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

Señor
JUEZ UNICO PROMISCUO MUNICIPAL DE TENERIFE, MAGDALENA.
E. S. D.

REF : PROCESO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA
DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.
CONTRA : MEJIA TORRES GEORGINA ESTER
RADICADO : 47798408900120 15-00047-00.

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 HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA,** contra **MEJIA TORRES GEORGINA ESTER,** respetuosamente presento a su despacho el correspondiente Avaluó 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 avaluó comercial del predio rural denominado **"BELLA UNION"**, con matricula inmobiliaria 226-

Carrera 14 No. 22-40 B. San José Cel. 3106353677 – Telefax:(095)6883630

16882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato, Magdalena, y de propiedad de la Señora **MEJIA TORRES GEORGINA ESTER,** legalmente embargado y secuestrado, rendido por el perito **RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, identificado con cedula de ciudadanía 12.556.670, REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (R.N.A.) AVAL No. 12556670, REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR, expedido por la superintendencia de Industria y Comercio.**

- Dicho predio rural tiene un avaluó comercial del **Año 2023** por un Valor total de **$90.687.355.**, 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 Actualizado del **Año 2023** toda vez que es idóneo y corresponde al valor del avalúo comercial realizado al momento del crédito y que fue aceptado por el señor **MEJIA TORRES GEORGINA ESTER.**

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	REGIONAL:	OFICINA:
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	COSTA	PLATO

DATOS DE LOS CLIENTES

PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
GEORGINA	ESTHER	MEJIA	DE TORRES	26.928.475	3126239950

NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:	VEREDA:	MUNICIPIO:	DEPARTAMENTO:
BELLA UNION	TENERIFE	TENERIFE	MAGDALENA

DESTINO O USO DEL INMUEBLE:	TIPO DE INMUEBLE:	ESTRATO SOCIOECONOMICO:
RURAL	FINCA	SIN ESPECIFICACION

DATOS DE LOS PROPIETARIOS

PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
GEORGINA	ESTHER	MEJIA	DE TORRES	26.928.475	3126239950

REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
47798000300000000400430000000000	226 - 16882	657	11/12/1990	UNICA	PLATO

ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR	LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
Según la Resolución 041 de 1.996 las extensiones de las UAF en la regional Magdalena Medio. Zona Relativamente Homogénea No. 8 Comprende los municipios de: Plato, Chivolo, Ariguaní y Tenerife. Unidad agrícola familiar: comprendida entre el rango de: 54 a 74 has.	9°55'24,56"	74°34'49,00"	ACCESO	Del Municipio de Chibolo se toma la La China - Apure, se andan 11,9 kilometros hasta el Corregimiento de la China, de alli se toma la via a Pata de Gallina, se andan 4,6 kilometros y entrando por la finca Bella Union de la misma propietaria, se localiza el predio, FINCA BELLA UNION. Municipio de Tenerife, Departamento del Magdalena.
	9°55'27,88"	74°34'58,52"	LINDERO 1	Del Acceso al predio en direccion Oeste se anda 307,16 metros
	9°55'17,94"	74°34'56,58"	LINDERO 2	Del Acceso al predio en direccion Sur se anda 315,45 metros
	9°55'20,47"	74°34'59,62"	CONSTRUCCION U OTROS	Del acceso al predio 350,31 metros.

FECHA VISITA:	FECHA INFORME:	FECHA APLICACIÓN:
19/07/2023	23/07/2023	23/07/2023

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 **BELLA UNION**, objeto del presente avalúo están ubicados dentro la zona rural del Municipio de Tenerife (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: Plato, Nueva Granada, Ariguani, Chivolo, 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: Plato, Nueva Granada, Ariguani, Chivolo, las poblaciones Apure, Disciplina , 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 Tenerife 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 cercania a centro de abastecimientos y a la Via que conduce de Chibolo - La CHina - Pata de Gallina - Apure y el resto del pais. 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 (Tenerife) cuenta con los servicios públicos esenciales como energia electrica, agua y alcantarillado, gas natural, telefonia en la cabecera municipal.

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

Del Municipio de Chibolo se toma la La China - Apure, se andan 11,9 kilometros hasta el Corregimiento de la China, de alli se toma la via a Pata de Gallina, se andan 4,6 kilometros y entrando por la finca Bella Union de la misma propietaria, se localiza el predio, **FINCA BELLA UNION**. Municipio de Tenerife, Departamento del Magdalena. Localización Satelital: 9°55'24,56" N: 74°34'49,00" W.

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	CHIBOLO	TERRESTRE	TERRESTRE	16,5		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 ovicaprinos, entre otros) la producción de leche y la siembra de alimentos de pan coger y pasto como Kikuyo. El predio cuenta con 2 divisiones, 1 reservorios.	Total

3.5 LINDEROS

Lote de terreno, con cabida aproximada de 15 hectareas y linderos contenidos en la Escritura Pública # 851 de fecha 29 de diciembre de 1989, otorgada en la Notaría Única de Plato.

NORTE: Linderos contenidos en la Escritura Pública # 851 de fecha 29 de diciembre de 1989, otorgada en la Notaría Única de Plato. **ESTE:** Linderos contenidos en la Escritura Pública # 851 de fecha 29 de diciembre de 1989, otorgada en la Notaría Única de Plato, **SUR:** Linderos contenidos en la Escritura Pública # 851 de fecha 29 de diciembre de 1989, otorgada en la Notaría Única de Plato **OESTE:** Linderos contenidos en la Escritura Pública # 851 de fecha 29 de diciembre de 1989, otorgada en la Notaría Única de Plato

3.6 SERVICIOS PUBLICOS 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	Predio mecanizable en toda su extensión

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 AREA

Area total (has)	Fuente:
15,0000	Certificado de Tradicion y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	**ACUERDO Esquema de Ordenamiento Territorial Tenerife Magdalena 2012 - 2015:** Revisada la cartografia (clasificación del suelo): tipo de suelo: zona rural del municipio, subzona de uso: zona de uso agricola 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	15,0000	Certificado de Tradicion y Libertad	Ninguna

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIOCIDAD	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 caracteristicas parecidas, áres, topografia, 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							

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

No presenta ninguna afectación,

5. MEJORAS

5.1. JAGÜEYES

Descripción y Uso	Area	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	$ Unidad	Valor total
1 Reservorio de agua para uso de bebederos animal y riego de 20 m2	20	1	MAQUINARIA	$35.000	$ 700.000,00

5.2 CULTIVOS

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

5.3 CONSTRUCCIONES

Destinacion	Materiales	Edad	Estado y conservacion	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Casa Bahareque - Zinc	Bahareque - zinc	10	Bueno	Metro Cuadrado	120	$34.000	$4.080.000
Caney Palma	Madera - palma	10	Bueno	Metro Cuadrado	50	$34.000	$1.700.000
Corral Vareta	Vareta	10	Bueno	Metro Lineal	80	$20.000	$1.600.000

6.4 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	$ Metro lineal	Valor total
Interna y externa	2.000	Alambre pua, madera y electricas	Bueno	$1.200	$2.400.000

6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS

6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA

Justificación de la Metodología		
Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico. COMPARACION DE MERCADO: Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de caracteristicas y especificaciones similares al objeto de avalúo según Decreto 1420 de 1998. COSTO DE REPOSICION: Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy,teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
	SI	COSTO DE REPOSICIÓN
		RESIDUAL
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA IV	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Oferta	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-601045040-finca-de-15-hectareas-ubicada-en-chivolo-magdalena-_JM?flash=o77a77d8dca9fea79f65ba5a5518dd1b24eb9c86	3206923297	5.482.925				
Oferta	Carlos Perez Cudris 14 Hectareas valor $98.000.000, a $7.000.000 Tenerife Magdalena	3107116420	5.482.925				
Oferta	http://www.doomos.com.co/de/7250941_venta-de-finca-en-el-magdalena-colombia.html?utm_source=Ljfull-connect&utm_medium=referrer	4400073	5.075.622				
MEDIA ARITMETICA			5.347.157				
DESVIACION ESTANDAR			235.156				
COEFICIENTE DE VARIACION			4,40				

La muestra nos dio inferior (+7,5%), es una muestra fiable que la obtenida originalmente, tomando promedio,. Se estima como valor por hectárea de terreno $5.347.157,00

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
IV	$5.347.157	15,0000	$80.207.355
		SUBTOTAL TERRENO	$ 80.207.355

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
				SUBTOTAL MAQUINARIA			

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) año.	Por localizarse a unos 16,5 kilómetros del Municipio de Chivolo Magdalena y a 49,7 kilometros del Municipio de Tenerife Magdalena.

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	**$ 80.207.355**
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	**$ 7.380.000**
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	**$ 87.587.355**
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	**$ 3.100.000**
VALOR TOTAL DEL AVALUO	**$ 90.687.355**
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	**NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE**

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

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

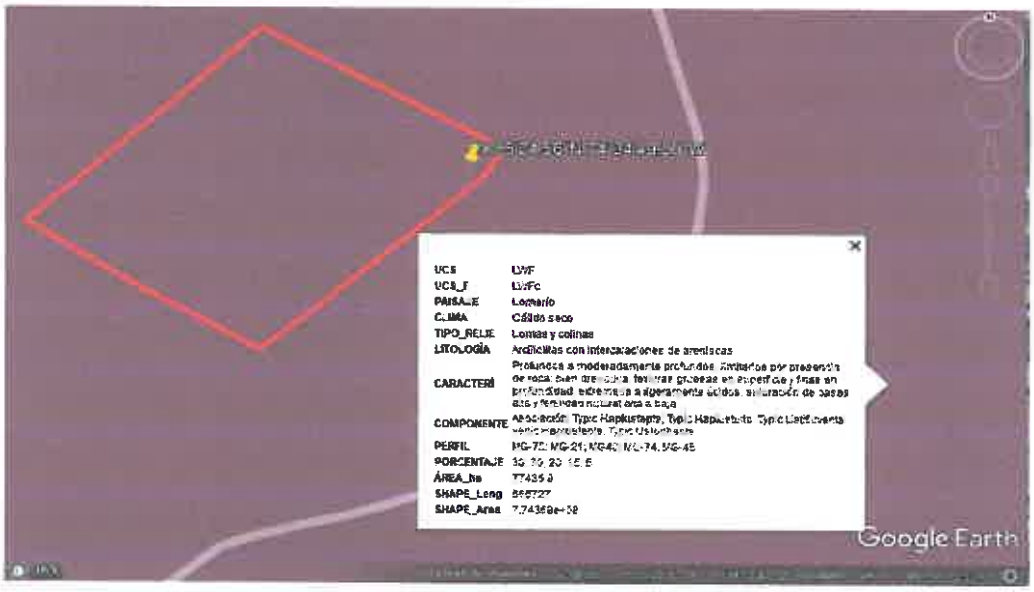
OBSERVACIONES ESPECIALES

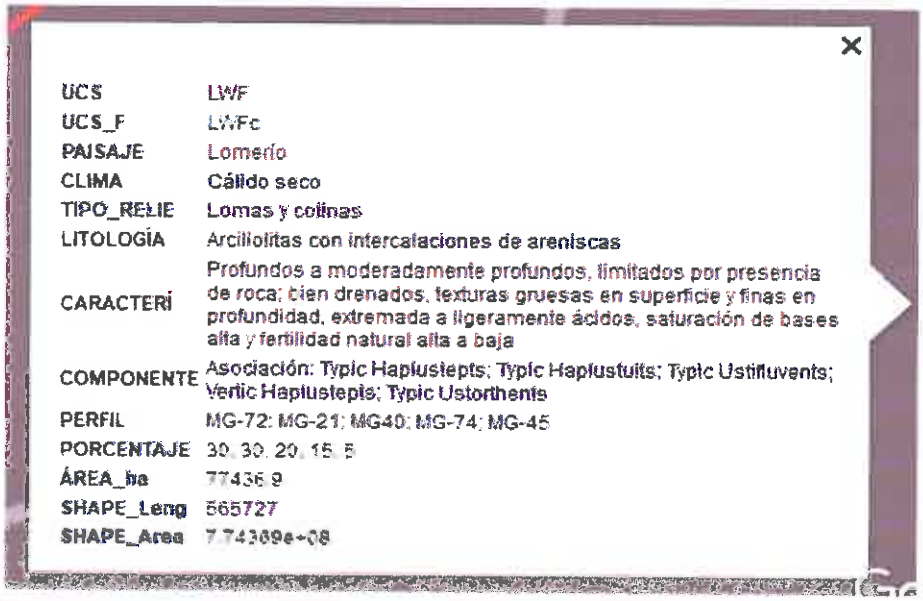
Documento suministrado Certificado de Libertad # 226 - 16882, de fecha 20 de julio de 2023. * Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1.998; la compañia avaluadora así como el avaluador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de 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, vias 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 avaluador 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





UBICACIÓN DEL PREDIO- VALORACIÓN CONSTRUCCION

Este método de avalúo de reposición, busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento. **Las construcciones por su sencillez se consultaron albañiles de la zona acostumbrados a estos trabajos**

ITEM	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR TOTAL REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa Bahareque - Zinc	120,00	15	30	50,00%	2,5	42,51%	60.000	7.200.000	$25.507	$34.493	**$ 34.000**
Caney Palma	50,00	15	30	50,00%	2,5	42,51%	60.000	3.000.000	$25.507	$34.493	**$ 34.000**
Corral Vareta	80,00	15	30	50,00%	2,5	42,51%	35.000	2.800.000	$14.879	$20.121	**$ 20.000**

HOMOGENIZACIÓN OFERTAS

DATOS PREDIALES DEL INMUEBLE AVALUADO- FUENTE IGAC	
DIRECCIÓN	
CIUDAD	CHIVOLO
DEPARTAMENTO	Magdalena
ÁREA DEL LOTE(Has)	15
ÁREA CONSTRUIDA (m2)	0
EDAD	15 Años
MATRÍCULA INMOBILIARIA	228 - 16482
CÉDULA CATASTRAL	47798000300000004004300000000

N°	Fuente	Localización - Teléfono	Área Terreno (Has)	Valor Oferta	Valor x HAS Terreno	Valor ajustado a Negociación (Sin Homogenizar)	Ubicación	Relación Tamaño (Área muestra/ Objeto)	F Ubicación "FU"	F Const	Valor / m² Terreno Homogenizado	Desviación de la Media
						3%						
1	[illegible]	Chivolo - Magdalena Cel. 3206923297	15,00	$ [illegible]	$ 7.000.000	$ 6.790.000	Mejor	1,00	0,95	0,85	5.487.925,00	135.787,67
2	[illegible]	Tenerife Magdalena Cel. 3107116420	14,00	$ [illegible]	$ 7.000.000	$ 6.790.000	Mejor	1,00	0,95	0,85	5.482.925,00	135.787,67
3	[illegible]	Tenerife - Magdalena Tel. 4400073	150,00	$ [illegible]	$ 7.200.000	$ 6.984.000	Mejor	0,90	0,95	0,85	5.075.622,00	271.575,33

PROMEDIO	$5.347.157
DESVIACIÓN ESTANDAR	$235.156
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,40%
LIMITE SUPERIOR	$5.582.314
LIMITE INFERIOR	$5.112.001
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,73
VALOR ADOPTADO	5.347.157

PROMEDIO	$5.347.157
DESVIACIÓN ESTANDAR	$235.156
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,40%
LIMITE SUPERIOR	$5.582.314
LIMITE INFERIOR	$5.112.001
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,73
VALOR ADOPTADO	5.347.157,33

PROMEDIO	$5.347.157
DESVIACIÓN ESTANDAR	$235.156
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,40%
LIMITE SUPERIOR	$5.582.314
LIMITE INFERIOR	$5.112.001
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,73
VALOR ADOPTADO	5.347.157

Oferta 1

https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-601045040-finca-de-15-hectareas-ubicada-en-chivolo-magdalena-_JM?flash=e77a77d8dca9fea79f65ba5e5518dd1b24eb9c86

Edgar Cel. 3206923297 valor a $7.000.000,00 Área 15 Has Valor $105.000.000,00

OFERTAS

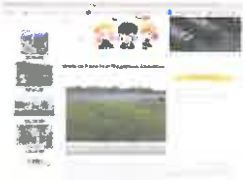
Oferta 2

Contacto Carlos Pérez Cudrias Ce. 3107116420 finca en Tenerife Vía Los Patos a Plato. FINCA EL ESFUERZO, Municipio de Tenerife, Departamento del Magdalena.

14 Hectárea a 7.000.000 $$98.000.000,00

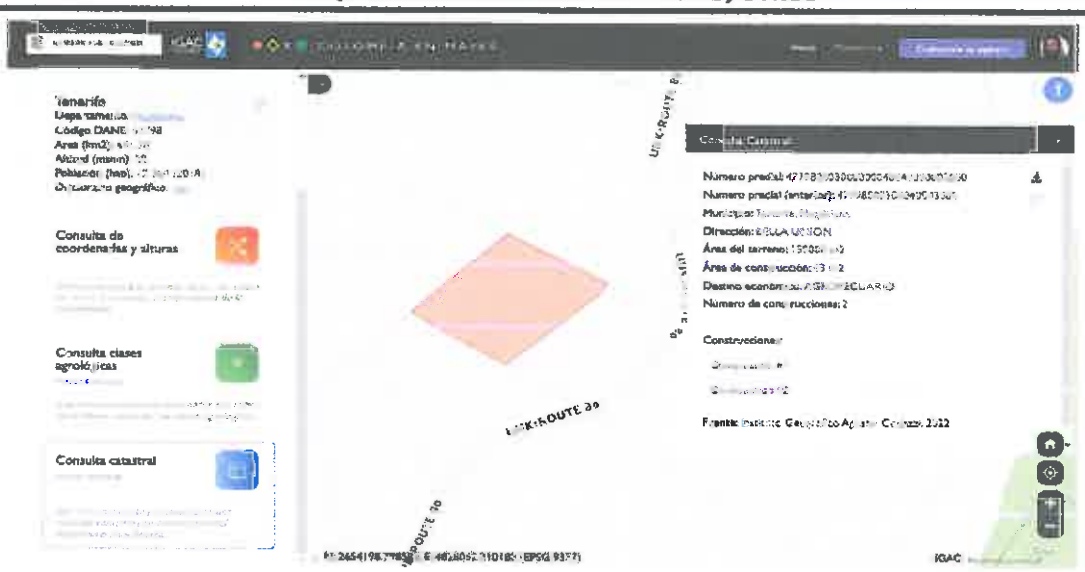
Oferta 3

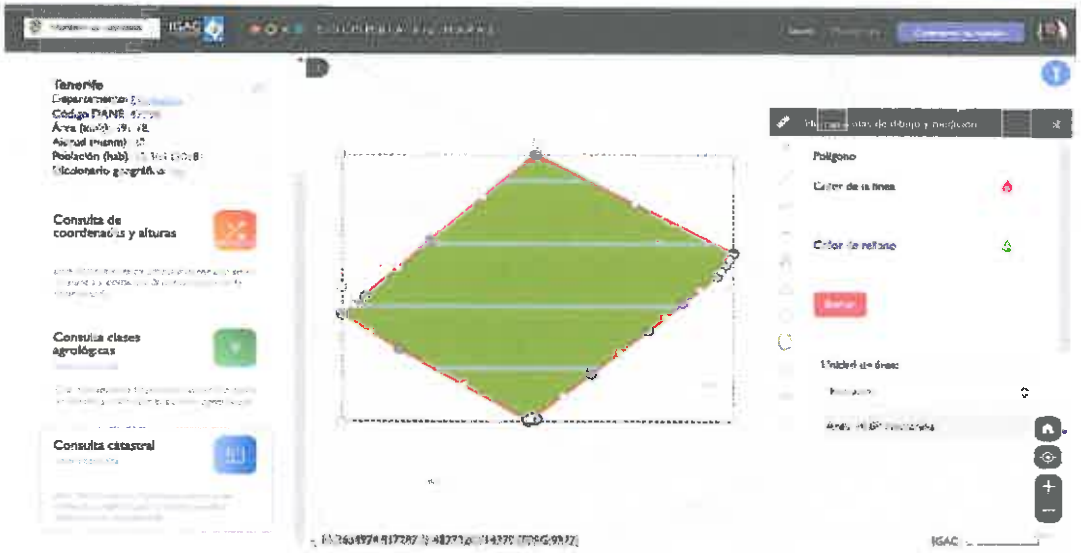
http://www.doomos.com.co/de/7250941_venta-de-finca-en-el-magdalena-colombia.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

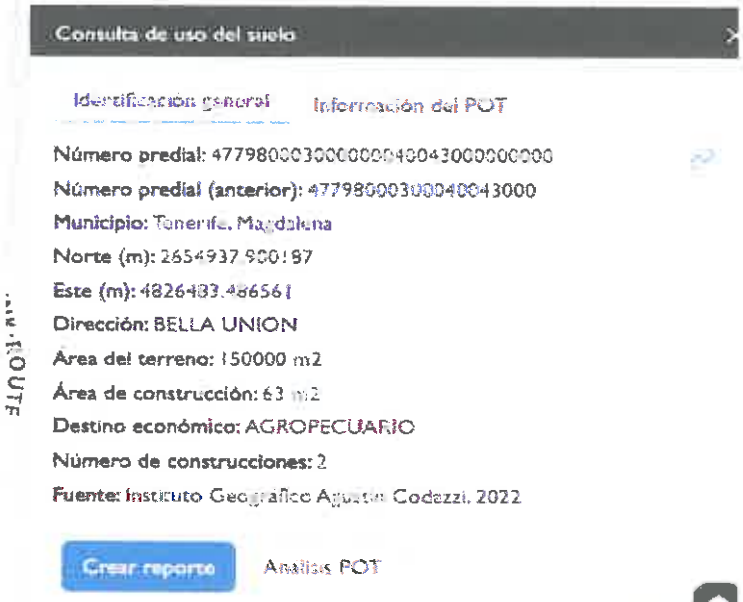


Finca ubicada en el magdalena en el municipio de Zapayan corregimiento de Tenerife con 1500 hectáreas y 400 metros sobre el rio magdalena a 36 kilómetros del puente de plato a la finca y del a finca vía fluvial a 9 kms una finca totalmente ganadera de cría en movimiento. El terreno tiene mejoras como basculas, nueve campamentos, potreros, sembrados en pasto mejorado, corrales de vareta, dos embarcaderos uno flivial y otro terrestre.La topografía es ondulada suave se puede recorrer toda en carro, tienes divisiones internas de alambre de puas, tiene una represa ciénega. Código de Referencia: 4400073

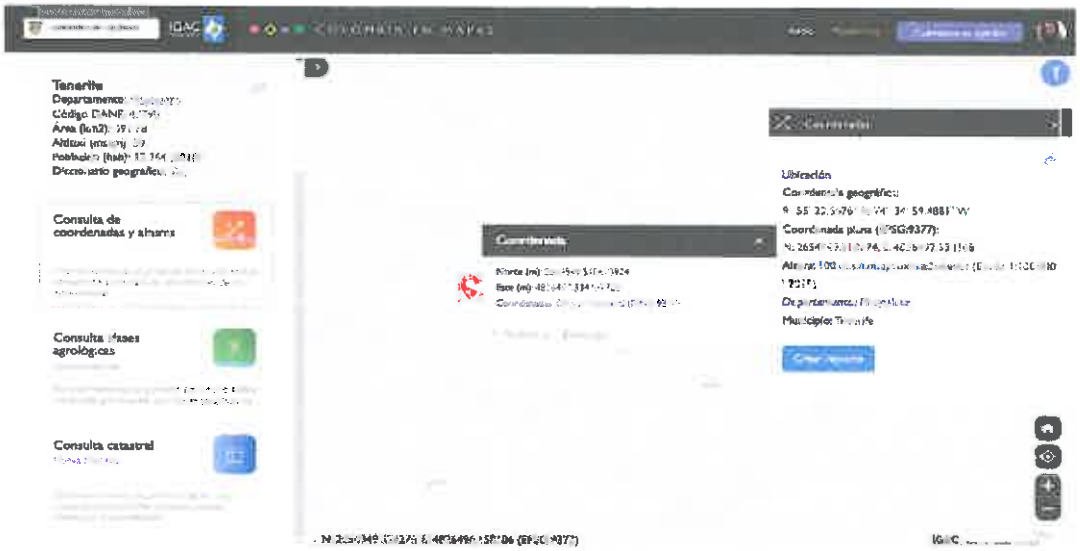
ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

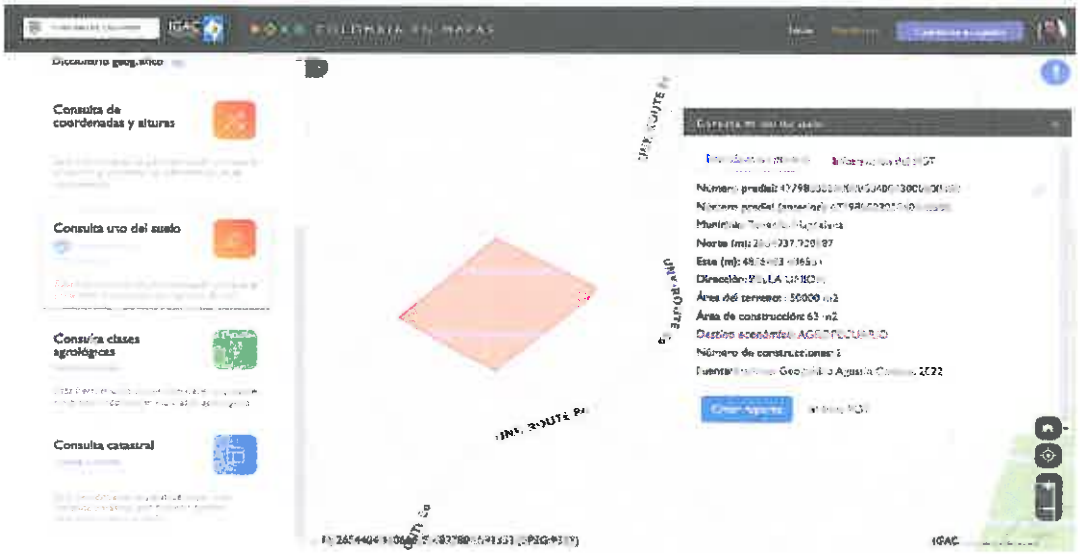


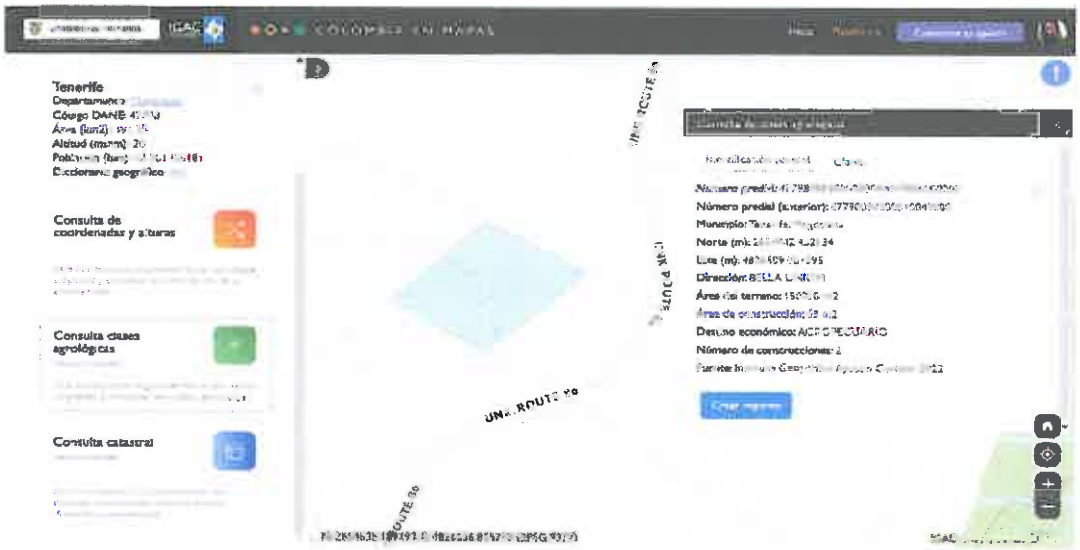




CARTOGRAFIA







CLASE AGROLOGICO

Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
4s-3	**Principales limitantes:** Pendientes planas a moderadamente inclinadas, presencia de erosión en grado ligero, texturas gruesas con alta permeabilidad, fertilidad baja, déficit de humedad en el primer semestre del año **Usos recomendados:** Cultivos permanentes intensivos como la palma de aceite. Sistemas agrosilvicolas con cultivos transitorios semi - intensivos como maiz, yuca, ñame y en arreglo con especies forestales propias del bosque seco tropical como como gmelina arbórea, teca, eucalipto pelita Admite usos alternativos de pastoreo semi - intensivo con especies de pastos como angleton, guinea, brachiaria **Prácticas de manejo:** Establecer programas de manejo organico para mejorar la condicion del suelo, sembrar policultivos que tengan diferentes exigencias de profundidad radicular, la preparación del suelo debe ser con aperos manuales e incluir la adición de residuos de cosecha al suelo, mantener especies como el totumo y cañaguate o establecer programas de revegetalizacion con especies de la region **Estudio:** Información Agrológica basica para el Ordenamiento Integral del territorio, de 12 municipios de Magdalena (Ariguani - El Dificil, Cerro de San Antonio, Chivolo, Concordia, Nueva Granada, Pedraza, Pivijay, Plato, Tenerife y Zapayan **Escala:** 1:25 000 **Año:** 2021	5.48 ha	50.34%
4s-3	**Principales limitantes:** Pendientes planas a moderadamente inclinadas, presencia de erosión en grado ligero, texturas gruesas con alta permeabilidad, fertilidad baja, déficit de humedad en el primer semestre del año **Usos recomendados:** Cultivos permanentes intensivos como la palma de aceite Sistemas agrosilvicolas con cultivos transitorios semi - intensivos como maiz, yuca, ñame y en arreglo con especies forestales propias del bosque seco tropical como como gmelina arbórea, teca, eucalipto pelita Admite usos alternativos de pastoreo semi - intensivo con especies de pastos como angleton, guinea, brachiaria **Prácticas de manejo:** Establecer programas de manejo orgánico para mejorar la condición del suelo, sembrar policultivos que tengan diferentes exigencias de profundidad radicular, la preparación del suelo debe ser con aperos manuales e incluir la adición de residuos de cosecha al suelo, mantener especies como el totumo y cañaguate o establecer programas de revegetalización con especies de la region **Estudio:** Información Agrológica basica para el Ordenamiento Integral del territorio, de 12 municipios de Magdalena (Ariguani - El Dificil, Cerro de San Antonio, Chivolo, Concordia, Nueva Granada, Pedraza, Pivijay, Plato, Tenerife y Zapayan **Escala:** 1:25.000 **Año:** 2021	3.47 ha	31.91%
4h-1	**Principales limitantes:** Pendientes planas y ligeramente inclinadas, afectados por inundaciones y encharcamientos, texturas arcillosas, franco arenosas, déficit de lluvias el primer semestre del año **Usos recomendados:** Cultivos transitorios de maiz, platano, frijol. Uso alternativo en sistemas silvopastoriles y agrosilvicolas con especies de palo de caucho, mamey y uvito, mezcladas con caracolí, cedro y pastos marandú y brachiaria **Prácticas de manejo:** Localización de cultivos transitorios luego del periodo lluvioso, incorporar los residuos de las cosechas al suelo mediante aperos manuales, establecer drenajes poco profundos para evitar la desecación de las tierras, alternar cultivos con vegetación natural para cosecha en el bosque seco y plantar pastos tolerantes al exceso de humedad **Estudio:** Información Agrológica básica para el Ordenamiento Integral del territorio, de 12 municipios de Magdalena (Ariguani - El Dificil, Cerro de San Antonio, Chivolo, Concordia, Nueva Granada, Pedraza, Pivijay, Plato, Tenerife y Zapayan **Escala:** 1:25.000 **Año:** 2021	1.93 ha	17.75%

FRONTERA AGRICOLA

REGISTRO FOTOGRAFICO

VIA DE ACCESO AL PREDIO

VIA DE ACCESO

ACCESO AL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO

ACCESO AL PREDIO

CASA

KIOSCO

REGISTRO FOTOGRAFICO

KIOSCO

CORRAL

CORRAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

RESERVORIO DE AGUA

RESERVORIO DE AGUA

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230720968379826011 **Nro Matrícula: 226-16882**

Impreso el 20 de Julio de 2023 a las 11:51:18 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 226 - PLATO DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: TENERIFE VEREDA: TENERIFE
FECHA APERTURA: 19-01-1990 RADICACIÓN: 9000053 CON: ESCRITURA DE: 29-12-1989
CODIGO CATASTRAL: **47798000300000004004300000000**COD CATASTRAL ANT: 47798000300040043000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, CON CABIDA APROXIMADA DE 15 HECTAREAS, Y LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO OCHO CIENTOS CINCUENTA Y UNO (851) DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1.989), OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PLATO (CON FUNDAMENTO EN E F #851. NOT UNI PLATO MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN LIBRO 1, #689 FOLIOS 189 A 191 DE 31 DE DICIEMBRE/58.)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS METROS CUADRADOS CENTIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) VILLA PRESE
2) BELLA UNION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-12-1958 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 69 DEL 29-12-1968 NOTARIA UNICA DE TENERIFE VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MEJIA TORRES FRANCISCO

DE: MEJIA TORRES MANUEL

DE: MEJIA ZABALETA GREGORIO

DE: MEJIA ZABALETA GUILLERMO

A: MEJIA TORRES MANUEL X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-01-1990 Radicación: 0053

Doc: ESCRITURA 851 DEL 29-12-1989 NOTARIA UNICA DE PLATO VALOR ACTO: $100,000

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230720968379826011 **Nro Matrícula: 226-16882**

Impreso el 20 de Julio de 2023 a las 11:51:18 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MEJIA TORRES MANUEL

A: MEJIA ZABALETA PRESENTACION X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-12-1990 Radicación: 1894

Doc: ESCRITURA 657 DEL 11-12-1990 NOTARIA UNICA DE PLATO VALOR ACTO: $200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MEJIA ZABALETA PRESENTACION

A: MEJIA DE TORRES GEORGINA ESTHER X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-06-1991 Radicación: 0703

Doc: ESCRITURA 247 DEL 04-06-1991 NOTARIA UNICA DE PLATO VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO VALOR INDETERMINADO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MEJIA DE TORRES GEORGINA ESTHER X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-07-2012 Radicación: 2012-226-6-2227

Doc: RESOLUCION 03662 DEL 10-07-2012 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: $374,359

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAL- INVIAS **NIT# 8301323231**

A: MEJIA TORRES GEORGINA ESTHER X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-226-6-2446

Doc: OFICIO 282 DEL 18-08-2015 juzgado promiscuo municipal de tenerife DE TENERIFE VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA SA **NIT# 8000378008**

A: MEJIA DE TORRES GEORGINA **CC# 26928475** X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230720968379826011 **Nro Matrícula: 226-16882**

Impreso el 20 de Julio de 2023 a las 11:51:18 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-226-3-93 Fecha: 14-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-226-1-10517 **FECHA: 20-07-2023**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CARLOS GUILLERMO PEÑARANDA MASSON

SOPORTE PARA DEMOSTRAR DEPENDIENTES

#	TIPO DE DEPENDIENTE	DOCUMENTO SOPORTE
1	Hijos del contribuyente que tengan hasta 18 años de edad y dependan económicamente del contribuyente	Copia del documento de identidad del dependiente (tarjeta de identidad o Registro Civil de nacimiento)
2	Hijos del contribuyente con edad entre 18 y 23 años. Cuando el padre o la madre contribuyente persona natural se encuentre financiando su educación en instituciones formales de educación superior certificadas por el ICFES o la autoridad oficial correspondiente; o en los programas técnicos de educación no formal debidamente acreditados por la autoridad competente	Copia del recibo de pago de la matrícula y copia del documento de identidad del dependiente donde se demuestre el parentesco
3	Los hijos del contribuyente mayores de dieciocho (18) años que se encuentren en situación de dependencia originada en factores físicos o psicológicos que sean certificados por Medicina Legal.	Certificado expedido por el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, EPS a la cual se encuentre afiliada la persona o cualquier otra entidad que legamente sea competente
4	El cónyuge o compañero permanente del contribuyente que se encuentre en situación de dependencia por ausencia de ingresos o ingresos en el año menores a 260 UVT	Certificado expedido por contador publico
5	El cónyuge o compañero permanente del contribuyente que se encuentre en situación de dependencia originada en factores físicos o psicológicos	Certificado expedido por el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, EPS a la cual se encuentre afiliada la persona o cualquier otra entidad que legamente sea competente
6	Los padres y los hermanos del contribuyente que se encuentre en situación de dependencia por ausencia de ingresos o ingresos en el año menores a 260 UVT	Certificado expedido por contador publico
7	Los padres y los hermanos del contribuyente que se encuentre en situación de dependencia originada en factores físicos o psicológicos	Certificado expedido por el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, EPS a la cual se encuentre afiliada la persona o cualquier otra entidad que legamente sea competente

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	*VALORACIÓON 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.	*VALORACIÓON 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	*RAD.2018 -0036-00*	373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	*VALORACIÓN SERVIDUMBRES ELECTRICAS*

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 expertico, 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: [illegible]

E-mail: [illegible]

Santa Marta – Magdalena

República de Colombia

El Ministerio de Educación Nacional

y en su nombre,

La Universidad Autónoma del Caribe

Facultad de Arquitectura

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

Arquitecto

República de Colombia

La Universidad Autónoma del Caribe

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

Especialista en Gerencia de Obras

CONGRESO
FEDELONJAS

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

"AVANZANDO EN LA PROFESIONALIZACIÓN DEL SECTOR FUNERARIO

Certifica que:

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

La Rioja

CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT [illegible]

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

CERTIFICA QUE:

RICARDO VIVAS GUERRERO

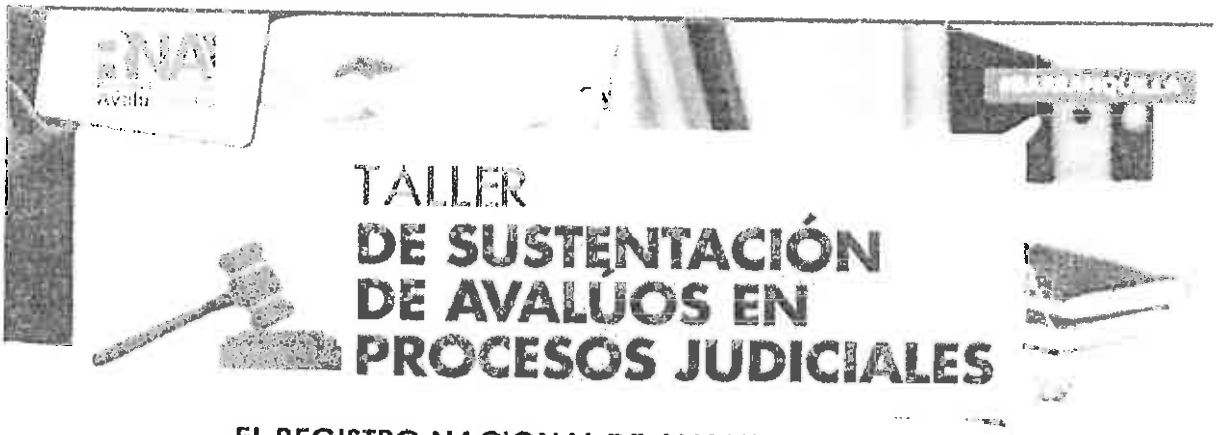
Cursó y aprobó el

TALLER APLICADO E INTERACTIVO AVALUOS BAJO NIIF

Intensidad: 12 Horas

[illegible] CAROLINA BALCAZAR [illegible]

Barranquilla [illegible] de Agosto [illegible] 2017



EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA A

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

Como asistente al **Taller de Sustentación y Avalúos en Procesos Judiciales**, realizado el 19 de Febrero de 2020 en las instalaciones de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
Director Ejecutivo Registro Nacional de Avaluadores

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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**03 Nov 2021**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**03 Nov 2021**	**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	Regimen

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	Regimen
22 Nov 2021	**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	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Nov 2021	**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	Regimen
22 Nov 2021	**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.

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

aa260a04

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

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

URL de Validación alfa(0) al

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
http://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
22 Nov 2021	**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	Regimen
22 Nov 2021	**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

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 Catastrales - Instituto Politécnico Internacional