

Magangué Bolívar



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

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 \$ **73.018.305**, 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 los señores **ADIEL JIMENEZ SANCHEZ Y MARIO JOSE CARO MARTINEZ**.

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: SANTA ANA	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: ADIEL	SEGUNDO NOMBRE: ENRIQUE	PRIMER APELLIDO: JIMENEZ	SEGUNDO APELLIDO: SANCHEZ	NUMERO DE IDENTIFICACION: 85.200.040	TELEFONO: 3106353677
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: FINCA DE RECREACION FAMILIAR		VEREDA: SANTANA	MUNICIPIO: SANTA ANA	DEPARTAMENTO: MAGDALENA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: ADIEL	SEGUNDO NOMBRE: ENRIQUE	PRIMER APELLIDO: JIMENEZ	SEGUNDO APELLIDO: SANCHEZ	NUMERO DE IDENTIFICACION: 85.200.040	TELEFONO: 3106353677
REGISTRO CATASTRAL NRO 00030003544000	MATRICULA INMOBILIARIA 226 - 42643	ESCRITURA DE ADQUISICION No 172	FECHA DE LA ESCRITURA 11/05/2015	NOTARIA No UNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA SANTANA
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					
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, Peñoncito, Palomar, Bermejil, 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.		LATITUD 9°20'34,38"	LONGITUD 74°31'3,9"	TIPIFICACION ACCESO	DESCRIPCION Del Municipio de Santana se toma la vía al Pueblito de los Andes, se andan 4,66 kilometro, se desvía al margen derecho, por La vía antigua a Pijino del Carmen, se andan 1 kilómetros y se desvía por callejón al lado derecho se anda 1,14 kilómetros y al lado derecho se localiza el predio. FINCA DE RECREACION FAMILIAR Municipio de Santana. Departamento del Magdalena
		9°20'16,25"	74°31'08,13"	LINDERO 1	Del Acceso al predio en direccion Sur se anda 680,46 metros
		9°20'25,56"	74°31'13,55"	LINDERO 2	Del Acceso al predio en direccion Oeste se anda 296,39 metros
				CONSTRUCCION U OTROS	No presenta construcciones
		FECHA VISITA: 15/04/2021	FECHA INFORME: 29/05/2021		FECHA APLICACION: 31/05/2021

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 DE RECREACION FAMILIAR, objeto del presente avalúo están ubicados dentro la zona rural del Municipio de Santana, (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: Santana, Pijino del Carmen, Nueva Grananda, Plato, Ariguani, 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: Santana, Santana, Pijino del Carmen, Nueva Grananda, Plato, Ariguani, las poblaciones Barro Blanco, Pinto, 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 Santana 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 TERRESTE 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 Vía que conduce de Santana - La Gloria, Troncal de Los Contenedores, a 2,14 kilometros 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.	

2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	NO	SI	NO	La zona o sector (Santana) 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 Santana se toma la vía al Pueblito de los Andes, se andan 4,66 kilometro, se desvía al margen derecho, por La vía antigua a Pijiño del Carmen, se andan 1 kilómetros y se desvía por callejón al lado derecho se anda 1,14 kilómetros y al lado derecho se localiza el predio, FINCA DE RECREACION FAMILIAR. Municipio de Santana, Departamento del Magdalena. Localización satelital: N: 9°20'34,38" W: 74°31'3,9"

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
MAGDALENA	SANTA ANA	TERRESTRE	TERRESTRE	8,8		15

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) la producción de leche y la siembra de alimentos de pan coger y pasto como Kikuyo. Presenta 2 divisiones en alambre pua de dos y tres hilos y 1 jagueyes veraneros.	Total

3.5 LINDEROS

Finca de Recreacion Familiar, con un área de 8 Has y 65 metros Cuadrados, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la Escritura Publica 463 del 18 de Diciembre de 2009, de la Notaría Única de Santana Magd.

NORTE: Con Cerca medianera de por medio denominado Roma de propiedad de Emiro Cristobal Campo Luna.

ESTE: Con Cerca y camino de por medio con predio del señor Carlos Martínez Suarez.

SUR: Con Cerca medianera de por medio con predio denominado El Destino de propiedad de Sanin Guillermo Jimenez Lopez.

OESTE: Con cerca de por medio con predio de Eurípides Delgado.

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS 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
-------------------------------	----	---------------

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA

Area total (has):	8,0065	Fuente:	Certificado de Tradicion y Libertad
-------------------	--------	---------	-------------------------------------

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Acuerdo del 2001. E.O.T. Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana 2001-2009, 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	8,0065	Certificado de Tradicion y Libertad	Ninguna

VALOR EN LETRAS

SETENTA Y TRES MILLONES DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS M/CTE



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

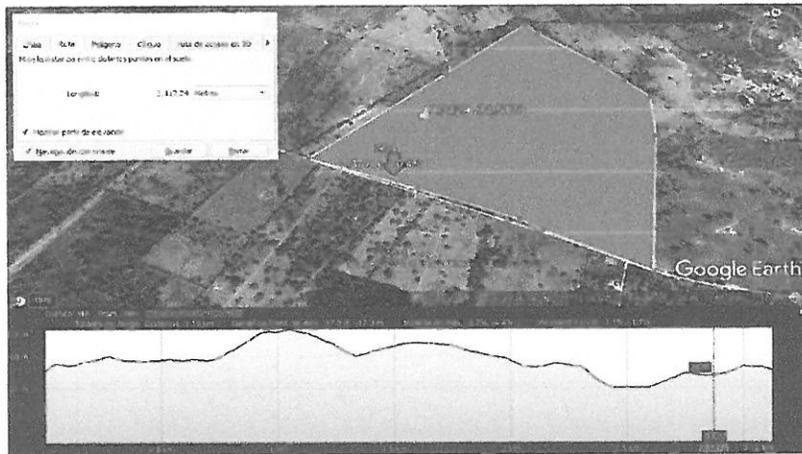
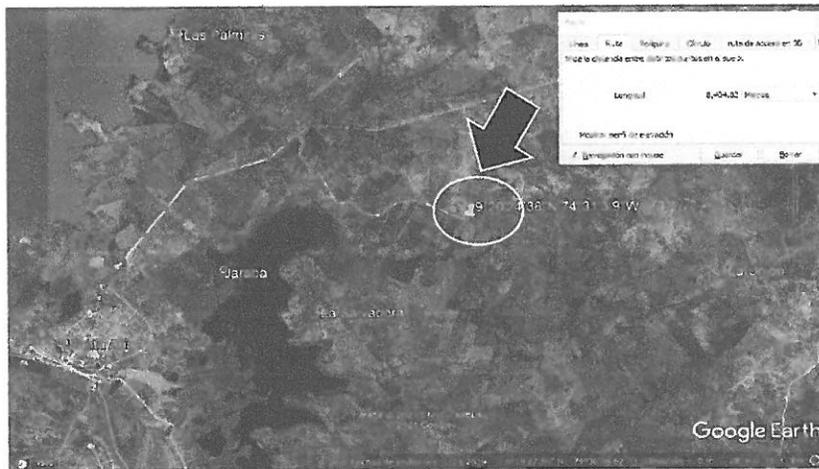
NRO DE IDENTIFICACION: 12.556.670

NRO RAA: AVAL-12556670

OBSERVACIONES ESPECIALES

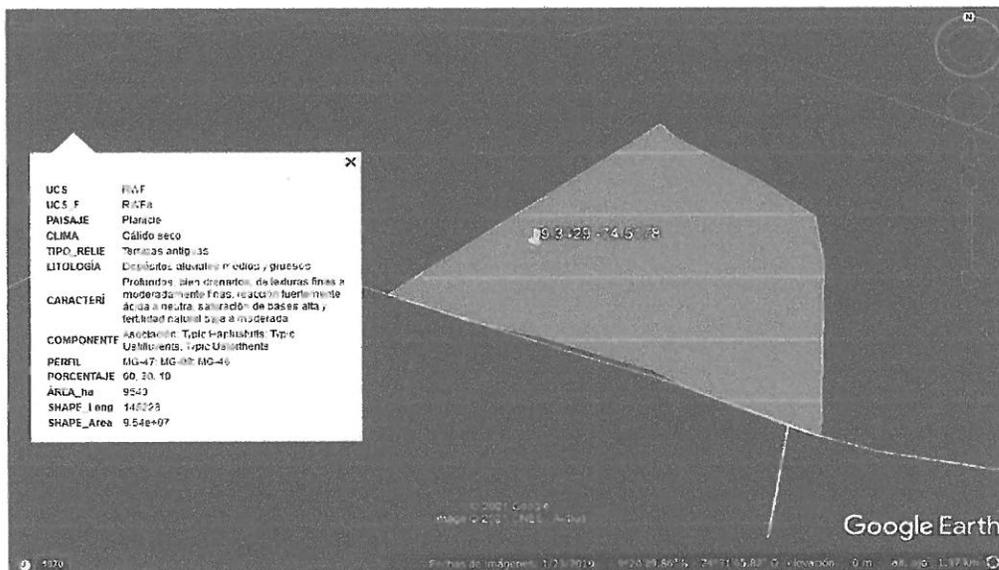
Areas: En documentos el area es de 8,0065 Has. En el Geoportal del IGAC área de 82,2025 Has. Aclarar en catastro. Nota: el secuestre del inmueble nos llevo al predio valorado. Documento suministrado Certificado de Libertad # 226-42643, de fecha 30 de Abril de 2021. Escritura Pública # 463 de fecha 18 de Diciembre de 2009, Notaría Única de Santana (recibida 31-05-2021) * 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

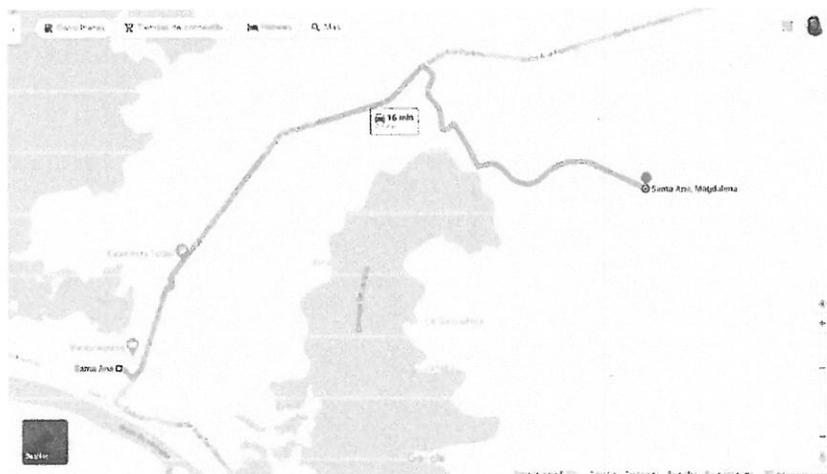


TOPOGRAFIA DEL TERRENO TOMADO GOOGLE EARTH PRO PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN

UBICACIÓN DEL PREDIO



CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS



UBICACIÓN DEL PREDIO- VALORACIÓN CONSTRUCCION

Dirección: La Trinidad Santa Ana Colombia
 Establecer como centro del mapa

GD (grados decimales)*
 Latitud: 9.5427046
 Longitud: -75.877499955
 Establecer como centro del mapa

GMS (grados, minutos, segundos)*
 Latitud: 9° 32' 54.737" N
 Longitud: 75° 52' 41.993" W
 Establecer como centro del mapa

© 2013 Google, Imagery © 2013 Google



REPOSICION INMUEBLE VALUADO

ÍTEM	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR TOTAL REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
			70	0,00%	1,5	0,03%		0	\$0	\$0	\$ 0
			70	0,00%	1,5	0,03%		0	\$0	\$0	\$ 0
			70	0,00%	1,5	0,03%		0	\$0	\$0	\$ 0
			70	0,00%	1,5	0,03%		0	\$0	\$0	\$ 0
			70	0,00%	1,5	0,03%		0	\$0	\$0	\$ 0
			70	0,00%	1,5	0,03%		0	\$0	\$0	\$ 0
			70	0,00%	1,5	0,03%		0	\$0	\$0	\$ 0
			70	0,00%	1,5	0,03%		0	\$0	\$0	\$ 0

No aplica por no tener edificaciones.

HOMOGENIZACIÓN OFERTAS

DIRECCIÓN	FINCA DE RECREACIÓN FAMILIAR
CIUDAD	SANTANA
DEPARTAMENTO	MAGDALENA
ÁREA DEL LOTE (m2)	0
ÁREA CONSTRUIDA (m2)	0
EDAD	0 Años
MATRÍCULA INMOBILIARIA	226-42643
CEBULA CATASTRAL	00030003544000

ESTUDIO DE MERCADO

Nº	Fuente	Localización - Telefono	Área Terreno (m ²)	Valor Oferta	Valor / m ² Terreno	Valor Ajustado a Negociación (Sin Homogeneizar)	Ubicación	Relación Tamaño (Área muestra / Objeto)	F. Ubicación "FU"	Características	Valor / m ² Terreno Homogeneizado													
						10%																		
1	https://www.ahumucos.com.co/granjas-finca-santana-magdalena-208901958	SE VENDE FINCA HACIENDA DE 140 HECTAREAS COMPLETAS CASAS CORRALES KIOSCOS TODOS LOS SERVICIOS DE UN PASTO TERRAS TRACTABLES EN SANTA ANA MAGDALENA VALOR \$10.000.000 POR HECTAREA LLAMAR ANGEL LEON 3011374517	140,00	\$ 1.400.000.000	\$ 10.000.000	\$ 9.000.000	Interior	17,50	1,10	0,00	6.010.000,00													
2	https://myimmobiliario.com/finca-villa-santana/151377	VALOR \$2.680.000.000 MYM INMOBILIARIA MONTENA VENDE Finca de 268 hectáreas, en Magdalena, municipio Santana, se puede ver el río Magdalena el fondo, todo da a todo el frente de la finca, tiene pozos artesanales en los potreros, con bombas agua al ganado, un corral de borreta que a su vez es sembradero o en el río para ganado, casa con material de 2 pisos 3017294500 whatsapp - 7804470 otras opciones en www.mymobiliario.com	268,00	\$ 2.680.000.000	\$ 10.000.000	\$ 9.000.000	Interior	33,50	1,10	0,00	6.210.000,00													
3	Contacto Celular 3126644830 Ludys Ospina Ramirez	Contacto Celular 3126644830 Ludys Ospina Ramirez. Del Municipio de Santana, se toma la vía al Puñoblo de Los Andes - Nueva Granada, se andan 10,4 kilómetros y al margen izquierdo se llega a la entrada del predio, FINCA VILLA DANA, Municipio de Santana, Valor \$500.000.000,00 Valor hectárea \$10.200.000	40,00	\$ 500.000.000	\$ 12.500.000	\$ 0.180.000	Interior	6,13	1,10	0,00	9.000.000,00													
<table border="1"> <tr> <td>PROMEDIO</td> <td>\$8.969.400</td> </tr> <tr> <td>DESVIACION ESTANDAR</td> <td>\$102.884</td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE VARIACION</td> <td>1,15%</td> </tr> <tr> <td>LIMITE SUPERIOR</td> <td>\$9.072.284</td> </tr> <tr> <td>LIMITE INFERIOR</td> <td>\$8.866.516</td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</td> <td>1,73</td> </tr> <tr> <td>VALOR ADOPTADO</td> <td>9.000.000</td> </tr> </table>											PROMEDIO	\$8.969.400	DESVIACION ESTANDAR	\$102.884	COEFICIENTE DE VARIACION	1,15%	LIMITE SUPERIOR	\$9.072.284	LIMITE INFERIOR	\$8.866.516	COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,73	VALOR ADOPTADO	9.000.000
PROMEDIO	\$8.969.400																							
DESVIACION ESTANDAR	\$102.884																							
COEFICIENTE DE VARIACION	1,15%																							
LIMITE SUPERIOR	\$9.072.284																							
LIMITE INFERIOR	\$8.866.516																							
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,73																							
VALOR ADOPTADO	9.000.000																							

PROMEDIO \$8.969.400

PROMEDIO	\$8.969.400
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$102.884
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,15%
LIMITE SUPERIOR	\$9.072.284
LIMITE INFERIOR	\$8.866.516
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,73
VALOR ADOPTADO	9.000.000

OFERTAS

Ofertas cerca Santana 2021

1

<https://www.allenuncios.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-venden-140-hectareas-completas-santa-ana-magdalena/208901958>



SE VENDE FINCA HACIENDA DE 140 HECTAREAS COMPLETAS CASAS CORRALES KIOSKOS TODOS LOS SERVICIOS BUEN PASTO TIERRAS TRACTORABLES EN SANTA ANA MAGDALENA VALOR: \$10.000.000 POR HECTAREA LLAMAR ANGEL LEON 3013737432

2

<https://myminmobiliariamonteria.com/finca-venta-santa-ana/151377>

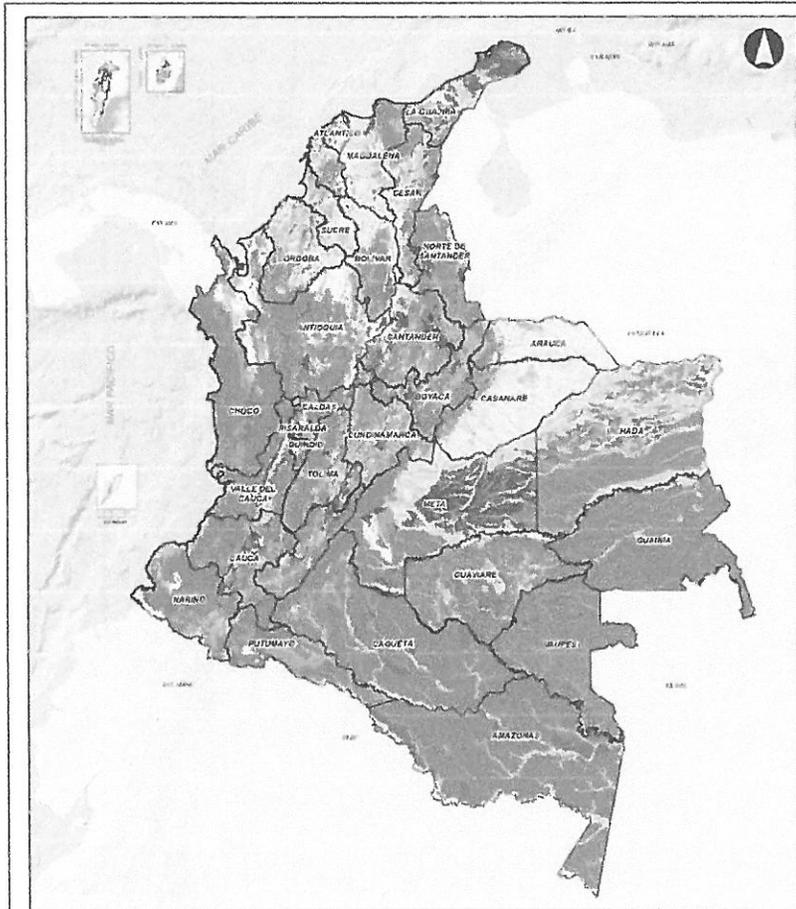


VALOR \$2.680.000.000 MYM INMOBILIARIA MONTERIA VENDE: Finca de 288 hectáreas, en Magdalena, municipio Santana, se puede ver el río Magdalena al fondo, este da a todo el frente de la finca, tiene pozos artesianos en los potreros para bombear agua al ganado, un corral de bereta que a su vez es embarcadero en el río para ganado, casa de material de 2 pisos. SE RECIBE 60% en propiedades urbanas, el otro 50% de contado. Para ver acuerde su cita al 3017294539 [whatsapp](https://www.whatsapp.com) = 7854470 otras opciones en www.mymobiliariamonteria.com

3.

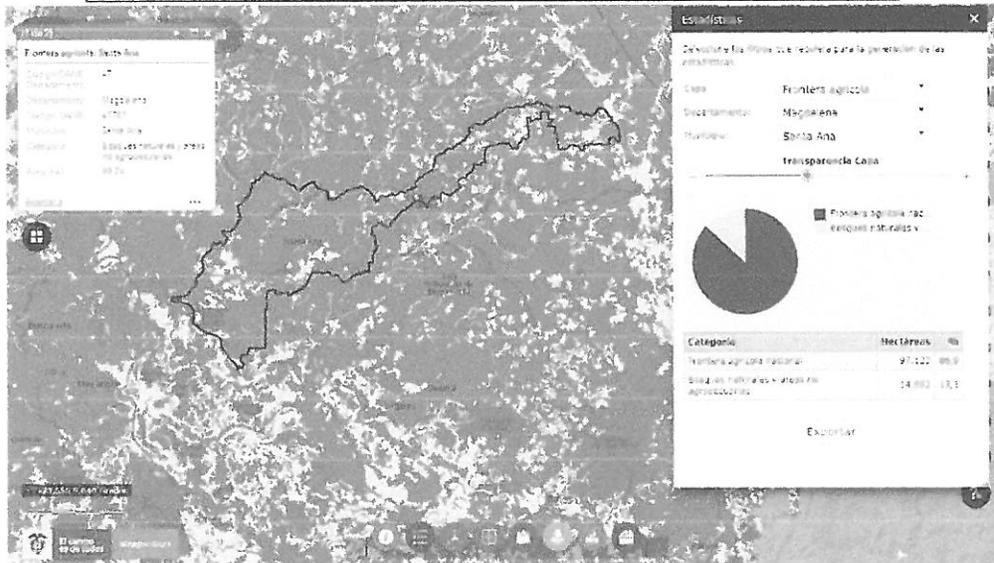
Contacto: Celular 3126644839 Ludys Osddino Ramirez, Del Municipio de Santana, se toma la vía al Pueblito de Los Andes - Nueva Granada, se andan 10,4 kilómetros y al margen izquierdo se llega a la entrada del predio, FINCA VILLA DIANA, Municipio de Santana, Valor: \$500.000.000,00 Valor hectárea \$10.300.000

CLASIFICACIÓN DE SUELO



VOCACIÓN DE USO DE LAS TIERRAS TERRITORIO COLOMBIANO

ESCALA 1:100.000
2013



REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO AL PREDIO



VIA DE ACCESO



VIA DE ACCESO

REGISTRO FOTOGRAFICO



ACCESO



ACCESO AL PREDIO POR PREDIO VECINO



ACCESO AL PREDIO EN ESTUDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VAQUERA - CORRAL



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



PIN de Validación: b2510a85



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles 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: b2510a85



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Declaro bajo gravedad de juramento que:

Nombre del perito, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.556.670 expedida en ciudad de Santa Marta, identificado con el registro abierto evaluadores 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. # O.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	RAD.2018 -0036-00	373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO	VALORACIÓN SERVIDUMBRES

CIRCUITO DE SABANALARGA, AUDIENCIA DE QUE TRATA EL 373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018		CARBONEL 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

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. # O.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

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

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

Especialidades
 FOTOCOPIAS Y VALORES DE INMUEBLES ESPECIALES

ESP | Aprobación: 17-02-2016
 Vencimiento: 28-02-2022



Foto: Vivas Guerrero R.M.A.
11 de 2016

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

Especialidades
 FOTOCOPIAS Y VALORES DE INMUEBLES ESPECIALES

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



Foto: Vivas Guerrero R.M.A.
11 de 2018



LIBERTAD 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 **08700-30087** Fecha de Expedición **17/11/1988**



República de Colombia

La Universidad Autónoma del Caribe

Con Presidencia Jurídica reconocida por la Gobernación del Departamento del Atlántico, mediante Resolución número 011 del 1 de Abril de 1982 con reconocimiento Institucional como Universidad, según Decreto número 2891 de Diciembre 12 de 1973, emanado del Gobierno Nacional.

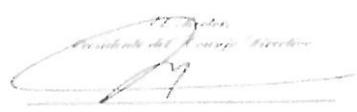
Concede

Mención de Honor

a **Ricardo Alberto Vivas Guerrero**

Por haber sobresalido en sus estudios de Especialización en Seguimiento de Seguimiento de Obras, obteniendo un alto rendimiento académico, lo que merece el trabajo de grado correspondiente.

En fe de lo expuesto, le respetamos la presente que firmamos y sellamos con los sellos de la Universidad en la ciudad de Barranquilla a 25 de Mayo de 1998.


 Ricardo Alberto Vivas Guerrero

 Rectoría

 Secretaría



Encuentro **Avalúos**
 Nacional de
 Viernes 25 de Abril de 2014
 Hotel Dama Caribe - Santa Cruz



Asocia:



La Lonja
 Asocia
 de Medellín - Antioquia

Certifican que:

RICARDO VIVAS GUERRERO

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



FEDERACION 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.*

Ubicada

MARIA CLARA LUQUE
FONDA

Encuentro Nacional de Avalúos
Viernes 12 de mayo • Hotel Dann Carlton, Medellín

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

Apoya

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


PRESIDENTE


CONFERENCISTA



CERTIFICA QUE

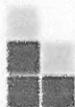
RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

asistió al

ENCUENTRO NACIONAL AVALUADORES

Bogotá, Julio 13 y 14 de 2017


Arg. Flavio E. Romero Frieri
Presidente Nacional SCA



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT. 890.104.408-8

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 BRUGES
Directora Ejecutiva

CAROLINA BALCAZAR
Facilitador

CHRISTIAN VEGA
Facilitador

Barranquilla, 11 y 12 de Agosto de 2017

**AVALUO COMERCIAL PROCESO EJECUTIVO DE BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.S
CONTRA LOS SEÑORES ADIEL JIMENEZ SANCHEZ Y MARIO JOSE CARO MARTINEZ
RADN 2020-00075-00**

SAUL OLIVEROS ULLOQUE <sauloliveros1@hotmail.com>

Lun 22/08/2022 14:49

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Magdalena - Santa Ana
<j01pmpalsantana@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor:

JUEZ 1º PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA ANA- MAGDALENA

E. S. D.

REF : PROCESO EJECUTIVO.
DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.
CONTRA : ADIEL JIMENEZ SANCHEZ Y OTROS.
RADICADO : 2020-00075-00.

POR MEDIO DEL CUAL PRESENTO AVALUO COMERCIAL PROCESO EJECUTIVO DE BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.S CONTRA LOS SEÑORES ADIEL JIMENEZ SANCHEZ Y MARIO JOSE CARO MARTINEZ RADN 2020-00075-00.

GRACIAS.

SAUL OLIVEROS ULLOQUE

ABOGADO EXTERNO

U. DEL ATLÁNTICO

CEL: 310 635 3677

TEL: (5)688 8093