



Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Avalúo Comercial

SOLICITANTE	DAVIVIENDA
PROPIETARIO	IRADESMA SOL PALACIO SILVA C.C # 36.592.196
TIPO DE INMUEBLE	PREDIO RURAL
OBJETO DEL AVALÚO	CONOCER SU VALOR COMERCIAL
FECHA DE VISITA	09 DE MARZO DEL 2020
FECHA VENCIMIENTO	31 DE MARZO DEL 2021
FECHA DE INFORME	31 DE MARZO DEL 2020



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Cartagena de Indias D. T. y C., 31 de Marzo de 2020

Señores
BANCO DAVIVIENDA
Ciudad.

Estimados Señores.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarles nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en el Municipio de Algarrobo, **Finca La Florida, identificado con el folio de matrícula #225-698, en el Municipio de Algarrobo, antes Fundación, en el Departamento del Magdalena.**

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrársela, en nuestro Departamento de Avalúos.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,

LUIS R. HOYOS GARCÍA
Gerente General

LH/RP

Ava 35947 – AV04 V1



CONTENIDO

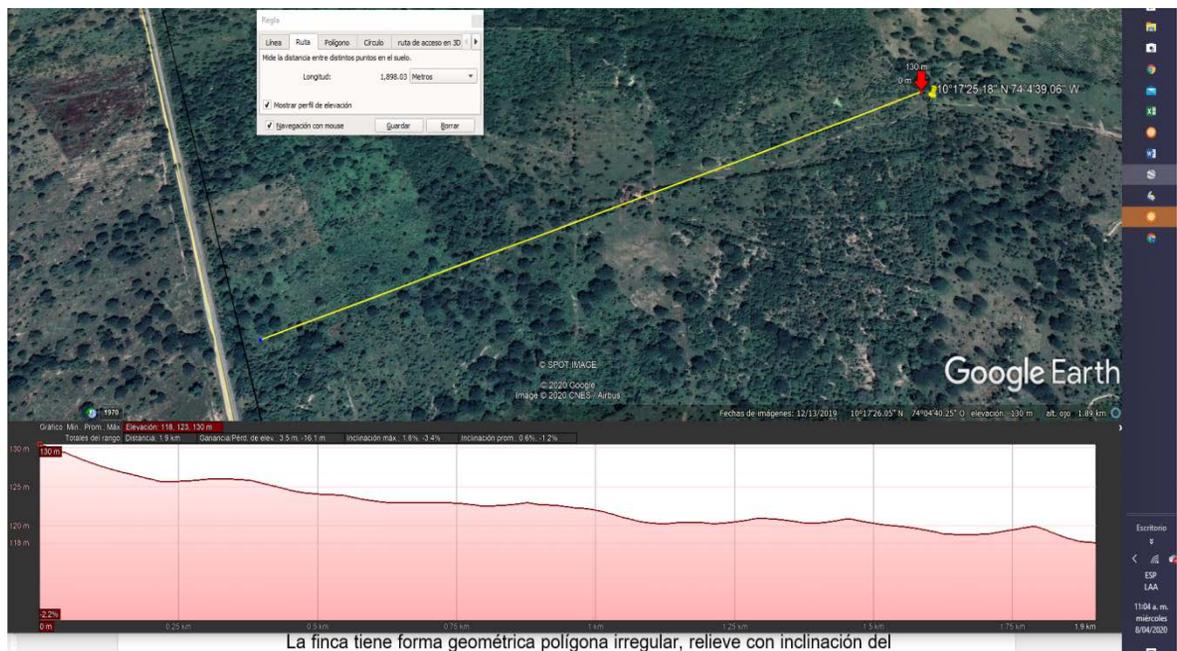
1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	6
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR	7
4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO	8
5. ASPECTO JURÍDICO.....	10
6. LINDEROS Y MEDIDAS.....	10
7. ASPECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.....	11
8. ASPECTO ECONÓMICO	12
9. NORMAS URBANAS.....	13
10. METODOS VALUATORIOS.....	14
11. AVALÚO COMERCIAL.....	16
12. VALOR DE RECONSTRUCION (VALOR ASEGURABLE)	17
13. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION.....	17
14. POLÍTICAS DEL AVALÚO.....	17
15. NOTAS DEL AVALUADOR	18
16. ANEXO FOTOGRAFICO	20
17. ANEXO PLANIMÉTRICO	31



1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble materia de este avalúo lo constituye un predio rural denominado Finca LA FLORIDA, ubicado en el municipio de Algarrobo Magdalena, antes municipio de Fundación, a Dieciocho punto cinco (18,0) kilómetro del Municipio de Algarrobo, a 6.7 kilómetros del casco urbano del corregimiento de la Loma del Bálsamo y a 4.9 kilómetros de la vía Bosconia – Ciénaga. Departamento del Magdalena.

El predio Finca LA FLORIDA, es un globo de terreno con un área de 281,8750 hectáreas, presentando un suelo con relieve ondulado 3 – 12 %, determinándose como CLASE IV, con pendientes inferiores al 12% corresponden a 118 metros a 130 metros, sin erosión, área moderadamente profundas con muy pocas piedras la cual no imposibilita las labores de las maquinarias, el drenaje natural bueno.

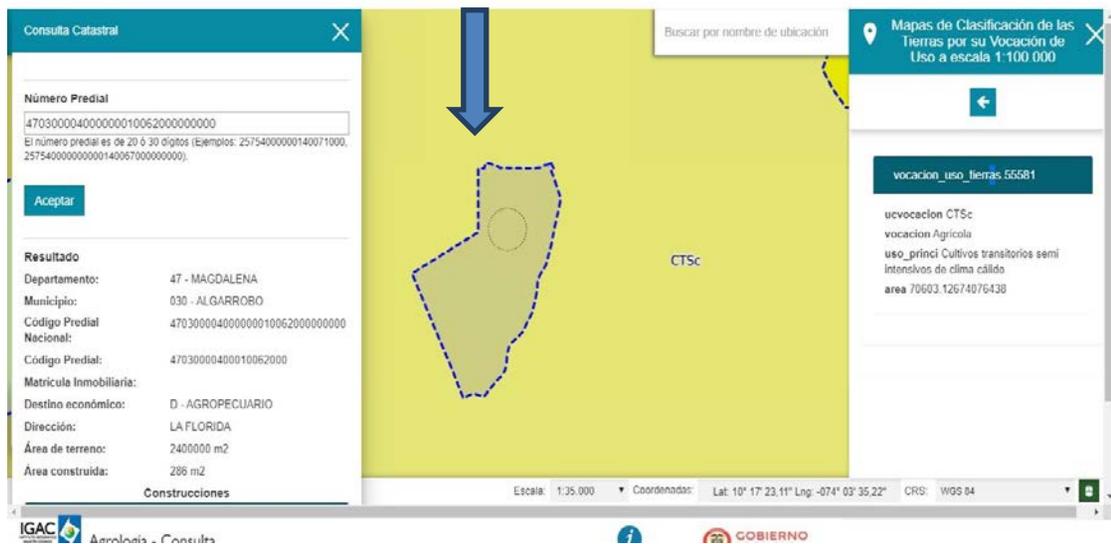


La finca tiene forma geométrica polígona irregular, relieve con inclinación del 10 %; toda la finca tiene cerramiento en cerca de palos de madera con cuatro hilos de alambres eléctricos.

Ava 35947 – AV04 V1

La tierra es fértil y aptas para desarrollar la agricultura o la cría de ganado, su textura una mezcla de, limos y arcillas, la profundidad efectiva la cual pueden llegar las raíces sin obstáculos se designa moderadamente profunda entre 50 y 90 cm.

Producción usos del suelo, clasificación: CTSc



Consulta Catastral

Número Predial
470300004000000010062000000000
El número predial es de 20 ó 30 dígitos (Ejemplos: 25754000000140071000, 257540000000000140067000000000).

Aceptar

Resultado

Departamento:	47 - MAGDALENA
Municipio:	030 - ALGARROBO
Código Predial Nacional:	470300004000000010062000000000
Código Predial:	47030000400010062000
Matrícula Inmobiliaria:	
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LA FLORIDA
Área de terreno:	2400000 m ²
Área construida:	286 m ²

Construcciones

Mapas de Clasificación de las Tierras por su Vocación de Uso a escala 1:100 000

vocacion_uso_tierras.55581

uvocacion CTSc:
vocacion Agrícola
uso_princi Cultivos transitorios semi intensivos de clima cálido
area 70603.12674076438

Escala: 1:35.000 | Coordenadas: Lat: 10° 17' 23.11" Lng: -074° 03' 35.22" | CRS: WGS 84

Tierras con pendientes hasta del 25%, con limitaciones ligeras a moderadas relacionadas con inadecuada distribución de las lluvias en el año. Sin restricciones para el establecimiento de cultivos de mayor permanencia, pastos y bosques. Requieren prácticas ligeras a moderadas de conservación de suelos y aguas tales como siembras en contorno, acequias de escorrentía, riego suplementario y las mencionadas en la clase anterior.

El inmueble está conformado por 30 divisiones, 7 jagüeyes, bebederos plástico y en concreto el cual se suministra agua provenientes de pozos artesanales, almacenada en tanque elevado de concreto, el cual baja por gravedad, a los diferentes bebederos.

La finca se a la cría de ganado, doble propósito y agricultura.

Construcciones: Las edificaciones tienen una edad aproximada de construcción de 10 y 20 años, conformada de la siguiente manera:



CONSTRUCCIONES	MEDIDAS Metros	ÁREAS m2
Casa*	12.00 x 6.00 metros	72,00
Casa*	14.00 x 7.00 metros	98,00
Vaquera	30.00x15.00	450.00
Caseta motor*	4.00 x 3.00	12.00
Pozos anillados	3	3.00
Tanque Elevado en concreto	1	1.00
Corral	30.00x 30.00 y 20.00x 20.00	200.00

*Algunas construcciones, no se les colocará valor comercial, dado el estado actual de las mismas.

Las casas se ubican en las coordenadas: 10°28'71,94 N y 74°5'6.61 W.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. Localización: Ubicada en el municipio de Algarrobo a unos Dieciocho (18) kilómetros del Municipio de Algarrobo, Departamento del Magdalena.

Ava 35947 – AV04 V1



- 2.2. Propietario: Iradesma Sol Palacio Silva. (Según Escritura Pública # 512 de fecha 22 de Diciembre de 2016, Notaría Única de Aracataca).
- 2.3. Tipo de inmueble: Predio rural.
- 2.4. Destinación actual: Finca con actividad agropecuaria.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

- 3.1. Localización y Delimitación: El Municipio de Algarrobo, está ubicado en la subregión nordeste del Departamento del Magdalena, en las coordenadas: Latitud 10°17'25,18" N y longitud 74°04'39,06" W.
- 3.2. Recursos: La zona aledaña al predio se caracteriza por ser una zona rural, en donde hay muchas fincas destinadas ganadería y agricultura.
- 3.3. Valorización: La zona ha tenido en los últimos años una valorización alta pero con índices positivos, en lo que respecta a fincas de recreo y fincas agrícolas. Estimamos que a corto plazo la valorización siga presentando un crecimiento importante por dos factores importantes: la iniciación de la actividad por transporte fluvial y férreo y la cercanía con la carretera de la Ruta del Sol en el tramo II.
- 3.4. Tendencia: Fincas con actividad ganadera.
- 3.5. Uso Predominante: Zona Rural.
- 3.6. Vecinos Importantes: Entre los vecinos actuales podemos mencionar fincas con crías de ganado vacuno, agrícolas pero en la visita se observa ya que aledaños existen predios con procesos agropecuarios en ganadería, y la cercanía de la vía Bosconia – Ciénaga y el corregimiento de la Loma del Bálsamo.
- 3.7. Actividad Constructora: En los alrededores encontramos la construcción casas en la fincas.
- 3.8. Vías de acceso: Principal Troncal del Caribe, Secundaria Vía La Loma del Bálsamo, Estación Lleras y Bellavista.
- 3.9. Transporte: Intermunicipal sobre la vía Troncal de los Contenedores, Algarrobo – La Loma del Bálsamo – Bellavista



3.10. Servicios públicos:

DESCRIPCIÓN	ZONA	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Agua	0	0	Cuenta con 7 jaguey veraneros y 2 pozos anillados
Energía eléctrica	0	0	A 3.7 km La Loma del Bálsamo.
Red Telefónica	0	0	Señal de celular
Alcantarillado	0	0	Poza séptica
Gas natural	0	0	
Calles	Vías destapadas en calichadas		
Andenes	No presenta.		

4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

4.1. De la Ciudad:



Algarrobo es Municipio de Colombia, situado en el Departamento de Magdalena, al nordeste del país. Su término municipal limita por el sur con el municipio de Sabanas de San Ángel, al oeste con Pivijay, al norte con Fundación y al este con El Copey. Se sitúa a 129 km de la capital departamental, Santa Marta

Superficie: 403.2 km²

Tiempo: 28 °C, viento del NO a 11 km/h, humedad del 77 %

Población: 11,556 (2005)

Ava 35947 – AV04 V1



El pueblo fue fundado por José Felipe Oñate en 1825, y se convirtió en un corregimiento del municipio de Fundación cuando éste se erigió en 1945. Finalmente, fue convertido en municipio en 1999.

El 24 de junio de 1999, se creó el municipio de Algarrobo, cuyo territorio fue segregado de los municipios de Fundación, Pivijay y Ariguani.

A algarrobo lo conforman los siguientes corregimientos:

- Loma Del Bálsamo
- Estación Lleras
- Bellavista.

A su vez, está compuesto por las veredas de Las Carreras, Río Mar, Estación del ferrocarril.

La economía de Algarrobo se fundamenta en el cultivo de palma africana, en menor medida la ganadería y la agro industria conforman los sectores productivos del municipio.

4.2. Del Sector:

Del Municipio de Algarrobo, se localiza a Diecinueve punto Cinco (19,5) kilómetro Vía Algarrobo – La Loma del Bálsamo - Buenavista sector con una actividad agrícola - ganadera. La Zona donde se encuentra el inmueble es hoy netamente agrícola y con una proyección alta debido a las expectativas con unas instalaciones industriales ubicadas en el Municipio de Algarrobo, Aracataca, Fundación.

Las expectativas son grandes con respecto a la propuesta del gobierno nacional para reactivar este importante puerto sobre el Río Magdalena. En este sentido, parte de las obras de infraestructura física necesarias ya se han adelantado; pero, se observa constantes parálisis de las obras, lo cual afecta la pronta recuperación del puerto sobre el Río Magdalena, debido al trámite para los permisos y licencias de orden ambiental.

Infraestructura:

Vías de comunicación terrestre. La infraestructura vial del Municipio Aracataca Magdalena, está conformada por kilómetros de carreteras, distribuidos así

Carretera intermunicipal. La principal vía de comunicación terrestre es la carretera que comunica a la cabecera del Municipio Algarrobo, con el Municipio de San Ángel, en extensión de treinta y cinco (35) kilómetros aproximadamente.



La ampliación, mantenimiento y conservación de la vía intermunicipal corresponde a otras instancias gubernamentales; situación de orden legal y administrativo que restringe la posibilidad de inversión por parte del Municipio de Algarrobo Magdalena, en ésta arteria vehicular.

El municipio cuenta con unas instalaciones portuarias ubicadas en la Cabecera municipal y un puerto privado.

5. ASPECTO JURÍDICO

- 5.1. Escritura pública No. : 512 del 22-12-2016, Notaría Única de Aracataca.
- 5.2. Folio de matrícula No. : # 225-698 de fecha 22de Diciembre 2016 (Formulario de Calificación)
- 5.3. Referencia catastral No. : 00040001006200000
- 5.4. Avalúo Catastral Actual. : No suministrada

Nota: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

6. LINDEROS Y MEDIDAS

Los linderos y medidas se encuentran consignados en la Escritura Pública de fecha 2422 de Diciembre de 2016 de la Notaría Única de Aracataca.

NORTE: Mide Novecientos Dieciocho metros (918 mts), linda con predio de Rosa Acevedo De Villarreal.

SURESTE: en una línea quebrada que mide dos mil ochocientos diecinueve (2819 mts) metros, linda con predio de Urbano Díazgranados y Gonzalo Guarín.

SUR: Mide doscientos tres metros (203 mts), linda con predio de Gonzalo Guarín.

OESTE: Mide setecientos veinticinco (725 mts) metros, otra línea que mide ochocientos setenta y seis metros (876 mts) metros, con predio que corresponde a Garrido Hermanos y otra línea que mide mil cuatrocientos ochenta y tres metros (1483 mts), linda con la línea del ferrocarril, frente a predio de Garrido Hermanos.

Ava 35947 – AV04 V1



Tipo		
Terreno	Según documentos suministrada	281,8750 Has
Construcción		
Según medidas en sitio		
Casa		72,0 M2
Casa		98,0 M2
Vaquera		450,0 M2
Caseta motor		12,0 M2
Pozos anillados		3,0 U,
Tanque elevado		1,0 U.
Corral		200,0 M2

7. ASPECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1. Construcción Del inmueble

7.1.1. Aspecto general

Unidades rentables:	1
Número de niveles:	1
Edad aproximada:	20 años
Vida útil remanente:	50 años
Aspecto estructural:	Acorde al tipo de edificación.
Estado de Conservación:	Regular

7.1.2. Materiales de construcción:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		BUENO	REG.	MALO
ESTRUCTUR A	Cimentación Ciclópea casa de material,		X	
CUBIERTA	Zinc		X	
FACHADA	Pañete		X	
CIELO RASO	No presenta		X	
PAREDES	En material y madera		X	
PISOS	Pisos en baldosa		X	
CLOSETS	No presenta		X	
PUERTAS	En madera		X	
VENTANAS	En madera		X	

Ava 35947 – AV04 V1



BAÑOS	Sencillos sin acabados		x	
COCINA	En material, piso pulido, techo en zinc		x	
INST. ELECTRICAS	No aplica		x	
INST. SANITARIAS	No aplica		x	

8. ASPECTO ECONÓMICO

Utilización económica actual:	Finca Ganadera
Actividad constructora:	Estable con construcciones casas campestres dentro de las fincas
Perspectivas de valorización:	Buena. La zona muestra índices altos en los últimos años
Grado de comercialización:	TIPO B (Negociaciones a mediano plazo, con ayuda de una entidad bancaria).
Demanda de este tipo de inmueble en la zona:	Buena

ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Los aspectos más relevantes que fueron tenidos en cuenta para la determinación del valor comercial del inmueble avaluado son los siguientes:

Localización:	Buena respecto del casco urbano Algarrobo, San Ángel, Loma del Bálsamo
Vecindario:	Bueno, predios similares.
Topografía del terreno:	Relativamente plana.
Construcciones:	Si presenta.
Servicios públicos:	Cerca de redes de energía eléctrica
Calidad del suelo:	Bueno.
Disponibilidad de agua:	Buena, en gran parte del año.
Proximidad a núcleos pob:	Cercana Algarrobo, Loma del Bálsamo, San Ángel.
Comunicaciones:	Normales, vía celular.
Pendiente:	Semiplana con escorrentías naturales
Características edafológicas:	Buenas

Ava 35947 – AV04 V1



9. NORMAS URBANAS

ACUERDO # 010 DE 2001 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DE ALGARROBO, SE DEFINEN USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTE ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO”.

La norma vigente contenida en el Acuerdo antes mencionado y revisada la cartografía de soporte del mismo (Plano Clasificación del suelo) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona:

TIPO DE SUELO: ZONA RURAL DEL MUNICIPIO,

SUB ZONA DE USO: ZONA DE USO AGRICOLA Y ZONA DE USO PECUARIO.

Alcaldía de Algarrobo. Esquema de Ordenamiento Territorial 2.000 - 2.009

Caracterización de la Zonificación Básica Municipal

Zonas	Criterios	Población e Infraestructura Social	Economía	Medio Ambiente	Infraestructura (Vial - Serv. Públicos)
Zona de influencia del río Ariguani		Es la zona que concentra la mayor población del municipio. Mayor capacidad en infraestructura de salud y educación	Dependencia del cultivo de la Palma Africana, con vocación comercial e integración agroindustrial con ciénaga. Los propietarios de las palmeras son de Santa Marta y Ciénaga generalmente. Disminución de la ganadería.	Zona de influencia del río Ariguani. Amenaza de inundaciones y avalancha de lodo. Contaminación por agroquímicos en el río. Pérdida parcial del bosque en la orilla del río. Presencia de vegetos en la orilla del río para el cultivo de pancoger.	Cuenta con una vía departamental que la conecta a la troncal de oriente. Tiene la mejor infraestructura de servicios públicos.
Zona de influencia de la Troncal de Oriente		Se encuentra la segunda concentración de población del municipio. El centro principal es Loma del Bálamo. Infraestructura social mínima, que tiende a quedarse insuficiente y adolece de buen funcionamiento. El estado de las viviendas en términos generales es regular, excepto en Riomar que es mala.	Predominan las parcelas. Existe un latifundio que engloba a Bellavista (ganadería y algodón).	El principal riesgo en Loma del Bálamo es de accidentalidad en la Troncal de Oriente. Contaminación de automotores por transporte de carbón y otros.	Excelente conexión vial en el eje de la troncal. Transporte y conexión vial deficientes con la cabecera municipal y Bellavista. Existe un acueducto regional, pero es deficiente (Riomar, Loma del Bálamo - Bellavista).
Predomina Ganadería Extensiva	de	Zona menos poblada. Existe un pequeño centro rural (Estación Lleros) Menor infraestructura social	Predomina la ganadería extensiva. Hay localizadas áreas de economía campesina (parcelas). Predomina del latifundio.	La zona es atravesada por la quebrada Chimuica y el arroyo del Padre.	Área con poca accesibilidad vial. Vía férrea para el transporte de carbón de la Drumond. Carece de servicio de acueducto y alcantarillado.

Ava 35947 – AV04 V1



La cuales dentro del acuerdo se encuentra definidas como: “Usos Rurales - Definición. Son los que se asignan de acuerdo con la capacidad agrológica, topografía, condiciones climáticas, litológicas o geológicas y para su desarrollo no requieren de una infraestructura urbana. Uso Agrícola. Es el desarrollado en el área que de acuerdo con la aptitud del suelo permite el establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales, con destino al consumo o comercialización. Comprende los terrenos aptos para la producción de cosechas en pendientes menores del 15% y suelos de clase agrológica I, II, III y IV. Uso Pecuario. Es el desarrollado en el área que de acuerdo con la aptitud del suelo permite la cría y aprovechamiento de especies animales domésticas” Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, eco turística, industrial, etno-turística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural

10. METODOS VALUATORIOS

10.1. Reposición:

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se obtuvo el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación (Tabla de Fitto y Corvini). Para las mejoras realizadas en el predio

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	20	70	28,57%	1	18,36%	\$40.000	\$7.345	\$32.655	\$32.600
Casa	20	70	28,57%	1	18,36%	\$30.000	\$5.509	\$24.491	\$24.500
Vaquera	10	70	14,29%	1	8,16%	\$80.000	\$6.526	\$73.474	\$73.000
Caseta motor	10	70	14,29%	1	8,16%	\$40.000	\$3.263	\$36.737	\$36.000
Pozo	10	70	14,29%	1	8,16%	\$4.200.000	\$342.619	\$3.857.381	\$3.850.000
Tanque elevado	6	70	8,57%	2	7,07%	\$8.900.000	\$628.987	\$8.271.013	\$8.200.000
Corral	10	70	14,29%	1	8,16%	\$27.000	\$2.203	\$24.797	\$24.700



10.2. Mercado

Se auscultó la situación de oferta y demanda de inmuebles de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño del lote (relación frente-fondo), teniendo como fuente de información nuestro departamento de ventas y base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar.

DATO	MUNICIPIO	TEL FUENTE	NOMBRE CONTACTO	CARACTERÍSTICAS	USO ACTUAL	VIAS	AREA TIPO DE LA ZONA (HA)	AREA TERRENO (Ha)	VALOR GLOBAL PEDIDO	% UBICACIÓN	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO POR HA
1	Algarrobo	3055948920	<u>INMOBILIARIA URBA-FINCA LUZ FIGUEROA</u>	Semi plana, con jaguey,	AGROPECUARIO	Destapada, principal asfaltada	IV	100	\$ 1.370.000.000	0,80	0,80	\$ 876.800.000	\$ 8.768.000
2	Algarrobo	3148161494	<u>IVAN ESCOBAR PROPIETARIO</u>	Semi plana, con jaguey	AGROPECUARIO	Destapada, principal asfaltada	IV	120	\$ 1.560.000.000	0,80	0,80	\$ 998.400.000	\$ 8.320.000
3	Algarrobo	3116731944	https://www.olx.com.co/item/finca-en-fundacion-magdalena-negociable-permutable-iiid-1101490065	Semi plana, con distrito riego	AGROPECUARIO	Destapada, principal asfaltada	IV	23	\$ 262.999.986	0,80	0,90	\$ 189.359.990	\$ 8.233.043
												MEDIA	\$ 8.440.348
												MAS O MENOS	\$ 24.000.000
												DESVIACION ESTANDAR	\$ 287.067
												COEFICIENTE DE ASIMET	1,55
												COEFICIENTE DE VARIAC	3,40%
												LIMITE SUPERIOR	\$ 8.727.415
												LIMITE INFERIOR	\$ 8.153.281

Se homogenizaron las ofertas de las cuales 1, 2,3, presenta mejor ubicación con respecto a la vía Bosconia - Ciénaga el predio en estudio está más retirado de la vía. Valor adoptado para el terreno límite inferior por su ubicación \$ 8.500.000,00.

Hecha la correlación de estos métodos, nos permite concluir que el valor estimado del inmueble materia de este estudio, es el siguiente:



11. AVALÚO COMERCIAL

El avalúo comercial del predio LA FLORIDA, **identificado con el folio de matrícula # 225-698**, ubicado en el en el municipio de Algarrobo, en el departamento del Magdalena es el siguiente:

DESCRIPCION	AREA HAS M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$
Terreno (Ha)	281,88	\$8.500.000,00	\$2.395.937.500,00
Construcciones			
Vaquera	450,00	\$73.000,00	\$32.850.000,00
Pozos anillados	3,00	\$3.850.000,00	\$11.550.000,00
Tanque elevado en cncre	1,00	\$8.200.000,00	\$8.200.000,00
Corral	200,00	\$24.700,00	\$4.940.000,00
Total construcciones			\$57.540.000,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$2.453.477.500,00

SON: DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/C.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

LUIS R. HOYOS GARCÍA
R.A.A: AVAL-890157

Cartagena, 31 de marzo del 2020.

Ava 35947 – AV04 V1



12. VALOR DE RECONSTRUCCION (VALOR ASEGURABLE)

El costo de la reposición o reconstrucción de la edificación, teniendo en cuenta los costos directos e indirectos de obra, sería de:

DESCRIPCION	AREA HAS M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$
Vaquera	450,00	\$80.000,00	\$36.000.000,00
Pozos anillados	3,00	\$4.200.000,00	\$12.600.000,00
Tanque elevado en cncre	1,00	\$8.900.000,00	\$8.900.000,00
Corral	200,00	\$27.000,00	\$5.400.000,00
TOTAL			\$62.900.000,00

13. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta el área proporcional de terreno y el valor total del inmueble, procedemos a calcular que participación porcentual tiene el terreno en el valor total del inmueble, y que porcentaje tiene la construcción.

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$	% Participacion
Terreno (Has)	281,88	\$8.500.000,00	\$2.395.937.500,00	96,86%
Construccion	650,00	\$119.446,15	\$77.640.000,00	3,14%
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$2.473.577.500,00	100,00%

14. POLÍTICAS DEL AVALÚO

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.



El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

Se consultaron estadísticas propias, operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15. NOTAS DEL AVALUADOR

15.1. Cláusula de Publicación del Informe:

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador sin su consentimiento por escrito.

Ava 35947 – AV04 V1



15.2. Responsabilidad del Valuador:

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

15.3. Declaración de Cumplimiento:

- Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- En la elaboración del presente informe de avalúo ha participado Luis Rafael Hoyos García, profesional Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, con RNA 019 y RAA # AVAL-890157, Visita técnica: Arquitecto Ricardo Vivas Guerrero RNA 1938 y RAA AVAL-12556670.

15.4. Declaración de No Vinculación:

- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

Ava 35947 – AV04 V1



16. ANEXO FOTOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO VÍA DE ACCESO, ACCESO EDIFICACIONES,
POZO PROFUNDO Y EL PREDIO



Ava 35947 – AV04 V1



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



Ava 35947 – AV04 V1



Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



Araújo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



Ava 35947 – AV04 V1

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA

www.araujoysegovia.com



17. ANEXO PLANIMÉTRICO

UBICACIÓN

Consulta Catastral

Resultado

Departamento: 47 - MAGDALENA
Municipio: 030 - ALGARROBO
Código Predial Nacional: 470300004000000010062000000000
Código Predial: 47030000400010062000
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: LA FLORIDA
Área de terreno: 2400000 m2
Área construida: 286 m2

Construcción 1
Construcción 2

Catastro

r_terreno 1556150

codigo 470300004000000010062000000000
vereda_codigo 47030000400000001
numero_subteraneos 0
codigo_anterior 47030000400010062000

Escala: 1:35.000 | Coordenadas: Lat: 10° 17' 18.25" Lng: -074° 05' 02.04" CRS: WGS 84

Consulta Catastral

Número Predial: 470300004000000010062000000000
El número predial es de 20 a 30 dígitos (Ejemplos: 257540000000140071000, 25754000000000001400670000000000).

Resultado

Departamento: 47 - MAGDALENA
Municipio: 030 - ALGARROBO
Código Predial Nacional: 470300004000000010062000000000
Código Predial: 47030000400010062000
Matrícula Inmobiliaria:
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: LA FLORIDA
Área de terreno: 2400000 m2
Área construida: 286 m2

Construcciones

Mapas de Clasificación de las Tierras por su Vocación de Uso a escala 1:100.000

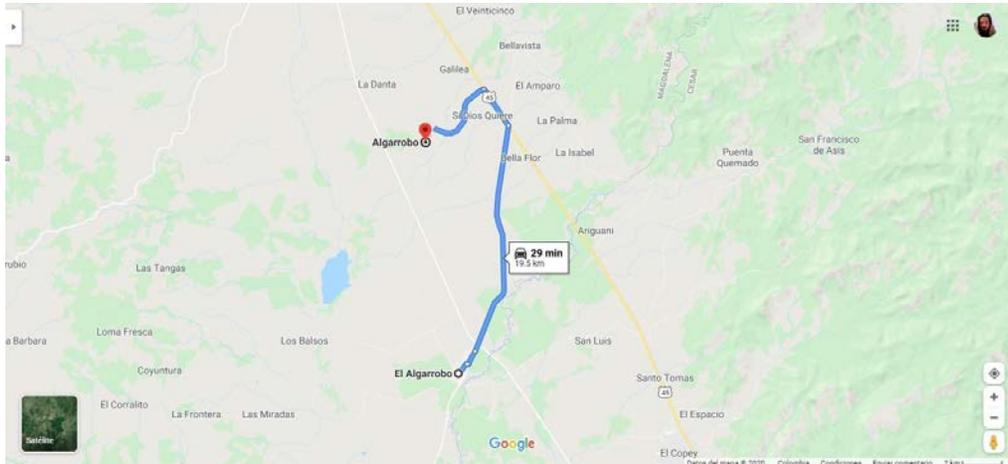
vocacion_uso_tierras 55581

ucvocacion CTSc
vocacion Agrícola
uso_princi Cultivos transitorios semi intensivos de clima cálido
area 70603 12674076438

Escala: 1:35.000 | Coordenadas: Lat: 10° 17' 23.11" Lng: -074° 03' 35.22" CRS: WGS 84

Tierras con pendientes hasta del 25%, con limitaciones ligeras a moderadas relacionadas con inadecuada distribución de las lluvias en el año. Sin restricciones para el establecimiento de cultivos de mayor permanencia, pastos y bosques. Requieren prácticas ligeras a moderadas de conservación de suelos y aguas tales como siembras en contorno, acequias de escorrentía, riego suplementario y las mencionadas en la clase anterior.

Ava 35947 – AV04 V1



Dirección:

[Obtener Coordenadas GPS](#)

GD (grados decimales)*

Latitud:

Longitud:

[Obtener Dirección](#)

GMS (grados, minutos, segundos)*

Latitud:

Longitud:

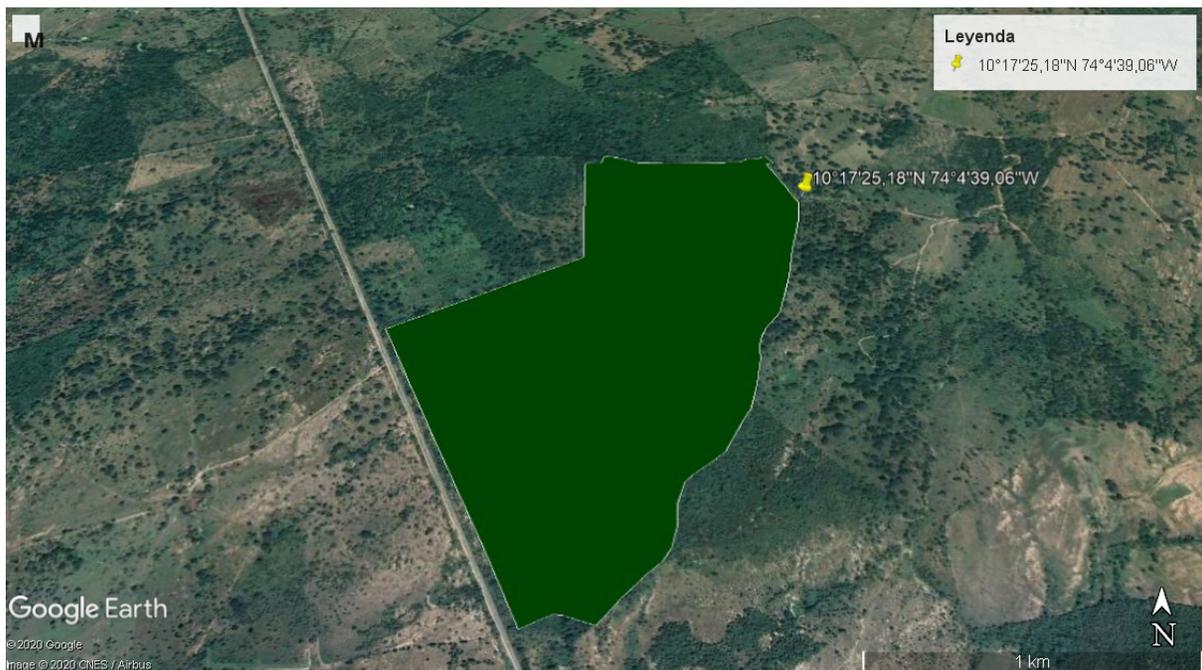
[Obtener Dirección](#)

* Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS 84)

Ava 35947 – AV04 V1



LOCALIZACIÓN SATELITAL



Ava 35947 – AV04 V1



Ava 35947 – AV04 V1



PIN de Validación: ae7f0a84



<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) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-890157.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	29 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	29 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	29 Nov 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: ae7f0a84



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 08 de Enero de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CENTRO LA MATUNA EDIFICIO CONCASA PISO 2

Teléfono: 3157337270

Correo Electrónico: GERENTE@ARAUJOYSEGOVIA.COM

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157.

El(la) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA no ha cumplido con el requisito legal de sufragar 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

ae7f0a84

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 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: ae7f0a84



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal