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

Señor:
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA- BOLIVAR
E. S. D.

REF : PROCESO CON TITULO HIPOTECARIO
DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.
CONTRA : CAMPO GALAN ODUBER JOSE.
RADICADO : 2017-00050-00.

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 el demandado señor **CAMPO GALAN ODUBER JOSE,** 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 denominado **"LA ESPERANZA"**, con matrícula inmobiliaria Nº 064-27528, de propiedad del señor **CAMPO GALAN ODUBER JOSE**, legalmente embargado y secuestrado, rendido por el perito **RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO,**

Carrera 14 No. 22-40, B. San José. Cel. 3106353677 – Telefax:(095)6883639
EMAIL: Sauloliveros1@hotmail.com
Magangué Bolívar

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

identificado con cedula de ciudadanía 12556670 y RECONOCIDO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.)

- Dicho predio rural tiene un avaluó comercial total de **$ 140.592.609**, 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 **CAMPO GALAN ODUBER JOSE.**

Se anexa al presente escrito, avaluó 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.

Carrera 14 No. 22-40, B. San José. Cel. 3106353677 – Telefax:(095)6883639
EMAIL: Sauloliveros1@hotmail.com
Magangué Bolívar

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION	REGIONAL:	OFICINA:
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	COSTA	EL BANCO

DATOS DE LOS CLIENTES

PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
ODUBER	JOSE	CAMPO	GALAN	73.562.478	3225558050

NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:	VEREDA:	MUNICIPIO:	DEPARTAMENTO:
LA ESPERANZA	SAN MARTIN DE LOBA	SAN MARTIN DE LOBA	BOLIVAR

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:
ODUBER	JOSE	CAMPO	GALAN	73.562.478	3225558050
DALMIRYS		RUIDIAZ	ZAMBRANO	39.020.761	

REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION RESOLUCION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
00040000000020885000	064 - 27528	0 01018	23/11/2009	INCODER	CARTAGENA

ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR	COORDENADAS GEOGRAFIAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			
	LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
Según la Resolución 041 de 1996 las extensiones de las UAF en la regional Bolívar son las siguientes: **Zona Relativamente Homogénea No. 2** Vega de los ríos Cauca y Magdalena y afluentes de estos: suelos planos y ondulados, con altitud de 40 a100 m.s.n.m. Sur de Bolívar: incluye parcialmente áreas de los municipios de: Cantagallo, San Pablo, Morales, Rio Viejo, Regidor, El Peñón, San Martín de Loba, Achí, Montecristo, Tiquisio, Barranco de Loba, Pinillos, Magangué, Altos del Rosario, Mompós, Cicuco, Talaigua Nuevo, San Fernando, Hatillo de Loba y Margarita. Centro de Bolívar: comprende los municipios de: Córdoba, Zambrano, Calamar, El Guamo y San Juan Nepomuceno. **Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 35 a 47 hectáreas.**	8°45'48,49"	74°01'20,06"	ACCESO	De Municipio de Barranco de Lobas se toma la via a Pueblito Mejia, se anadan 24 kilometros, se desvia al margen izquierdo se recorren 14 kilometros de alli se cruza al margen izquierdo via al la vererda EL Jobo se andan 4 kilometros despues de alli se desvia al lado izquierdo por el Callejon El Pegue y se localiza el predio, **FINCA LA ESPERANZA**, Municipio de San Martin De Loba, Departamento de Bolivar.
	8°45'44,97"	74°01'37,27"	LINDERO 1	Del Acceso al predio en direccion Oeste se anda 537,85 metros
	8°45'55,49"	74°01'27,97"	LINDERO 2	Del Acceso al predio en direccion Norte se anda 318,69 metros
			CONSTRUCCION U OTROS	No presenta construcciones

FECHA VISITA:	FECHA INFORME:	FECHA APLICACIÓN:
20/01/2023	25/01/2023	25/01/2023

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 **LA ESPERANZA**, objeto del presente avalúo están ubicados dentro la zona rural del Municipio de San Martin de Loba (Departamento de Bolivar); 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: Barranco de Loba, Altos del Rosario Mompos, El Banco, 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: Barranco de Loba, Altos del Rosario Mompos, El Banco, lo cual permite una mayor facilidad para la comercialización de cualquier producto. El sector y el predio presentan topografía semi plana, tierras bien drenadas, no presenta problema de tipo ambientales y su estado fitosanitario es bueno.

2.4 SERVICIOS COMUNALES:

La cabecera municipal de San Martin De Loba cuenta con colegios de bachilleratos, casa de la cultura, hospitales, puestos de salud, plaza de eventos y parques, universidad presencial, sedes Bancarias y administrativas.

2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:

MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA
TERRESTRE	Carretera secundaria no pavimentada

2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Positiva dado el desarrollo de la zona y su cercanía a centro de abastecimientos y a la Vía que conduce de Barranco de Loba - Pueblito Mejia - Papayal - El Jobo - El Pegue - San Martin de Loba 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	NO	SI	NO	La zona o sector (San Matin de Loba) 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 Municipio de Barranco de Lobas se toma la via a Pueblito Mejia, se anadan 24 kilometros, se desvia al margen izquierdo se recorren 14 kilometros de alli se cruza al margen izquierdo via al la vererda EL Jobo se andan 4 kilometros despues de alli se desvia al lado izquierdo por el Callejon El Pegue y se localiza el predio, FINCA LA ESPERANZA, Municipio de San Martin De Loba, Departamento de Bolivar.. Localización satelital: N: 8°45'48,49" W: 74°01'20,06"

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO					
EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera vehicular 4x4	CONDICION DEL ACCESO	Regular

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
BOLIVAR	SAN MARTIN DE LOBA	TERRESTRE	TERRESTRE	22,5		60

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. Presenta 6 divisiones en alambre pua 4 hilos, 4 jagueys veraneros y lo atraviesa el arroyo El Pegue. Las caracteristicas del suelo anexo 1 hoja 2. Clase agrologica abexo 3 hoja: 3,	Total

3.5 LINDEROS
Contenidos en la escritura pública # 077 de fecha 14 de mayo de 2013 Notaria única del circulo de San Martín De Loba - Bolívar. Extensión de 29 hectáreas y 733 metros cuadrados se ubica dentro los siguientes linderos: Se toma como punto de partida el detalle 285 de coordenadas planas X=1005098,100,E y Y=1461321,700 M.N. ubicado en la parte Norte del predio, sitio donde concurren las colindancias de Salvador Campo y Globo a deslindar. NORESTE: Del detalle de partida 285 continua en dirección Sureste en linea quebrada y en longitud de 535,76 m. hasta encontrar el detalle 286 con coordenadas planas X= 1005401,400 M.E. y Y= 1460888,700 M.N. sitio donde concurren las colindancias de Salvador Campo, Edinso Gómez Quiñonez y el globo a deslindar. SUROESTE: Del detalle 286 se continua en dirección Sureste en línea recta en una longitud de 362,36 m. hasta encontrar el Detalle 281 con coordenadas planas X= 1005196,100 M.E. y Y= 1460590,100 M.N. Sitio donde concurren las colindancias de Edinson Gómez Quiñonez, calixto Palomino y el globo a deslindar. SUROESTE. Del detalle 281 se continua en dirección noreste en línea quebrada y en una longitud de 547,88 m. hasta encontrar el detalle 283 con coordenadas planas X= 0 1004696,100 M.N. y Y= 1460780,200 sitio donde concurren las colindancias de Diomedes Calixto Palomino, Salvador Campo, y el globo a deslindar. NORESTE: Del detalle 283 se continua en dirección Noreste en línea recta y una longitud de 673,99 M. Hasta encontrar el detalle 285 punto de encierre.

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

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	El predio es mecanizable

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
4.1 AREA	
Area total (has):	Fuente:
29,0733	Certificado de Tradicion y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:		
CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	ACUERDO E.O.T. PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA – TIPO DE SUELO: ZONA RURAL DEL MUNICIPIO, SUBZONA DE USO: ZONA DE USO AGROPECUARIO 2002- 2009: Revisada la cartografía (clasificación del suelo): tipo de suelo: zona rural del municipio, subzona de uso: zona de uso agrícola y zona de uso pecuario Uso Principal: Cultivos Permanetes semi intensivos.	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	29,0733	Certificado de Tradicion y Libertad	

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIOCIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
Quebrada	Bueno	Anual	
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

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

No presenta ninguna afectación,

5. MEJORAS

5.1. JAGÜEYES

Descripción y Uso	Área m3	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	$ Unidad	Valor total
Son 2. Reservorio de agua para uso de bebederos animal y riego de 20 m2	80	2	MAQUINARIA	$30.000	$2.400.000
Son 1. Reservorio de agua para uso de bebederos animal y riego de 25 m2	60	2	MAQUINARIA	$30.000	$1.800.000
Son 1. Reservorio de agua para uso de bebederos animal y riego de 30 m2	70	2	MAQUINARIA	$30.000	$2.100.000

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

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	$ Metro lineal	Valor total
interna y externa	3.500	Alambre pua, madera y electricas	Bueno	$1.200	$4.200.000

6. INVESTIGACIÓN ECONOMICA Y CALCULOS		
6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA		
Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustin 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	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://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-finca/8976583?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	3126651498	4.208.927				
Oferta	NESTOR HERRERA BALLESTERO	3106100525	4.365.000				
Oferta	JORGE LEGARES RANGEL CEL. 3106602437	3106602437	4.850.000				
MEDIA ARITMETICA			4.474.642				
DESVIACION ESTANDAR			334.305				
COEFICIENTE DE VARIACION			7,47				

La muestra nos dio inferior (+7,5%), es una muestra fiable que la obtenida originalmente se determina media aritmética. Valor adoptado $4.474.642,00

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
IV	$4.474.642	29,0733	$130.092.609
		SUBTOTAL TERRENO	$ 130.092.609

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
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	Moderada, por localización del casco urbano del Municipio de San Martin de Loba Bolívar, a unos 42 kilometros.

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	**$ 130.092.609**
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	**$ 130.092.609**
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	**$ 10.500.000**
VALOR TOTAL DEL AVALUO	**$ 140.592.609**
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

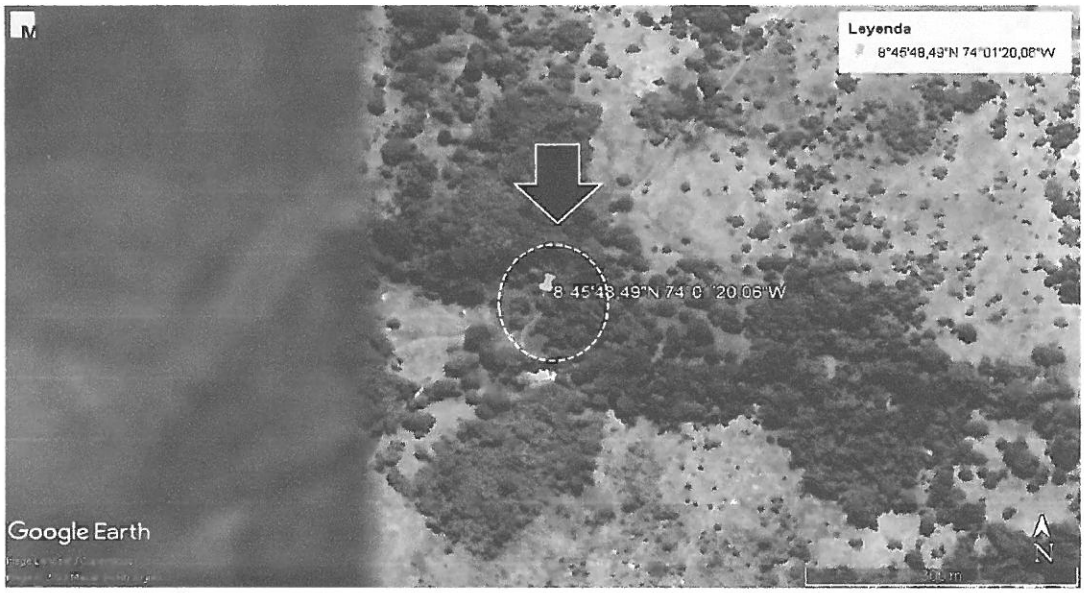
VALOR EN LETRAS	CIENTO CUARENTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE

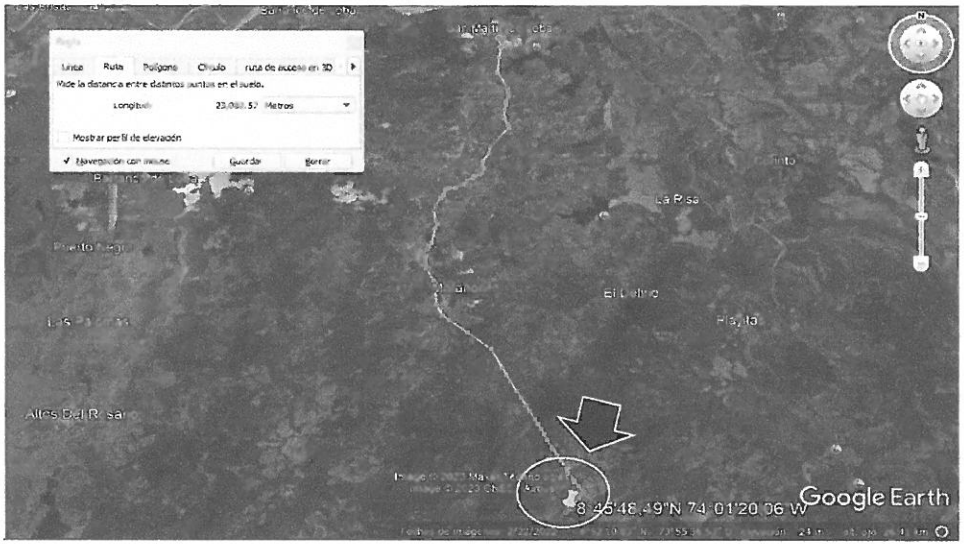
FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

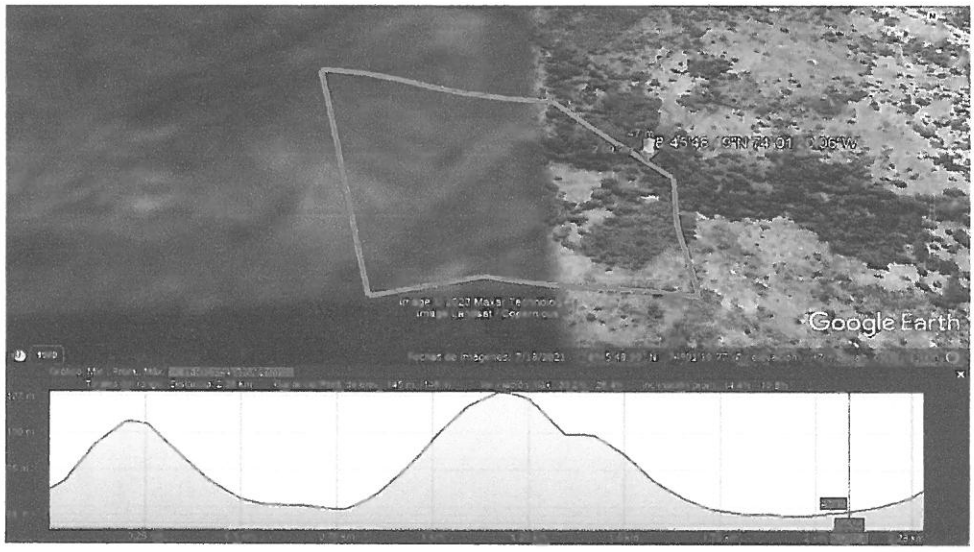
NOMBRE DEL AVALUADOR: **RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO**
NRO DE IDENTIFICACION: **12.556.670**
NRO RAA: **AVAL-12556670**

OBSERVACIONES ESPECIALES
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-2017 Radicación: 2017-064-6-737 Doc: OFICIO 559 DEL 19-07-2017 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA VALOR ACTO: $0 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL. Documento suministrado Certificado de Libertad # 064 - 27528, de fecha 7 de enero de 2022. Escritura 077 del 14 mayo de 2013 notaria unica de San Martin De Loba * 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, 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 avaluador el día de la visita técnica al inmueble, por lo cual se debe considerar aproximada.

UBICACIÓN DEL PREDIO

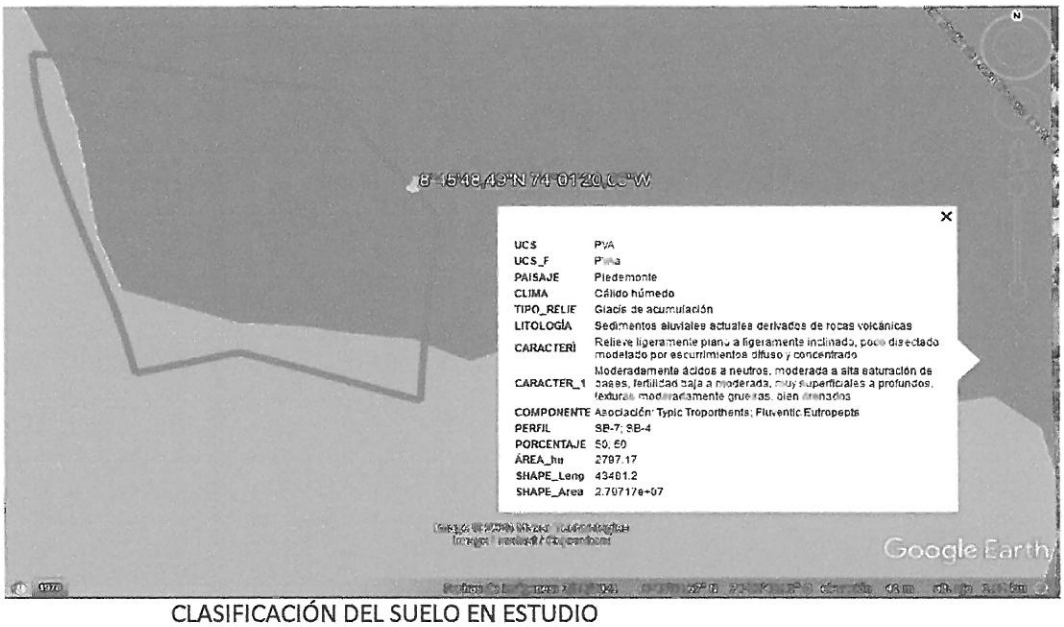






TOPOGRAFIA DEL TERRENO TOMADO GOOGLE EARTH PRO

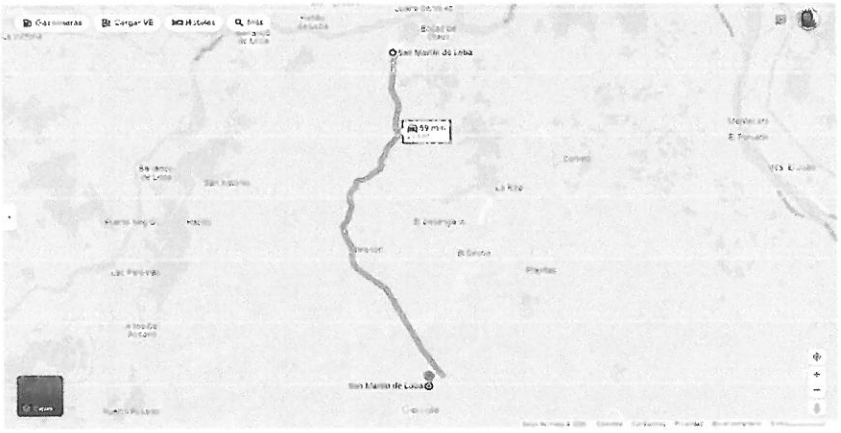
UBICACIÓN DEL PREDIO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ESTUDIO

UCS	PVA
UCS_F	PVAa
PAISAJE	Piedemonte
CLIMA	Cálido húmedo
TIPO_RELIE	Glacis de acumulación
LITOLOGÍA	Sedimentos aluviales actuales derivados de rocas volcánicas
CARACTERÍ	Relieve ligeramente plano a ligeramente inclinado, poco disectado, modelado por escurrimientos difuso y concentrado
CARACTER_1	Moderadamente ácidos a neutros, moderada a alta saturación de bases, fertilidad baja a moderada, muy superficiales a profundos, texturas moderadamente gruesas, bien drenados
COMPONENTE	Asociación: Typic Troporthents; Fluventic Eutropepts
PERFIL	SB-7; SB-4
PORCENTAJE	50, 50
ÁREA_ha	2797.17
SHAPE_Leng	43481.2
SHAPE_Area	2.79717e+07

UBICACIÓN DEL PREDIO- VALORACIÓN CONSTRUCCION



REPOSICION INMUEBLE VALUADO

ÍTEM	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR TOTAL REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO

Nota: El inmueble no presenta construcciónes.

HOMOGENIZACIÓN OFERTAS

DATOS PREDIALES DEL INMUEBLE AVALUADO- FUENTE IGAC	
DIRECCIÓN	
CIUDAD	BARRANCO DE LOBO
DEPARTAMENTO	Bolivar
ÁREA DEL LOTE (Has)	46
ÁREA CONSTRUIDA (m2)	0
EDAD	10 Años
MATRÍCULA INMOBILIARIA	064 - 26204
CÉDULA CATASTRAL	1307400000000000303250000000000

ESTUDIO DE MERCADO

Nº	Fuente	Localización - Telefono	Área Terreno (Has)	Valor Oferta	Valor / HASTerreno	Valor Ajustado a Negociación (Sin Homogenelzar) 3%	Ubicación	Relación Tamaño (Área muestra / Objeto)	F. Ubicación "FU"	F. Caract"	Valor / m² Terreno Homogenelzado	Desviación de la Media
1	https://co.[illegible]/inmuebles/venta/terreno/venta-finca/[illegible]?utm_source=[illegible]-connect&utm_medium=referrer	BARRANCO DE LOBA CEL.3113404444	289,00	$ 1.200.000.000	$ 4.152.249	$ 4.027.682	Inferior	0,95	1,10	1,00	4.208.927	265.715,20
2	Jorge Legares Rangel Contacto: 3106602437	BARRANCO DE LOBA CEL. 3116502048	27,0000	$ [illegible]	$ 4.500.000	$ 4.365.000	Inferior	1,00	1,00	1,00	4.365.000	109.642,40
3	JORGE LAGARES RANGEL CEL. 3106602437	Barranco de Loba se toma la via hacia San Isidro, en un recorrido de 20 kilometros, cruzando el Rio Magdalena, y al margen derecho, se localiza el prediol. 3106602437	50,0000	$ [illegible]	$ 5.000.000	$ 4.850.000	Inferior	1,00	1,00	1,00	4.850.000	375.357,60

PROMEDIO	$4.474.642
DESVIACIÓN ESTANDAR	$334.305
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,47%
LIMITE SUPERIOR	$4.808.947
LIMITE INFERIOR	$4.140.338
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,32
VALOR ADOPTADO	4.474.642

PROMEDIO	$4.474.642
DESVIACIÓN ESTANDAR	$334.305
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,47%
LIMITE SUPERIOR	$4.808.947
LIMITE INFERIOR	$4.140.338
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,32
VALOR ADOPTADO	4.474.642,40

PROMEDIO	$6.104.489
DESVIACIÓN ESTANDAR	$418.566
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,86%
LIMITE SUPERIOR	$6.523.054
LIMITE INFERIOR	$5.685.923
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,58
VALOR ADOPTADO	6.104.489

OFERTAS

1.

https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-finca/8976583?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

SE VENDE FINCA GANADERA DE 289 HECTÁREAS, SE ENCUENTRA EN EL DPTO DE BOLÍVAR, MUNICIPIO DE SAN MARTÍN DE LOBA, VEREDA LA AZUL. VALOR POR HECTAREAS $ 4.000.000 MILLONES Contacto Confiadores cel. 3113404444 valor hectárea $4.000.000.00

2.

NESTOR HERRERA BALLESTEROS FINCA LA ESTRELLA. VIA LA PACHA. BARRANCO DE LOBAS. CONTACTO 3116502048

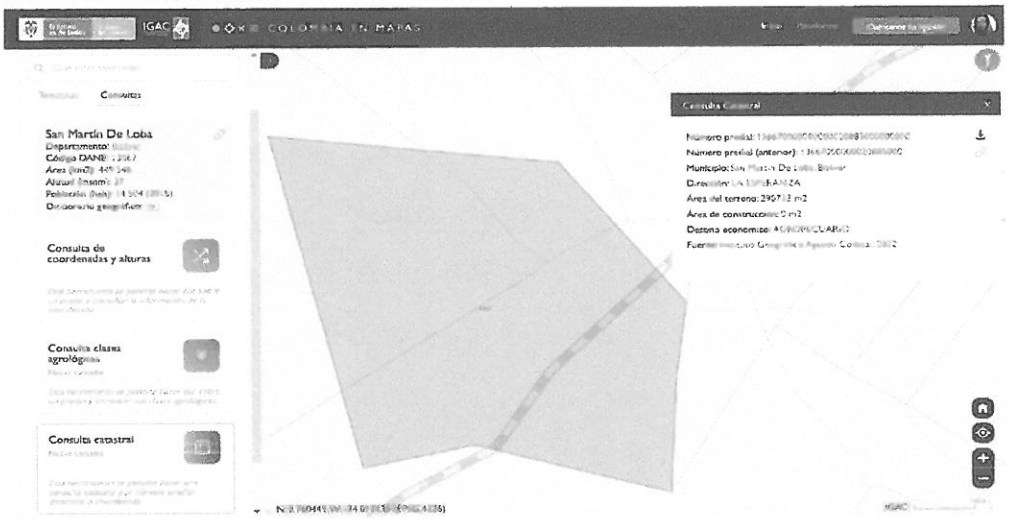
de Altos del Rosario se toma la vía a la Pacha, después de recorren 1,39 kilómetros al margen derecho se localiza el predio. FINCA LA ESTRELLA. Municipio de Barranco de Loba Valor hectárea $4.500.000

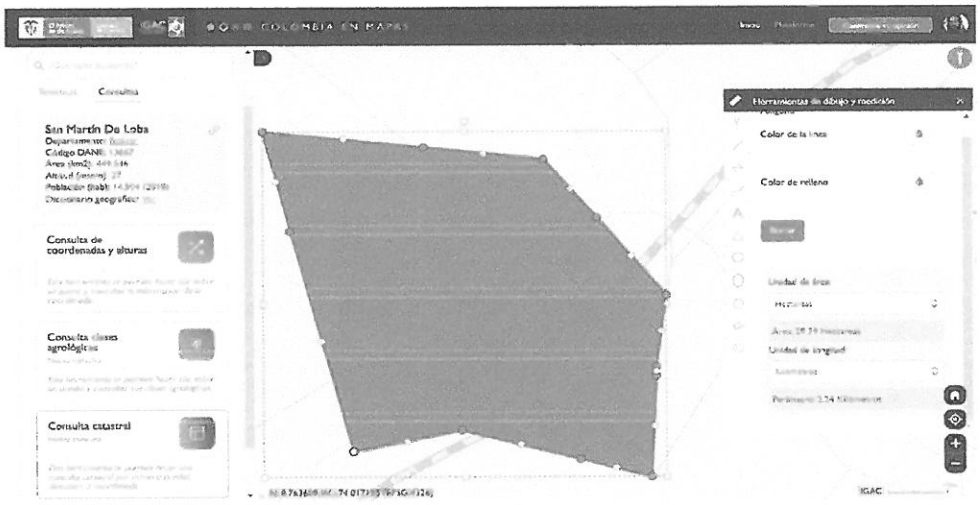
3 Contacto: Jorge Legares Rangel Cel. 3106602437 Valor $5.000.000,00 50 Has.

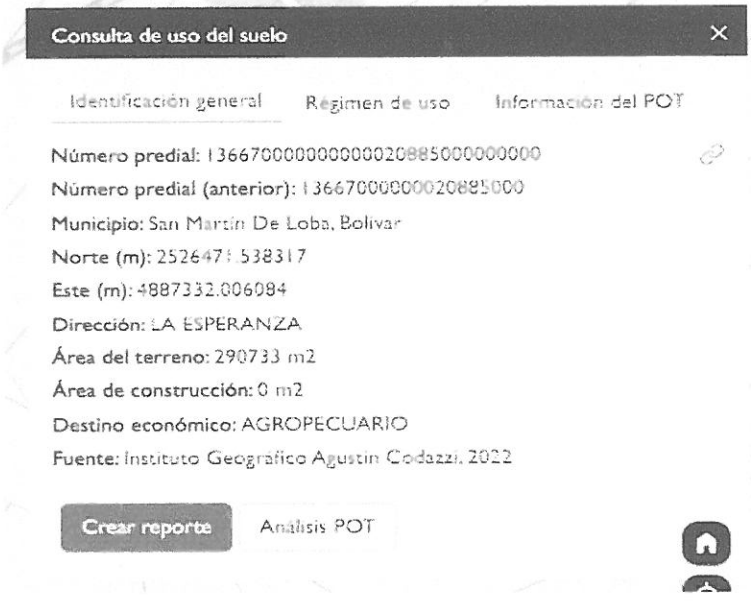
Municipio de Barranco de Loba se toma la via hacia San Isidro, en un recorrido de 20 kilometros, cruzando el Rio Magdalena, y

al margen derecho, se localiza el predio, FINCA LA FELICIDAD, Municipio de Barranco De Loba, Departamento de Bolivar.

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

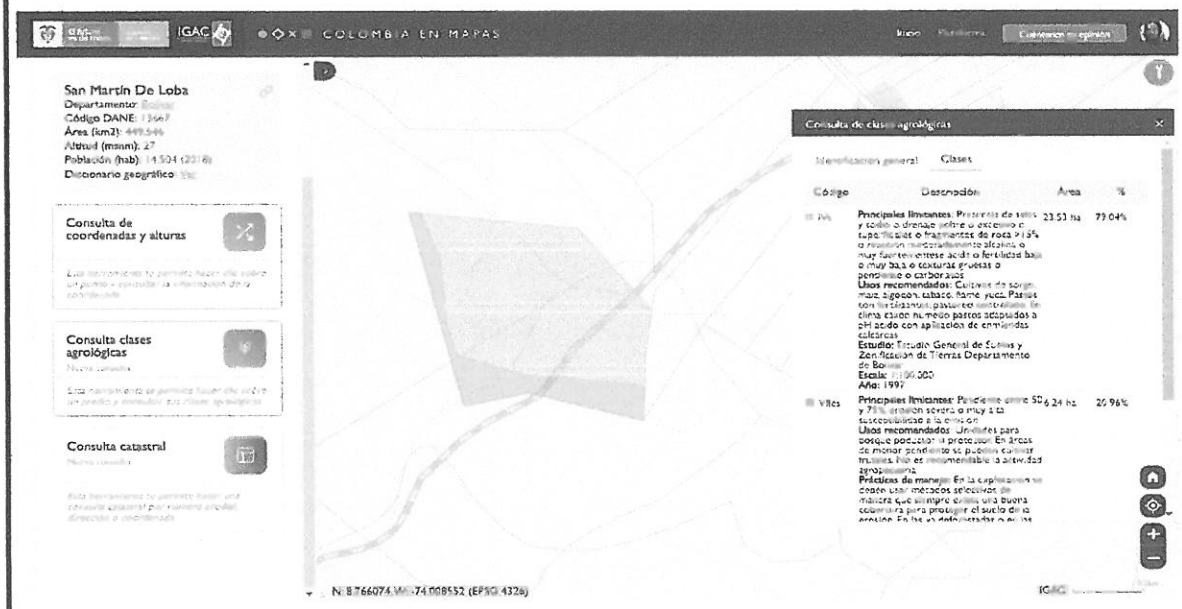


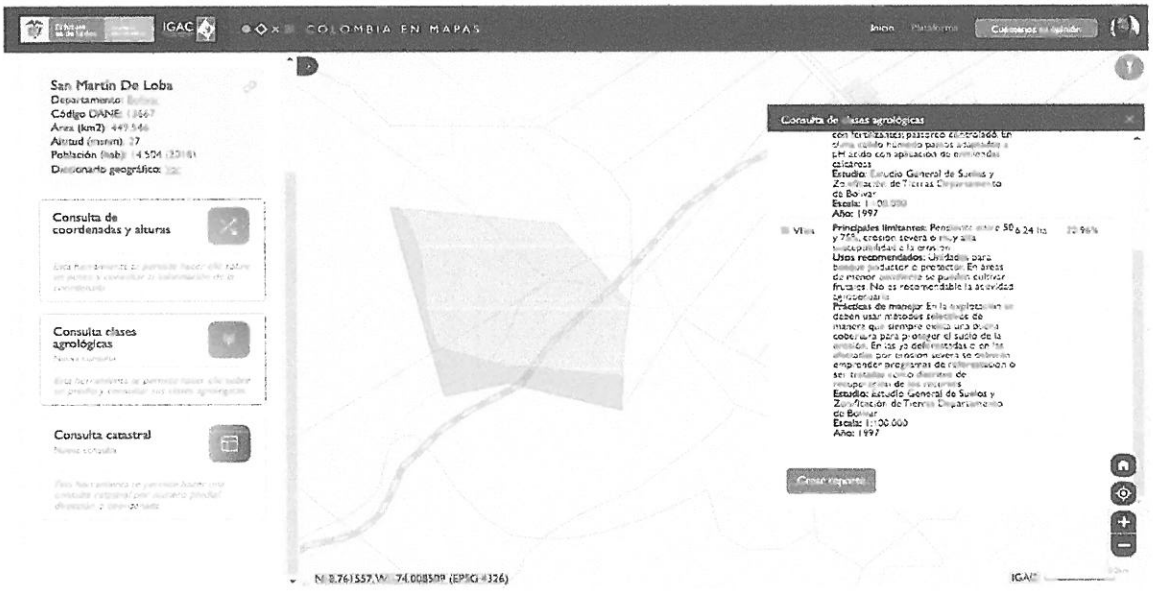




CARTOGRAFIA

CLASE AGROLOGICA DEL PREDIO





REGISTRO FOTOGRAFICO

VIA DE ACCESO

VIA DE ACCESO

RESERVORIO DE AGUA

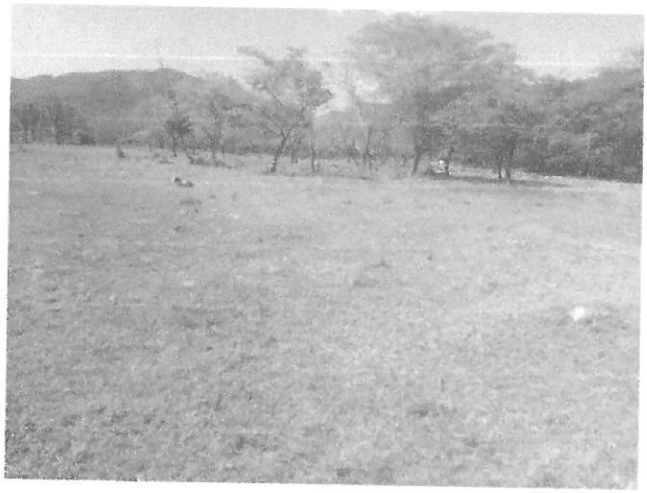
REGISTRO FOTOGRAFICO

RESERVORIO DE AGUA

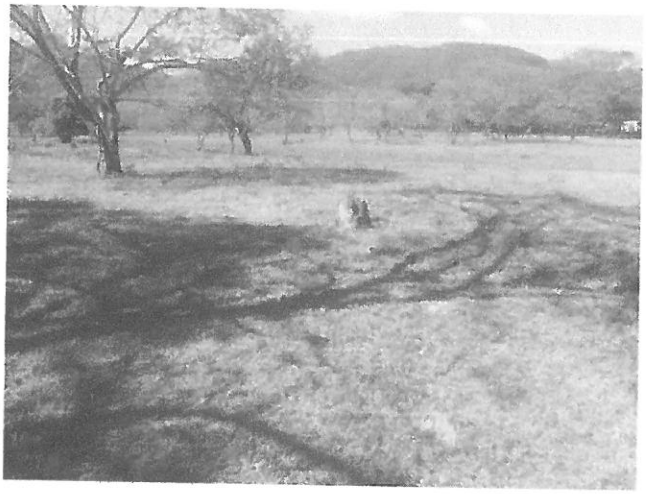
RESERVORIO DE AGUA

RESERVORIO DE AGUA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



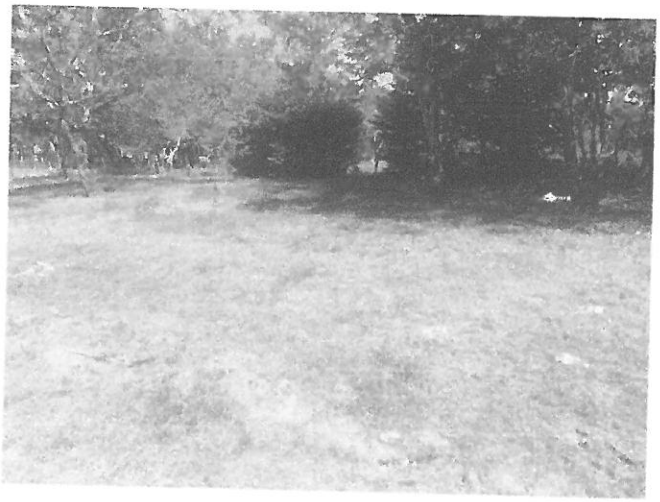
VISTA GENERAL DEL PREDIO

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

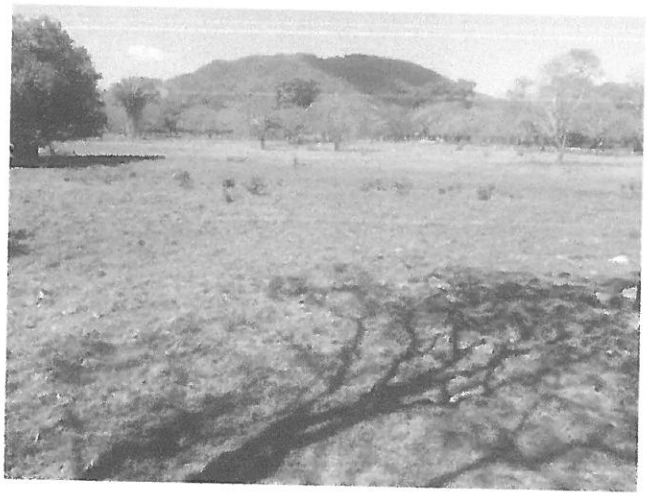
VISTA GENERAL DEL PREDIO

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

16

Aa002845725

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CERO SETENTA Y SIETE (O 7 7) ====
FECHA: CATORCE (14) DE MAYO DE DOS TRECE (2013) ============
OTORGADA: NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SAN MARTIN DE LOBA, BOLIVAR
CODIGO 136670001. ======================= ==============
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
ODUBER JOSE CAMPO GALAN identificado con Cedula de Ciudadanía No.73.562.478, como Representante de DALMIRYS RUIDIAZ ZAMBRANO con cédula de ciudadanía Nº. 39.020.761 como **HIPOTECANTE.**
PEDRO JOSE BARIOS BERMEJO, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.231.566, como represente de EL BANCO AGRARIO DE COLOBIA S.A..

En San Martín de Loba, cabecera del círculo del mismo nombre, departamento de Bolívar, República, por ante mí GIBELIER GARCÍA MOZO, Notario, Compareció: **ODUBER JOSE CAMPO GALAN,** mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.562.478, domiciliado y residente en la vereda El Jobo, jurisdicción del Municipio de San Martin de Loba, Bolívar, de ocupación pequeño ganadero, quien actúa en nombre propio y en representación de **DALMIRYS RUIDIAZ ZAMBRANO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.020.761, según poder especial debidamente autenticado, cuyo original se anexa a este instrumento para su protocolización y su contenido se inserte en las copias que de esta escritura se expida, hábil(es) para contratar y obligarse, quien(es) para los efectos se llamará(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, quien(es) manifestó(ron) según minuta: "**PRIMERO:** Que constituye(n) a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, en adelante "**EL BANCO**", **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO**, sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sobre los siguiente bien inmueble: ubicado en el Centro Poblado de Papayal, Municipio de San Martin de Loba, Bolívar, con una extensión de 29 hectáreas y 733 metros cuadrados, predio denominado " LA ESPERANZA" identificado con la matricula inmobiliaria Nº. 064- 27528 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Magangué, Bolívar, y cédula catastral Nº. 00000002043900011 con una extensión de 29 hectáreas y 733 metros cuadrados;

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
22/02/2013 10882YCaU9ECC044
Ca016648492
Cadena s.a. Nit.890.930.534-0

este predio está ubicado dentro de los siguientes linderos técnicos: Se toma como punto de partida el detalle 285 de coordenadas Planas X= 1005098,100.E y Y = 1461321,700 M.N ubicado en la parte Norte del predio, sitio donde concurren las colindancias de SALVADOR CAMPO y El Globo a deslindar. NORESTE.-Del detalle de partida 285 continua en dirección Sureste en línea quebrada y en una longitud de 535.76 M hasta encontrar el Detalle 286 con Coordenadas Planas X = 1005401,400 M.E y Y = 1460888,700 M.N sitio donde concurren las colindancias de SALVADOR CAMPO,EDINSON GOMEZ QUIÑONEZ y el Globo a deslindar. SURESTE: Del detalle 286 se continúa en dirección Suroeste en línea recta en una longitud de 362,36 M hasta encontrar el Detalle 281 con Coordenadas Planas X = 1005196,100 M.E y Y = 1460590,100 M.N. sitio donde concurren las colindancias de EDINSON GOMEZ QUIÑONEZ, CALIXTO PALOMINO y el Globo a deslindar. SUROESTE.- Del detalle 281 se continúa en dirección Noroeste en línea quebrada y en una longitud de 547,88 M hasta encontrar el Detalle 283 con Coordenadas Planas X = 1004696,100 M.N y Y = 1460780,200 M.N, sitio donde concurren las colindancias de DIOMEDES CALIXTO POLOMINO, SALVADOR CAMPO, y el Globo a deslindar. NOROESTE.- Del detalle 283 se continúa en dirección Noreste en línea recta y una longitud de 673,99 M hasta encontrar el Detalle 285 punto de encierre. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de cabida y linderos, el inmueble se hipoteca como cuerpo cierto quedando comprendidas todas sus mejoras presentes y futuras, construcciones, usos, servicios, anexidades, dependencias y frutos, y se extiende a todos los aumentos así como a las pensiones, rentas e indemnizaciones que reciba de acuerdo con las leyes. **SEGUNDO**: Que el(los) inmueble(s) que se grava(n) con la presente hipoteca es(son) de su exclusiva propiedad, y no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior al presente ni prometido(s) en venta, y lo(s) posee en forma regular, pacífica y pública, estando libres de gravámenes y limitaciones de dominio y embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, censo, no han sido movilizado(s) ni dado(s) en arrendamiento(s) por escritura pública o anticresis, que no se encuentra(n) gravado(s) con patrimonio de familia inembargable, y que en todos los casos se obliga a salir al saneamiento de acuerdo con la ley. **TERCERO**: Que el (los) inmueble(s) que se grava(n) con la presenta hipoteca fue(ron) adquirido(s) por **EL (LOS)HIPOTECANTE** mediante Adjudicación de baldías, conforme consta la Resolución número 001018 del 23 de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Aa002845726

Noviembre de 2009 emanada del INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (INCODER), Dirección Territorial Bolívar, la cual se encuentra debidamente registrada. **CUARTO**: Que la hipoteca abierta que se constituye con este instrumento garantiza a **EL BANCO** todas las obligaciones a cargo de EL HIPOTECANTE y/o ODUBER JOSE CAMPO GALAN, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.562.478 expedida en San Martin de Loba, Bolívar, en adelante EL GARANTIZADO, cualquiera que sea su origen sin ninguna limitación de cuantía por capital, más sus intereses y accesorios, gastos, honorarios de abogado y costas judiciales si fuere el caso, y en general a cualquier suma que por cualquier concepto cubra **EL BANCO** por **EL HIPOTECANTE y/o por EL GARANTIZADO**, así como las obligaciones que EL HIPOTECANTE y/o EL GARANTIZADO, hayan contraído o se llegaren a contraer en el futuro por cualquier concepto por el mismo conjunta o separadamente, en su(s) propio(s) nombre(s) o de terceros a favor de **EL BANCO** ya impliquen para **EL HIPOTECANTE y/o EL GARANTIZADO** responsabilidad directa o subsidiaria, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, incluidas sus prórrogas y renovaciones, ya se trate de préstamos o créditos de todo orden, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, o cualesquiera otros documentos girados, autorizados, ordenados, aceptados, endosados, cedidos o firmados por EL **HIPOTECANTE y/o EL GARANTIZADO** individual o conjuntamente con otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado o aceptado a favor de EL **BANCO** directamente, o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **EL BANCO** con anterioridad a la fecha de constitución de la presente garantía como hacia el futuro. **QUINTO**: **EL HIPOTECANTE** autoriza a **EL BANCO** para exigir el pago total de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca en cualquier tiempo, sin consideración al vencimiento ni a los plazos pactados, haciendo efectivos sus derechos extrajudicial o judicialmente si ocurre, además de los eventos de aceleración en los pagos previstos en los respectivos títulos o documentos de deuda, cualquiera de los siguientes hechos: **A)** Si incumpliere(n) cualquier obligación directa o indirecta que tuviere(n) para con **EL BANCO**, y especialmente si se dejare(n) de pagar en el tiempo debido cualquier obligación a favor de **EL BANCO** garantizada con esta hipoteca; **B)** Si **EL HIPOTECANTE** pierde la titularidad o posesión del bien hipotecado por cualquiera de los medios de que trata el Artículo 789 del Código Civil;

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
22-02-2013 1698ACC44YCaUEEC
Ca015648494

Recibo 71522269

Fecha compra: 07-01-2023 13:05
Fecha generación 07-01-2023 13:09

MINJUSTICIA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública GOBIERNO DE COLOMBIA

Comprobante de transacción

Tipo de Pago Pagos en Linea
Servicio Certificados Tradicion
Convenio Boton de Pago
Referencia/CUS 1853200880

Datos Personales

Solicitante RICARDO MARIO VIVAS GUERRERO
Documento CC-12556670
Usuario / P. CC12556670

Código	Oficina Registral	Matrícula	PIN	Valor
76354008	PLATO	49390	230107217370131656	$ 17,000
76354012	MAGANGUE	27528	230107464070131660	$ 17,000
76354007	PLATO	50998	230107493570131655	$ 17,000
76354009	PLATO	25334	230107273770131657	$ 17,000
76354011	PLATO	10789	230107618770131659	$ 17,000
76354010	PLATO	1827	230107309070131658	$ 17,000
			Total	$ 102,000

El PIN tiene una vigencia de 30 dias a partir de su adquisición, máximo a 31 de Diciembre a las 23:59 horas, recuerde que puede validar la autenticad de los certificados adquiridos ingresando a snrbotondepago.gov.co opcion Validar Certificado

Dirección: Calle 26 No. 13-49 Interior 201
Teléfonos Soporte: (1) 390 55 05 Correo Soporte: ctl@supernotariado.gov.co
NIT: 899.999.007-0

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 230107464070131660 **Nro Matrícula: 064-27528**

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 01:09:32 PM

"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: 064 - MAGANGUE DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: SAN MARTIN DE LOBA VEREDA: SAN MARTIN DE LOBA
FECHA APERTURA: 12-10-2011 RADICACIÓN: 2011/01331 CON: RESOLUCION DE: 23-11-2009
CODIGO CATASTRAL: **0004 00 00 0002 0885 000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER PLANO N 13066700568 QUE HACE PARTE DE LA RESOLUCION N 001018 DEL 23/11/2009, INCODER CARTAGENA, EXTENSION 29.0733 METROS CUADRADOS. (ART. 11 DECRETO 1711/84)

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) LA ESPERANZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-10-2011 Radicación: 01331

Doc: RESOLUCION 001018 DEL 23-11-2009 INCODER DE CARTAGENA BOLIVAR VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0103 ADJUDICACION BALDIOS NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

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

DE: INCODER CARTAGENA

A: CAMPO GALAN ODUBER **CC# 73562478 X**

A: RUIDIAZ ZAMBRANO DALMIRYS **CC# 39020761 X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-05-2013 Radicación: 2013-064-6-555

Doc: ESCRITURA 077 DEL 14-05-2013 NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN DE LOBA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CAMPO GALAN ODUBER JOSE X

DE: RUIDIAZ ZAMBRANO DALMIRYS CC# 39020761 X

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MAGANGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230107464070131660 **Nro Matrícula: 064-27528**

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 01:09:32 PM

"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

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8000378008**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-2017 Radicación: 2017-064-6-737

Doc: OFICIO 559 DEL 19-07-2017 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. **NIT# 8000378008**

A: CAMPO GALAN ODUBER **CC# 73562478 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-064-3-93 Fecha: 12-08-2013

LO AGREGADO CODIGO CATASTRAL 0004 00 00 0002 0885 000, SEGUN LISTADO DE 9/8/2013, AGUSTIN CODAZZI MOMPOS, SI VALE (ART. 59 LEY 1579 DE 2012)

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-064-1-80 **FECHA: 07-01-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERNY KATHERINE DE AVILA BERRIO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

PIN de Validación: b5070aa9

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	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
22 Nov 2021	**Régimen Académico**

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	Fecha de actualización	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen de Transición**	**22 Nov 2021**	**Régimen Académico**

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.

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

PIN de Validación: b5070aa9

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12556670.

El(la) señor(a) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b5070aa9

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal