

PRESENTACION DE AVALUO COMERCIAL DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO CON RAD
2021-00118-00

SAUL OLIVEROS ULLOQUE <saulloliveros1@hotmail.com>

Mié 29/06/2022 2:48 PM

Para:

- Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Magdalena - Santa Ana
<j02pmpalstana@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎1 archivos adjuntos (9 MB)

AVALUO ORLANDO JIMENEZ SANTA ANA 2021-118.pdf;

Señor:

JUEZ 2º PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA ANA- MAGDALENA

E.

S.

D.

REF : PROCESO CON TITULO HIPOTECARIO

DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.

CONTRA : ORLANDO MIGUEL JIMENEZ SIERRA.

RADICADO : 2021-00118-00.

*POR MEDIO DEL CUAL PRESENTO AVALUO COMERCIAL DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
CON RAD 2021-00118-00.*

GRACIAS.



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

Señor:

JUEZ 2º PROMISCO MUNICIPAL DE SANTA ANA- MAGDALENA
E. S. D.

REF : PROCESO CON TITULO HIPOTECARIO
DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.
CONTRA : ORLANDO MIGUEL JIMENEZ SIERRA.
RADICADO : 2021-00118-00.

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: **ORLANDO MIGUEL JIMENEZ SIERRA**, 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 MOCHA”**, con matrícula inmobiliaria **226-26477**, de propiedad del señor : **ORLANDO MIGUEL JIMENEZ SIERRA**, legalmente embargado y secuestrado, rendido por el perito **RICARDO ALBERTO VIVAS**



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

**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 **\$ 296.731.000**, 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 : **ORLANDO MIGUEL JIMENEZ SIERRA.**

Se anexa al presente escrito, avalúo comercial del bien inmueble embardo 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: ORLANDO	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: JIMENEZ	SEGUNDO APELLIDO: SIERRA	NUMERO DE IDENTIFICACION: 5.107.214	TELEFONO: 3205950140
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: FINCA LA MOCHA		VEREDA: SANTA ANA	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: ORLANDO	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: JIMENEZ	SEGUNDO APELLIDO: SIERRA	NUMERO DE IDENTIFICACION: 5.107.214	TELEFONO: 3205950140
REGISTRO CATASTRAL NRO 4770700020000000030500 000000000	MATRICULA INMOBILIARIA 226 - 26477	ESCRITURA DE ADQUISICION No 264	FECHA DE LA ESCRITURA 6/11/1997	NOTARIA No UNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA SANTA ANA
ZONA UBICACIÓN 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, Peroncito, Palomar, Bermejil, Guinea, El Horno, San Sebastián: El Guácimo, Troncoso, Troncocito, El Muerto, El Tocoy, 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		DESCRIPCION	
		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	
		9°25'29,5"	74°30'17,8"	ACCESO	De Santana se toma la via al Pueblito, se andan 20. 35 kilometros, El Reposo, se cruza al margen izquierdo por la via La Esperanza (La Mocha) despues de andar 7,17 kilometros y se localiza el predio, FINCA LA MOCHA Municipio de Santana, Departamento del Magdalena.
		9°25'31,77"	74°30'30,23"	LINDERO 1	Del Acceso al predio en direccion Norte se anda 303,40 metros
		9°25'22,63"	74°30'45,68"	LINDERO 2	Del Acceso al predio en direccion Oeste se anda 694,48 metros
9°25'28,68"	74°30'27,78"	CONSTRUCCION U OTROS	Del acceso al predio se andan 179 metros.		
FECHA VISITA: 9/04/2022		FECHA INFORME: 20/04/2022		FECHA APLICACION: 20/04/2022	

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 MOCHA , 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, Pijío del Carmen, Nueva Grananda, Mompos, Ariguaní, 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, Pijío del Carmen, Nueva Granada, Plato, Ariguaní, las poblaciones Los Andes, 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 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 Vía que conduce de Santana - La Isabel - La Lucha - El Pueblito 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	SI	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

De Santana se toma la vía al Pueblito, se andan 20, 35 kilometros, El Reposo, se cruza al margen izquierdo por la vía La Esperanza (La Mocha) después de andar 7,17 kilometros y se localiza el predio, FINCA LA MOCHA Municipio de Santana, Departamento del Magdalena. Localización satelital: N: 9°25'29,5" W: 74°30'17,8"

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 UBICACIÓN 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	PIJIÑO DEL CARMEN	TERRESTRE	TERRESTRE	23,7		35

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 ovicaprinus, entre otros) la producción de leche y la siembra de alimentos de pan coger y pasto como Kikuyo, brakiaria, estrella africana. Presenta 7 divisiones en alambre pua de dos y tres hilos y 3 jagüeyes veraneros, lo atraviesa la quebrada La Mocha y construcciones para su funcionamiento.	Total

3.5 LINDEROS

Lote de terreno con cabida aproximada de 40 hectareas con linderos contenidos en la Escritura Pública # 264 de fecha 06 de Noviembre de 1997, otorgada en la Notaría Única de Santana.
NORTE: Cerca medianera de por medio con predio de propiedad de Carlos Alberto Martínez Suarez.
ESTE: Cerca quebrada La Mocha de por medio con predio Nueva Delhi de propiedad del doctor Federico Jimenez Nieto.
SUR: Cerca medianera de por medio con predio de propiedad de Martha Patricia Jimenez Jimenez
OESTE: Cercas medianera de por medio con predio denominado La Colonia de propiedad de Ana Mercedes Jimenez Jimenez.

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	Alcantarillado por medio de poza septica.

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	El predio es mecanizable en su totalidad
-------------------------------	----	---------------	--

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA

Area total (has):	Fuente:
40,0000	Certificado de Tradición y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Acuerdo E.O.T. Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Ana Magdalena, 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 AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
IV	Semi Plano	7 - 12	40,0000	Certificado de Tradición y Libertad	Ninguna

4.4 RECURSOS HIDRICOS			
TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
ARTIFICIALES:			
Pozo	Bueno	Anual	No presenta restricciones

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	Los terrenos de la zona presenta características parecidas, áres, topografía, clasificación topográfico entre otros.

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?							
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION
IV		Oleoductos y Poliductos	Certificado de Tradicion y Libertad	SI			Anotación Nro. 001 Limitación al dominio: 321 Servidumbre de Oleoducto. Empresa Colombia De Petroleos Ecopetrol.
IV		Oleoductos y Poliductos	Certificado de Tradicion y Libertad	SI			Anotación Nro 002 Limitación al dominio 321 servidumbre de Oleoducto. Ecopetrol.

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION
Anotación Nro. 001 Limitación al dominio: 321 Servidumbre de Oleoducto. Empresa Colombia De Petroleos Ecopetrol. Anotación Nro 002 Limitación al dominio 321 servidumbre de Oleoducto. Ecopetrol.

5. MEJORAS						
5.1. JAGÜEYES						
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total	
1 Reservorio de agua para uso de bebederos animal y riego de 20 m2	80	2	MAQUINARIA	\$35.000	\$2.800.000	
1 Reservorio de agua para uso de bebederos animal y riego de 50 m2	100	2	MAQUINARIA	\$35.000	\$3.500.000	
1 Reservorio de agua para uso de bebederos animal y riego de 60 m2	120	2	MAQUINARIA	\$35.000	\$4.200.000	

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Casa material	Material - Zinc	15	Regular	Metro Cuadrado	48	\$118.000	\$5.664.000
Casa Madera	Madera - palma	15	Regular	Metro Cuadrado	44	\$42.000	\$1.848.000
Cocina	Madera - zinc	15	Regular	Metro Cuadrado	48	\$36.000	\$1.728.000
Kiosco palma	Madera - palma	15	Regular	Metro Cuadrado	16	\$30.000	\$480.000
Vaquera	Madera - zinc	15	Regular	Metro Cuadrado	240	\$30.000	\$7.200.000
Corral	Vareta	15	Regular	Metro Lineal	200	\$21.000	\$4.200.000

5.4 CERCAS						
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total	
BANCO MARIANO DE COLOMBIA S.A. 500	500	Alambre pua, 14 AWG y electricas	Bueno	\$1.200	CR\$ 600.000	

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	\$ 261.711.000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 21.120.000
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 282.831.000
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$ 15.900.000
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 298.731.000
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS

DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M/CTE



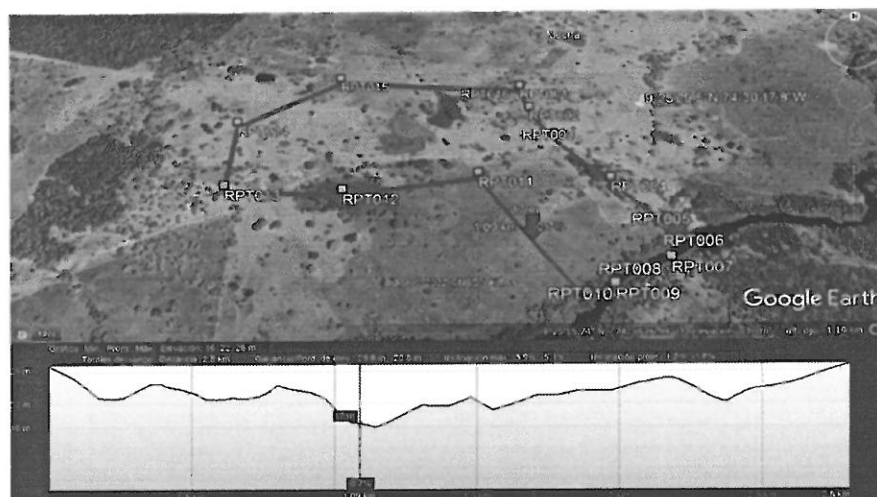
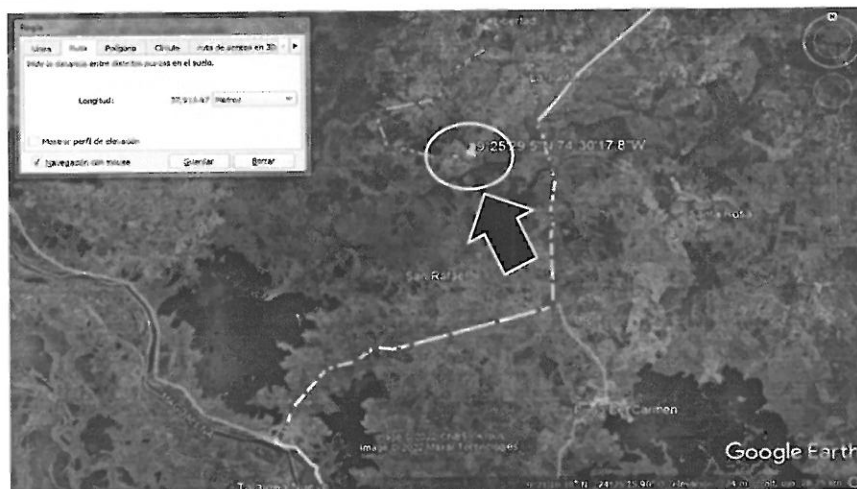
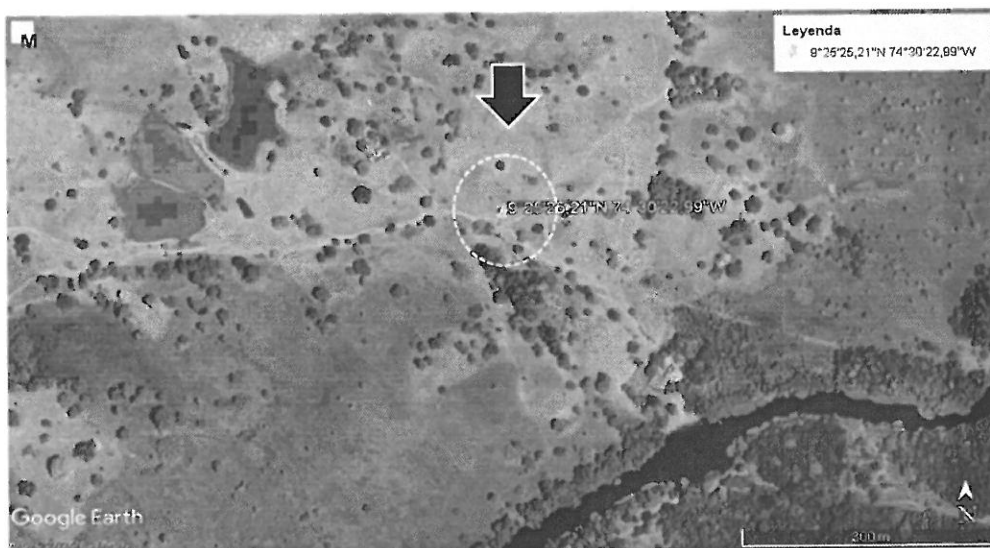
FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

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

OBSERVACIONES ESPECIALES

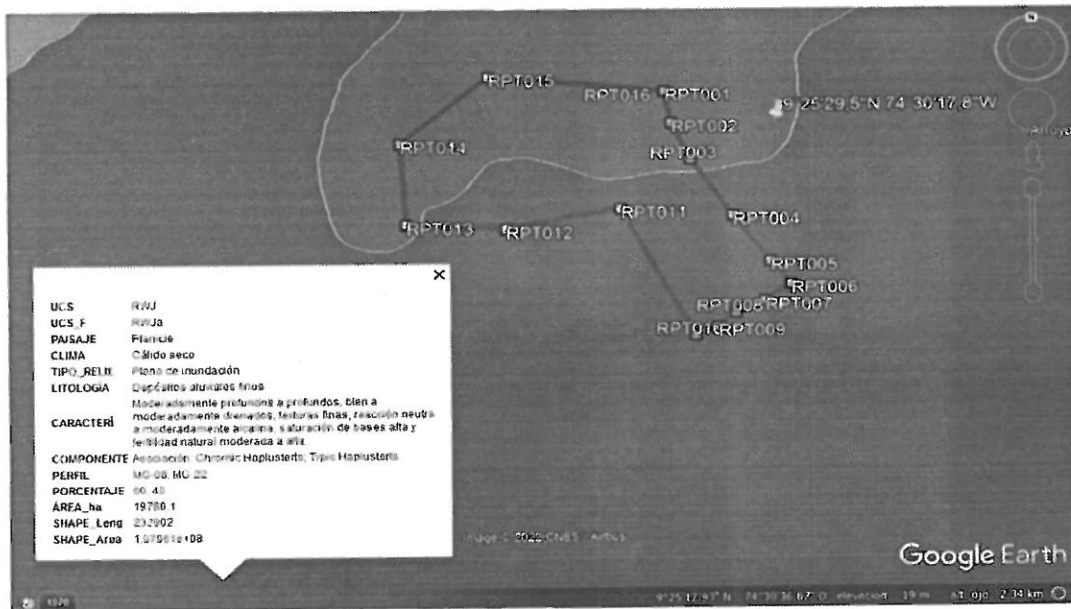
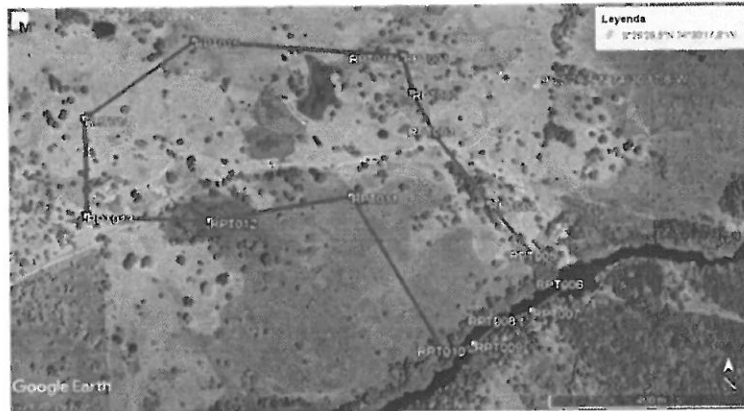
Documento suministrado Certificado de Libertad # 226-26477 de fecha 19 de Abril de 2022. Escritura Publica # 9 de agosto de 2012 notaria unica de Santa Ana* Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1.998; la compañía evaluadora así como el evaluador no serán responsables de la veracidad 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 Publico 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



CLASE DE SUELO DEL PREDIO

Dirección: Santa Ana, Magdalena, Colombia

Establecer como centro del mapa

GD (grados decimales)*

Latitud: 9.472225

Longitud: -74.90451228888888

Establecer como centro del mapa

GMS (grados, minutos, segundos)*

Latitud: ☐ N ☐ S 9° 28' 20.01"

Longitud: ☐ E ☐ O 74° 30' 16.000"

Establecer como centro del mapa

* Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS 84)



UBICACIÓN DEL PREDIO- VALORACIÓN CONSTRUCCION



CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: Para hallar el valor de m² de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el valor de reposición o valor de construido a nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación. Se determinaron los valores de las construcciones teniendo en cuenta la consulta realizada por albañiles y maestros de obra de la zona, acostumbrados a este tipo de trabajos. Luego se restó la depreciación física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008.

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
Casa material	48,00	15	70	21,43%	2	15,21%	140.000	6.720.000	\$21.290	\$118.710	\$ 118.000
Casa Madera	44,00	15	30	50,00%	2	39,10%	70.000	3.080.000	\$27.367	\$42.633	\$ 42.000
Cocina	48,00	15	30	50,00%	2	39,10%	60.000	2.880.000	\$23.457	\$36.543	\$ 36.000
Kiosco palma	16,00	15	30	50,00%	2	39,10%	50.000	800.000	\$19.548	\$30.452	\$ 30.000
Vaquera	240,00	15	30	50,00%	2	39,10%	50.000	12.000.000	\$19.548	\$30.452	\$ 30.000
Corral	200,00	15	30	50,00%	2	39,10%	35.000	7.000.000	\$13.683	\$21.317	\$ 21.000

HOMOGENIZACIÓN OFERTAS

DATOS PREDIALES DEL INMUEBLE AVALUADO- FUENTE IGAC												
DIRECCIÓN												
CIUDAD		Santana										
DEPARTAMENTO		Magdalena										
ÁREA DEL LOTE (Has)		1/4										
ÁREA CONSTRUIDA (m2)		550										
EDAD		10 Años										
MATRÍCULA INMOBILIARIA		276-22477										
CEDULA CATASTRAL		477070007000000030500000000000										
ESTUDIO DE MERCADO												
N°	Fuente	Localización - Telefono	Área Terreno (Has)	Valor Oferta	Valor / HAST-terreno	Valor Ajustado a Negociación (Sin Homogeneizar)	Ubicación	Relación Tamaño (Área muestra / Objeto)	F. Ubicación "FU"	F. Carac"	Valor / m² Terreno Homogeneizado	Desviación de la Media
						10%						
1	1. https://www.annonuncios.com.co/terrenos-10-hectareas-completas-santa-ana-magdalena-208901958?utm_source=Full-connection_medium_referrer	SANTANA	140.000	\$ 1.400.000,00	\$ 10.000.000	\$ 9.600.000	Inferior	0.90	0.90	0.90	6.561.000,00	11.225,00
2	2. http://www.doamos.com.co/de/6731719_en_venta-10-hectareas-santa-ana-magdalena-600-hectareas.html?utm_source=Full-connection_medium_referrer	SANTANA	600.0000	\$ 5.400.000,00	\$ 9.000.000	\$ 8.100.000	Inferior	0.90	0.90	1,00	6.561.000,00	18.225,00
3	3. https://www.financiaris.com.co/inmueble-financiera-santa-ana-otras-animales-5505409	SANTANA	116.000,0	\$ 1.218.000,000	\$ 10.500.000	\$ 9.450.000	Inferior	0.90	0.90	0.25	6.586.325,00	36.450,00
4												
PROMEDIO											\$6.542.775	
DESVIACIÓN ESTANDAR											\$31.567	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN											0,48%	
LÍMITE SUPERIOR											\$6.574.342	
LÍMITE INFERIOR											\$6.511.208	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA											-1,73	
VALOR ADOPTADO											6.542.775	
PROMEDIO						\$6.542.775						
DESVIACIÓN ESTANDAR						\$31.567						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						0,48%						
LÍMITE SUPERIOR						\$6.574.342						
LÍMITE INFERIOR						\$6.511.208						
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						-1,73						
VALOR ADOPTADO						6.542.775,00						

PROMEDIO	\$6.542.775
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$31.567
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,48%
LIMITE SUPERIOR	\$6.574.342
LIMITE INFERIOR	\$6.511.208
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,73
VALOR ADOPTADO	6.542.775

OFERTAS

1. https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-venden-140-hectareas-completas-santa-ana-magdalena/208901958?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



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. http://www.doomos.com.co/de/6751719_en-venta-finca-santana-magdalena-600-hectareas.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



Valor Hectárea \$9.000.000,00 área 600 Has. Valor Total \$ 5.400.000.000,00 Vende Contacto: Zuluaga Agentes Inmobiliaria (5) 3236891 Vía Santana – Pijiño del Carmen

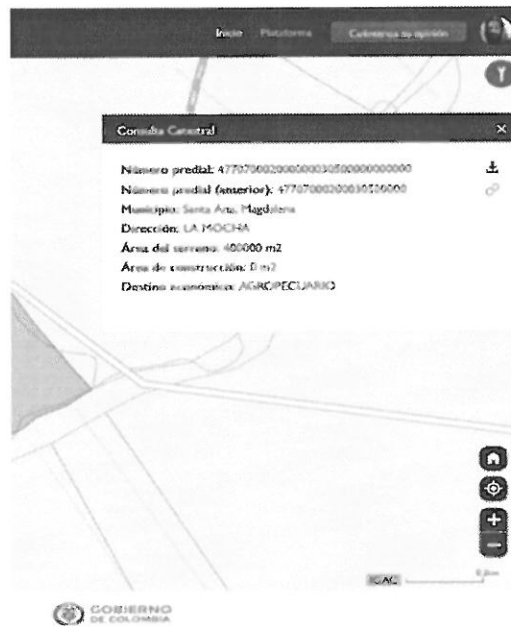
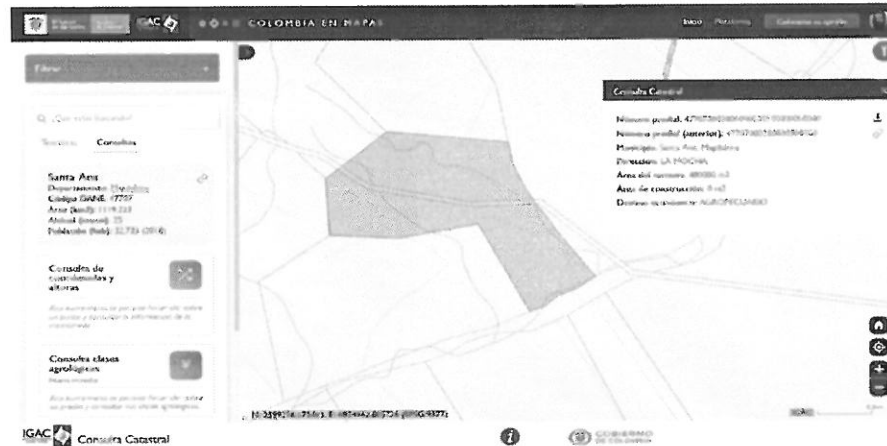
3

1. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/santa-ana/otros-municipios/5305369>



Se vende terreno de 116 hectáreas ideal para finca ganadera y/o agrícola a 15 km del Río Magdalena sobre la vía pavimentada de Santa Ana - Pueblito. Cuenta con varios jagüeyes, 12 hectáreas de bosque virgen, y cuenta con el paso de una quebrada veredal en la zona norte. A \$10.500.000 HAS. CEL. 3158490187

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A



[illegible]

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS



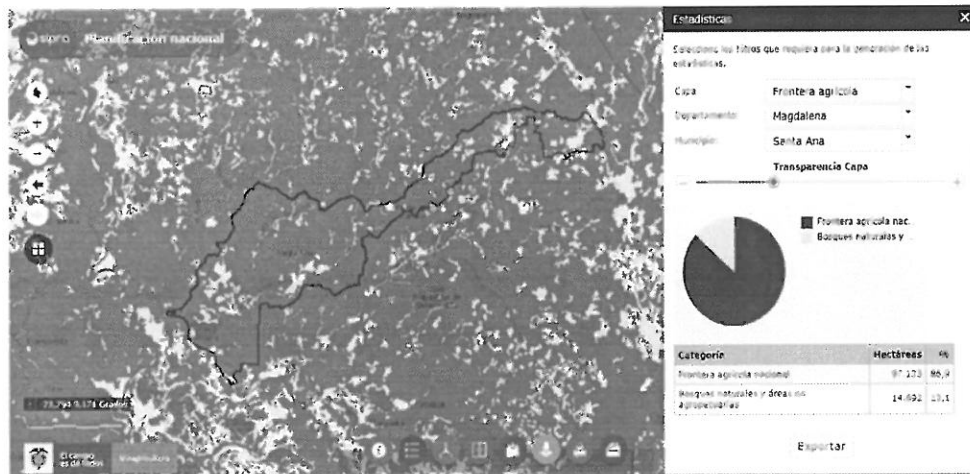
Reporte de clases agrológicas

Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
■ 4pes-5	Principales limitantes: Relieve moderadamente quebrado, erosión en grado moderado y alta saturación de aluminio Usos recomendados: Cultivos semidensos de ciclo corto que concuerden con el ciclo hídrico y ganadería con pastos poco exigentes en humedad; también es factible utilizar estas tierras con sistemas de producción agroforestales y en plantaciones forestales Prácticas de manejo: En las áreas de mayor afección por erosión es necesario suspender las actividades agropecuarias, dejarlas en descanso, propiciar la recuperación de la vegetación herbácea o arbustiva e implementar programas de reforestación; así mismo, aplicar fertilizantes, incorporar abonos orgánicos, rotación de cultivos, evitar el sobrepastoreo y la sobrecarga de los potreros Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Magdalena Escala: 1:100.000 Año: 2009	16.67 ha	49.68%
■ 3sc-5	Principales limitantes: Bajas precipitaciones, moderada profundidad efectiva, texturas finas, sodio después de los 50 cm de profundidad y baja fertilidad natural Usos recomendados: Cultivos limpios, densos, de semibosque, plantaciones forestales productoras, ganadería y sistemas silvopastoriles Prácticas de manejo: Fertilización de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes del suelo y el requerimiento de los cultivos; riego suplementario en los periodos secos y manejo adecuado de los pastizales y del ganado; en los sistemas silvopastoriles emplear especies arbóreas para diferentes fines (industria, aserrio, leña, postes, durmientes) y frutales Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Magdalena Escala: 1:100.000 Año: 2009	16.89 ha	50.32%

CLASE AGROLOGICA

FRONTERA AGRICOLA



REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO AL PREDIO



ACCESO AL PREDIO



CASA MATERIAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



CASA TABLA



COCINA



KIOSCO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VAQUERA



CORRAL



COORRAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



RESERVORIO

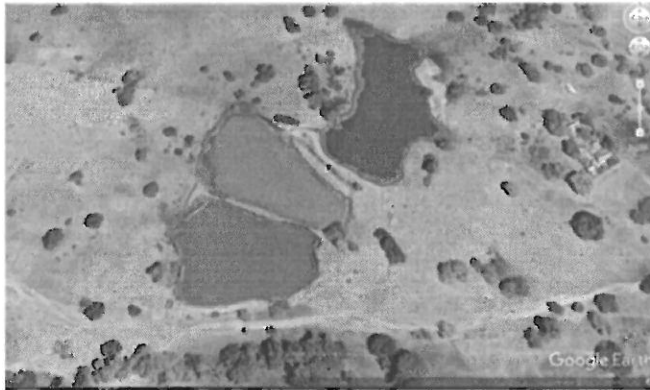


RESERVORIO DE AGUA



RESERVORIO DE AGUA

REGISTRO FOTOGRAFICO



RESERVORIOS

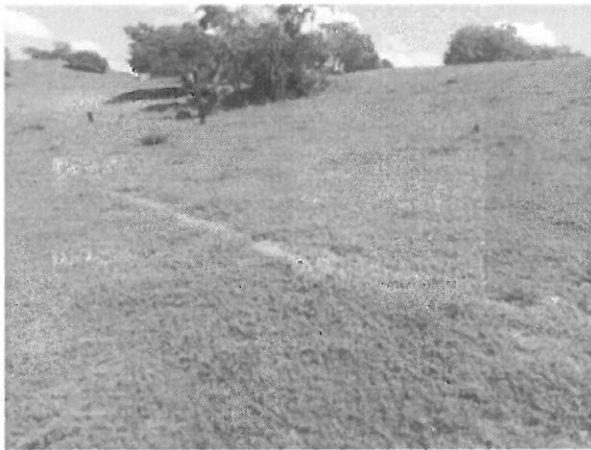


VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

R.N.A. N° 1938

C.C. 12556670

Especialidades

ESPECIALIDADES DE LA FACULTAD DE INGENIERIA

ESP

Aprobación: 17-02-2018

Vencimiento: 28-02-2022



Fecha Vencimiento R.N.A.
31-03-2018

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

R.N.A. N° 1938

C.C. 12556670

Especialidades

ESPECIALIDADES DE LA FACULTAD DE INGENIERIA

ESP

Aprobación: 17-02-2018

Vencimiento: 28-02-2022



Fecha Vencimiento R.N.A.
31-03-2018



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

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 por el cual se crea la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma del Caribe, en el mes de mayo de 1967, y se le otorga el título de Arquitecto a Ricardo Alberto Vivas Guerrero, en el mes de mayo de 1967, y se le otorga el título de Arquitecto a Ricardo Alberto Vivas Guerrero, en el mes de mayo de 1967.

En atención a que

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

(C. R. VIVAS GUERRERO de C. R. VIVAS GUERRERO)

ha hecho los estudios reglamentarios, le confiere el título de

Arquitecto

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

En la fe de la presente, se expone el presente Diploma que devuélvase y anote con los sellos de la Universidad en la sede de Barranquilla a 4 de Noviembre de 1967.

El Decano de la Facultad,

Fernando Abad

Profesor de Teoría,

Pedro Humberto Martínez

El Rector,
Presidente del Consejo Universitario,

El Decano,

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

El Decano,

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

El Rector del Departamento,

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

El Decano del Departamento,

Ricardo Alberto Vivas Guerrero



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

En atención a que

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

(C. R. VIVAS GUERRERO de C. R. VIVAS GUERRERO)

ha hecho los estudios reglamentarios, le confiere el título de

Especialista en Gerencia de Obras

Decreto por el cual se crea la Especialización en Gerencia de Obras de la Universidad Autónoma del Caribe, en el mes de mayo de 1967, y se le otorga el título de Especialista en Gerencia de Obras a Ricardo Alberto Vivas Guerrero, en el mes de mayo de 1967.

El Decano de la Facultad,

Fernando Abad

El Rector,

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

El Decano,

Ricardo Alberto Vivas Guerrero



República de Colombia

La Universidad Autónoma del Caribe

Una Universidad fundada en 1957 por la Ley 160 de 1957, con el fin de promover el desarrollo cultural, científico y tecnológico de la región del Caribe colombiano, y en cumplimiento de la Ley 160 de 1957, promulgada por el Congreso de Colombia.

Concede

Honción de Honor

a **Ricardo Alberto Vivas Guerrero**

Por haberse desempeñado en una estatura de alto nivel académico y en la gestión de la Universidad Autónoma del Caribe, y por haber contribuido al desarrollo de la región del Caribe colombiano.

En fe de lo expuesto, la Universidad le presenta este diploma que firmamos y sellamos con los sellos de la Universidad en la ciudad de Barranquilla el 25 de Mayo de 2014.

El Rector,

El Vicerrector Académico,

El Vicerrector Administrativo,



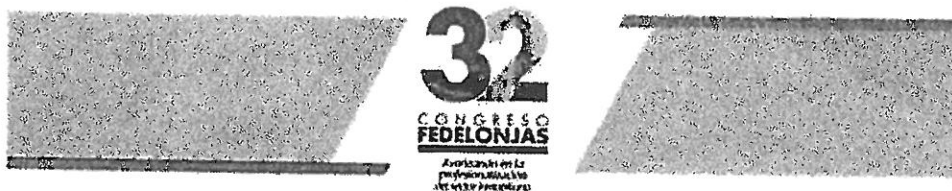
Encuentro **Avalúos**
Jornadas de
Viernes 25 de Abril de 2014
en la ciudad de Medellín



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



FEDELONJAS

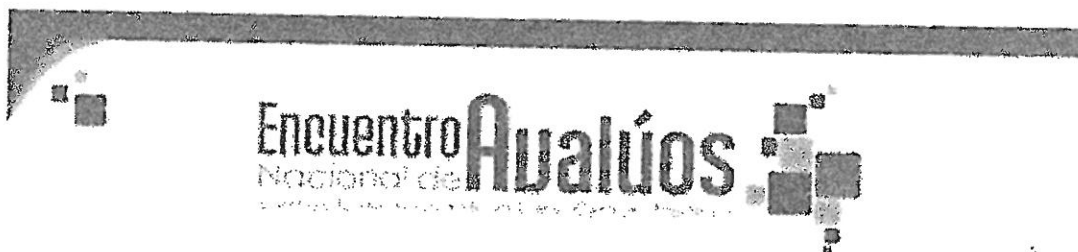
CERTIFICA QUE

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

PARTICIPO 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.

W. Ochoaqui

AMARILLO LUCIO



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.



FEDELONJAS

Original



La Lonja

Apdo

CERTIFICA QUE:

RICARDO VIVAS GUERRERO

Participó en el
CURSO DE AVALUOS ESPECIALES.

Intensidad Horaria 12 HORAS

Dado en Cartagena de Indias, Primera de Julio de 2017



PRESIDENTE

INSTITUTO INMOBILIARIO DEL CARIBE



CONFERENCIA



INSTITUTO



CERTIFICA QUE

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

MIEMBRO DE

ENCUENTRO NACIONAL AVALUADORES

Realizado, Julio 19 y 20 de 2017



Arg. Mayra Romero Prieto
Presidente Nacional ICA



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT. 900.104.408-8

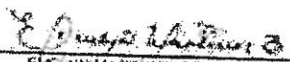
CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
CERTIFICA QUE:

RICARDO VIVAS GUERRERO

Cursó y aprobó el

TALLER APLICADO E INTERACTIVO AVALUOS BAJO NIIF

Intensidad: 12 Horas


EVELYN MARTÍNEZ BRICEO
Directora Ejecutiva


CAROLINA BALCAZAR
Facilitador


CHRISTIAN VEGA
Facilitador

Barranquilla, 31 y 12 de Agosto de 2017



PIN de Validación: bac80ae6



<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 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.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bac80ae6

<https://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: bac80ae6



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, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bac80ae6



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CALLE 39 # 65 -115 VILLATOLED0
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 Catastrales - Instituto Politécnico Internacional



PIN de Validación: bac80ae6



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

bac80ae6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal