ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA
PERITO AVALUADOR

AVALUO COMERCIAL
(VALOR DE MERCADO).

SOLICITANTE:
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA.

DIRIGIDO A:
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA

ENTRADA AL PREDIO PENJAMO

ELABORADO POR: **ABERTO R. AHUMADA ARRIETA**

PERITO AVAL-12549300 R.A.A.

PERITO AVALUADOR – MEDICO VETERINARIO ZOOT.

Cartagena de Indias, D.T. Y C., 23 de JULIO de 2021.

Señor :
JUEZ
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA
RADICADO N° 2019-00061-00
E. S. D.

Cordial saludo:

De acuerdo a su solicitud adjunto informe de el Avalúo Comercial correspondiente al Lote denominados " FINCA EL VARAL " ubicado en área rural vereda "EL VARAL" del Municipio de SAN MARTIN DE LOBA , Departamento de bolívar , Colombia.

Toda inquietud que surja al respecto le ruego hacérmela saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Atentamente,

ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA
Perito Valuador.- auxiliar de la justicia

CONTENIDO

	Pág.
1. CERTIFICACIÓN	4
2. INFORMACIÓN BÁSICA	5
3. TITULACION	8
4. CARACTERISTICAS DEL BIEN	8
5. ENTORNO	14
6. SUSTENTACION DEL VALOR	24
7. CUADRO DE AREAS	28
8. CALCULO DEL VALOR	28
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	29
10.FECHA DE AVALUO	31
ANEXOS.	32

1. CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente me permito certificar que:

1. No tengo interés presente ni futuro en la propiedad objeto de avalúo y no he sido ni soy propietario parcial o total del bien avaluado.

2. Los bienes que se inspeccionaron, en el estado en que se encontraron al momento de la inspección y su valorización corresponde exactamente a ese estado. Cualquier cambio en el mismo posterior a su inspección no es responsabilidad mía.

3. De acuerdo con lo convenido con El Solicitante, el Avalúo entregado corresponde al valor comercial o de mercado del inmueble en condiciones normales y pueden variar de acuerdo con la oferta y demanda de este tipo de bienes en el mercado en un momento dado.

4. Este informe es válido para una posible negociación. El Perito Valuador no asume ninguna responsabilidad ante el uso de este informe para un propósito diferente al indicado.

5. Este trabajo fue elaborado siguiendo las normas nacionales y las mejores prácticas internacionales para la realización de avalúos técnicos de acuerdo a la metodología y estándares de calidad exigidos en el ámbito mundial.

Cartagena de Indias, D.T. Y C., 23 de JULIO de 2021

ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA
Perito Valuador.- auxiliar de la justicia

AVALUO COMERCIAL
LOTE Y CONSTRUCCION.
EL VARAL – SAN MARTIN DE LOBA (BOLIVAR)

2. INFORMACION BASICA.

DIRECCION DE LOS INMUEBLE: El inmueble en estudio es un Lote denominado “EL VARAL” , ubicado en área rural vereda LA TASCOSA corregimiento EL VARAL del Municipio de SAN MARTIN DE LOBA, Departamento de Bolívar, Colombia.

Al sector y al inmueble en estudio se accede desde el municipio del banco magdalena o desde el municipio de San martin de loba departamento de bolívar , se llega a la vereda el varal sector la tascosa por via fluvial , encontrándose el predio a unos 30 minutos del banco y a 45 minutos de san amrtin de loba Sector de Ubicación del predio

Fuente: igac.

En la imagen anterior se aprecia la ubicación del inmueble en estudio.

TIPO DE INMUEBLE: el inmueble en estudio es un predio rural actualmente dividido en dos lotes y la construcciónes que corresponde a unas casa de madera de un piso con techo de palma y zinc y corrales de madera y de alambre

CLASE DE AVALUO: Comercial, teniendo como base el Valor de Mercado se determinará de manera precisa y sustentada el valor del inmueble en estudio.

SOLICITANTE: .(JUZGADO PROMISCUO MPAL. DE SAN MARTIN DE LOBA)

DIRIGIDO A: .(JUZGADO PROMISCUO MPAL. DE SAN MARTIN DE LOBA)
.

OBJETIVO O PROPÓSITO DEL AVALÚO: Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo para un acto reivindicatorio.

DESTINACION ACTUAL: El inmueble está destinado para actividad agropecuaria.

FECHA DE INSPECCION OCULAR: Se practicó el día 1 de julio de 2021, en dicha visita se tomaron las fotografías que aparecen en el registro fotográfico anexo al presente informe y se verificó el estado general del inmueble en estudio.

ATENDIDO POR: FERNEL DIAZ CRESPO .

DOCUMENTOS ANALIZADOS EN EL AVALUO: escritura publica #112 de fecha 24 de julio del 2014 notaria única de San martin de loba y copias simples del certificados de libertad y tradición folio matricula inmobiliaria No.064-21966. Aclaro que este es un concepto técnico para obtener el valor de mercado, no corresponde a un estudio de títulos, no son materia del avalúo.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:
El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

El avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.

CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

CRITERIOS Y BASES DE VALOR.

Para la elaboración del presente informe se tiene presente lo siguiente:

- Este informe técnico de valoración está basado en las Normas Nacionales e Internacionales de Valoración (IVS 101, IVS 102 e IVS 103), específicamente el método de valor de mercado para obtener el valor comercial del activo en estudio, el cual tiene una tipología de una finca.

- Valor de Mercado: “Es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones”.
- Tipo de propiedad: Propiedad inmobiliaria.
- Normas de aplicación: Valor de mercado como base de valoración IVS 101 y revelación de la valoración IVS 103.

HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

- No presenta problemas de estabilidad de suelos.
- No existen restricciones legales de tipo ambiental que afecte la ubicación del inmueble en estudio.
- No hay evidencia de amenazas naturales.
- Las posibilidades de invasión son mínimas, la seguridad es buena y la comercialización es tipo media a baja (de 6 a 24 meses).
- No existen servidumbres de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones o afectaciones del inmueble en estudio.
- No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.
- La actividad económica del sector es de fincas, parcelas y casas campestres, con valorización positiva, la oferta de inmuebles similares es moderada y la demanda es media.

3. TITULACION.

INMUEBLE MATRICULA INMOBILIARIA
No. 064-34059.

PROPIETARIO:JACOBO PAYARES PAVA Según certificado de tradición y libertad matricula inmobiliaria No.064-21966

ESCRITURA No. 112 de fecha 24 de julio de 2014. Notaria única de san martin de loba.

REFERENCIA CATASTRAL: 13667-00-00-0002-0577-000

4. CARACTERISTICAS DEL BIEN.

El inmueble en estudio es un Lote de Terreno o Finca denominada “EL VARAL”, situado en zona rural la tascoza del corregimiento de el VARAL del Municipio de San martin de loba , Departamento de Bolívar, delimitado en su perímetro por el brazuelo papayal y cerramiento en estacas de madera , en su interior tiene divisiones que limitan potreros,

En la imagen anterior se observa porton de entrada al predio y cercas que hacen parte del inmueble en estudio.

Descripción de las construcciones:

Cercas perimetrales: El inmueble en estudio está cercado en sus linderos noroeste, sur y sureste y dichas cercas en están conformada por postes de madera y alambre de pua , de cuatro a cinco hiladas de alambre .

Se aprecia las cercas perimetral.

Casas: **existe construcciones de vivienda en madera techo de palma y palma, con un tiempo de construcción aproximada de 4 a 5 años.**

Recursos hídricos para la actividad productiva : cuenta con el bazuelo papayal y zona de agua lluvia estancada donde consumen agua los animales en pastoreo.

Se aprecia la vista de la laguna.

Cercas internas: Las cercas o divisiones internas están conformadas por postes de madera, cercas eléctricas en un su gran mayoria.

Se aprecia la cerca con postes de madera y alambre de púa.

Corral : corral de alambre de pua y establo en construccion.

.

ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Las viviendas están construida en madera con techo en lamina de zinc y palma, también hay baños en ladrillo,

SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO.

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

AGUA: No.

LUZ: No.

GAS NATURAL: No.

ALCANTARILLADO: No.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Los predios son rurales.

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.

INMUEBLE MATRICULA INMOBILIARIA
No. 064-21966.

LINDEROS Y MEDIDAS.

Los linderos generales del inmueble son los siguientes:

POR EL NORTE: con propiedad que es o fue de DILIA OSPINO T.

POR EL ESTE: con BRAZUELO DE PAPAYAL.

POR EL SUR: con predio que es o fue de DUDLEY R. MARTINEZ , LUCIANO NIETO y PLAYONES NACIONALES.

POR EL OESTE: con playones NACIONALES.

Área: 30 hectáreas

Los linderos y medidas fueron tomados de la escritura publica # 112 del 24-07-2014 Notaria Unica de San martin de loba.

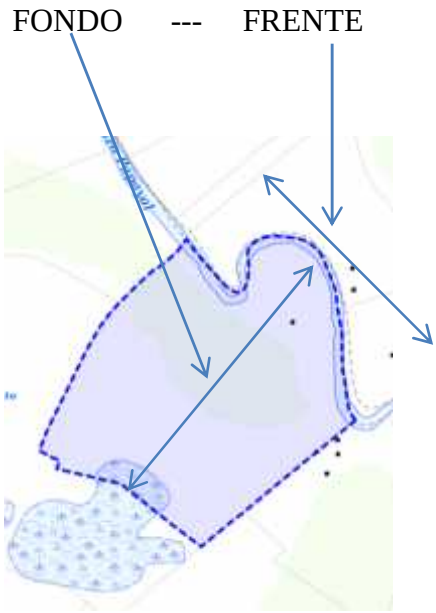
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

TOPOGRAFÍA:
El terreno cuenta con una topografía plana baja inundable en su mayor parte , este terreno se inunda durante los meses de julio a diciembre(5 meses), siendo utilizable únicamente durante los meses enero a junio(5 meses)

CERRAMIENTOS:
El terreno tiene cerramiento perimetral, la tipología constructiva es continua con los predios vecinos.

FORMA:
El terreno tiene forma irregular.

RELACIÓN FRENTE FONDO:
El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A: B) de 1:1,5 la cual se considera buena.
PLANO DEL TERRENO:



FUENTE: GEOPORTAL IGAC.

ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

COMERCIABILIDAD:
Debido a las características, ubicación del inmueble y el tiempo de uso en la actividad en la que se explota y dependiendo del precio, este predio es de comercialización moderada.

RENTABILIDAD ACTUAL:
Al momento de la inspección se encuentra ocupado por el señor FERNEL DIAZ CRESPO Y DENIS DIAZ CRESPOI en la actividad ganadera bovina.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC.

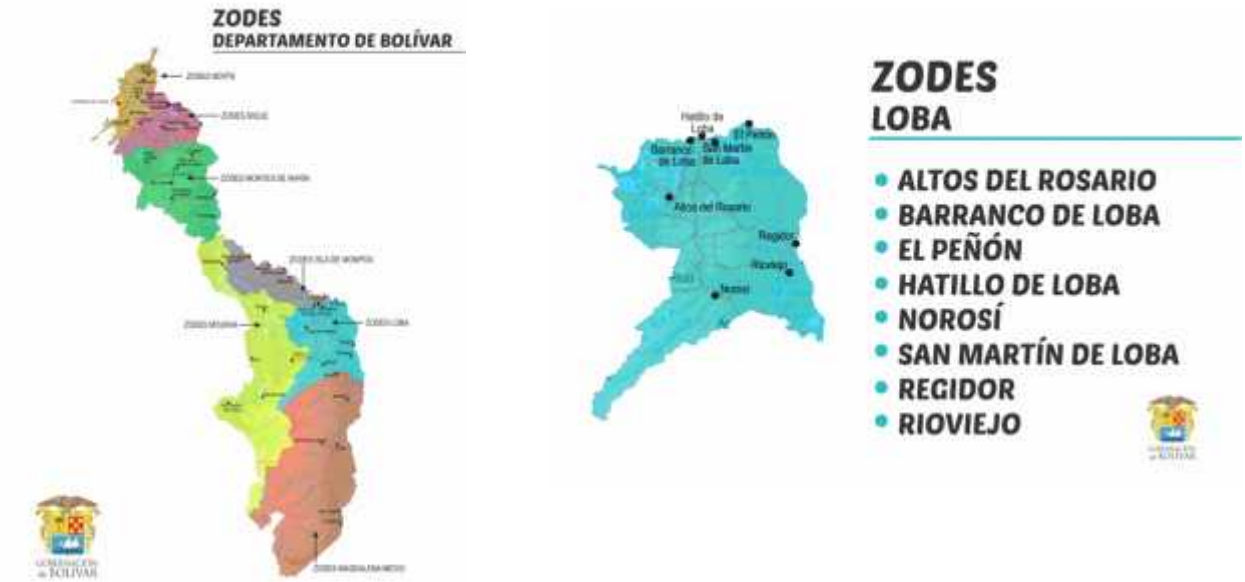
CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:
Calidad de suelo y recurso hídrico permanente.

ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:
Se han tenido en cuenta valores suministrado por propietarios en el sector y avalúos en sectores aledaños u homogéneos.

FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:
Por su ubicación y características del terreno no es facil cambiar el uso agropecuario .

5. ENTORNO.

SAN MARTIN DE LOBA , Bolívar se encuentra localizado en la zona centro oriental del Departamento de Bolívar, en la Zona de Desarrollo Económico y Social (ZODES) loba.



La altura a nivel del mar 30 msnm , temperatura promedio de 23° a 36 °C, promedio 32° C área municipal 414 km ;

Distancia de referencia: 229 km a Cartagena D.T. Y C.

Área Municipal : 414 Km2
Clima : Cálido.

.

Longitud : 74º 2´ 20'' O
Latitud : 8º 56´ 12'' N.
Límites : Norte: Hatillo de loba
: Sur Alto del rosario.
: Oeste Hatillo de loba.
: Este Brazuelo de papayal.

Municipios que limitan con San Martín de Loba

Hatillo de Loba	Hatillo de Loba	Brazuelo de Papayal
Hatillo de Loba		Brazuelo de Papayal
Altos del Rosario	Altos del Rosario	Tamalameque

Municipios vecinos de San Martín de Loba

Hatillo de Loba 5.2 km	Barranco de Loba 7.5 km	Brazuelo de Papayal 9.9 km
El Banco 10.6 km	El Peñón 11.1 km	Altos del Rosario 20.7 km
Tamalameque 26.1 km	Guamal 31.9 km	Margarita 35.8 km
Norosí 37.5 km	Regidor 37.6 km	Chimichagua 42.6 km
La Gloria 44.2 km	Río Viejo 44.5 km	Pailitas 44.8 km
Pinillos 47.1 km	San Sebastián de Buenavista 48.1 km	Tiquisio 48.2 km
Pelaya 49.7 km		

Economía : Basada principalmente en la actividad agrícola ,pecuaria y pesquera.

UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

El predio motivo del avalúo se ubica en el Sur Este del municipio, en el sector denominado PLAYON NUEVO.

UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.

El inmueble se ubica en la parte noroste del Municipio de san martin de loba , a unos de 45 minutos de san martin de loba por via fluvial
Coordenadas Geográficas: lat. 08°51´30,24" lng. 073°58'17,26´´

FUENTE: IGAC

USO ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble al momento de realizar la visita (julio 1 de 2021), está destinado a la ganadería, De acuerdo a las Normas urbanísticas de planeación municipal está destinado al Uso agropecuario.

USO POR NORMA.
Con fundamento en el acuerdo ley 003 de 2019 se establecen los principios del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de el peñón -Bolívar, se logró establecer: Que el inmueble en estudio ubicado en jurisdicción del Municipio de san martin de loba Bolívar, se verifico en los planos del PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT) y se constató que se encuentra en área SUELO RURAL.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El predio está ubicado en una zona baja inundable del corregimiento de el varal noreste del municipio de san martin de lobal,

FUENTE: IGAC.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR.

Económicamente el sector depende principalmente de la ganadería (ganado de doble propósito) y la agricultura , pero un periodo del año muy corto y en menor escala la pesca.

DESARROLLO DEL SECTOR.
Sector con poco desarrollo , mediamente a poco tecnificado.
TOPOGRAFÍA.
La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana a ligeramente inclinada del 0 al 7%.
COMPONENTE FÍSICO DEL SECTOR

ATMÓSFERA

CLIMA

Zonificación bioclimática basada en la interrelación temporal y espacial de los elementos meteorológicos y ecosistemas predominantes en la zona de estudio.

El clima de la zona sur de Bolívar es del tipo tropical húmedo que generan tiempo seco y despejado en los primeros meses del año, y los desplazamientos de la

Clima San Martín de Loba

San Martín de Loba tiene el **clima ecuatorial**. Suele ser (muy) caluroso, húmedo y lluvioso durante todo el año. La temperatura media anual en San Martín de Loba es 19° y la

precipitación media anual es 1216 mm. No llueve durante 38 días por año, la humedad media es del 83% y el Índice UV es 4.

Índice UV	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	6

Tiempo San Martín de Loba enero

La máxima promedio es 32° durante enero en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 19°. En enero llueve durante 17 días un total de 34 mm y el Durante este mes hay 14 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba febrero

La máxima promedio es 33° durante febrero en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 20°. En febrero llueve durante 18 días un total de 33 mm y el Durante este mes hay 10 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba marzo

La máxima promedio es 34° durante marzo en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 21°. En marzo llueve durante 26 días un total de 110 mm y el Durante este mes hay 5 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba abril

La máxima promedio es 34° durante abril en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 21°. En abril llueve durante 28 días un total de 175 mm y el Durante este mes hay 2 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba mayo

La máxima promedio es 34° durante mayo en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 21°. En mayo llueve durante 27 días un total de 157 mm y el Durante este mes hay 4 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba junio

La máxima promedio es 34° durante junio en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 20°. En junio llueve durante 22 días un total de 108 mm y el Durante este mes hay 8 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba julio

La máxima promedio es 34° durante julio en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 20°. En julio llueve durante 23 días un total de 87 mm y el Durante este mes hay 8 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba agosto

La máxima promedio es 35° durante agosto en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 21°. En agosto llueve durante 26 días un total de 100 mm y el Durante este mes hay 5 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba septiembre

La máxima promedio es 35° durante septiembre en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 21°. En septiembre llueve durante 26 días un total de 121 mm y el Durante este mes hay 4 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba octubre

La máxima promedio es 34° durante octubre en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 21°. En octubre llueve durante 29 días un total de 183 mm y el Durante este mes hay 2 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba noviembre

La máxima promedio es 33° durante noviembre en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 20°. En noviembre llueve durante 27 días un total de 138 mm y el Durante este mes hay 3 días secos en en San Martín de Loba.

Tiempo San Martín de Loba diciembre

La máxima promedio es 32° durante diciembre en en San Martín de Loba y la mínima es alrededor de 19°. En diciembre llueve durante 24 días un total de 51 mm y el Durante este mes hay 7 días secos en en San Martín de Loba.

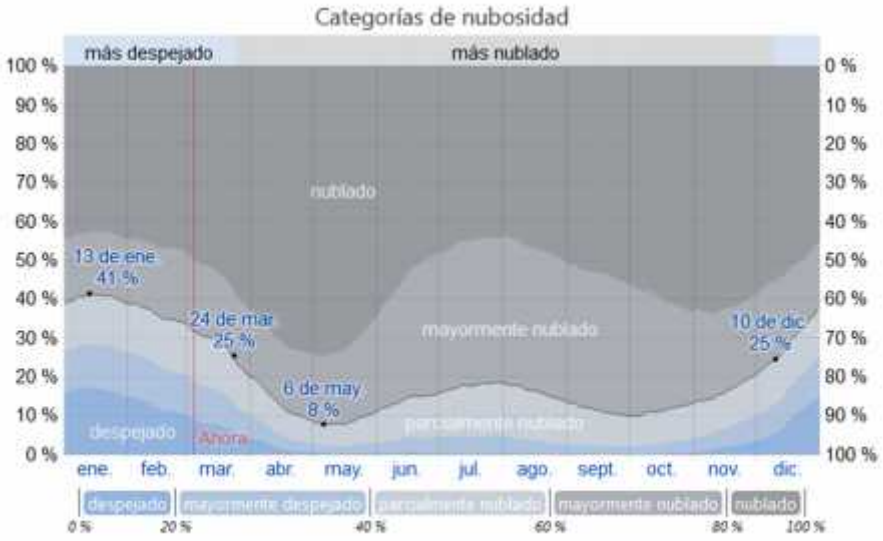
Zona de Convergencia Intertropical (CIT), que en el segundo tránsito del año desarrolla lluvias de alguna intensidad

PRECIPITACIÓN y CLIMA

San martin de loba tiene una variación considerable de **lluvia** mensual por estación. ... La mayoría de la **lluvia** cae durante los 31 días centrados alrededor del 11 de octubre, con una acumulación total promedio de 104 milímetros. El periodo del año sin **lluvia** dura 1,1 meses, del 4 de enero al 9 de febrero

EVAPORACIÓN y NUBOSIDAD

Distribución temporal de los valores registrados en todas las estaciones localizadas en la zona; Evaporación media anual.



El porcentaje de tiempo pasado en cada banda de cobertura de nubes, categorizado según el porcentaje del cielo cubierto de nubes.

VIENTOS

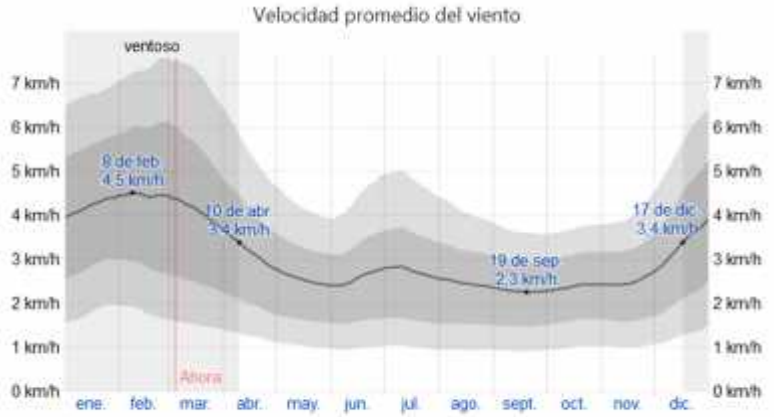
Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a *10 metros* sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida

de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora.

La velocidad promedio del viento por hora en SAN MARTIN DE LOBA tiene variaciones estacionales *leves* en el transcurso del año.

La parte *más ventosa* del año dura *3,8 meses*, del *17 de diciembre* al *10 de abril*, con velocidades promedio del viento de más de *3,4 kilómetros por hora*. El día *más ventoso* del año en el *8 de febrero*, con una velocidad promedio del viento de *4,5 kilómetros por hora*.

El tiempo más *calmado* del año dura *8,2 meses*, del *10 de abril* al *17 de diciembre*. El día *más calmado* del año es el *19 de septiembre*, con una velocidad promedio del viento de *2,3 kilómetros por hora*.



El promedio de la velocidad media del viento por hora (línea gris oscura), con las bandas de percentil 25° a 75° y 10° a 90°.

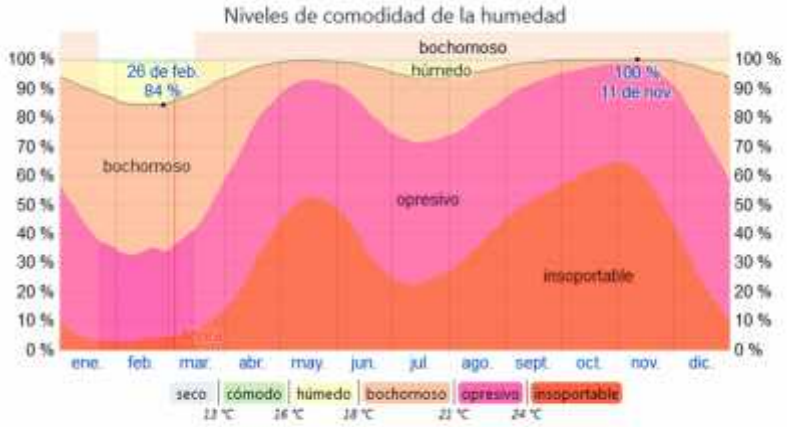
HUMEDAD RELATIVA.

Basamos el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evaporará de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda.

En SAN MARTIN DE LOBA la humedad percibida varía *levemente*.

El *período más húmedo* del año dura *10 meses*, del *15 de marzo* al *22 de enero*, y durante ese tiempo el nivel de comodidad es *bochornoso*, *opresivo* o *insoportable* por lo menos durante el *88 %* del tiempo. El *día más húmedo* del año es el *11 de noviembre*, con humedad el *100 %* del tiempo.

El día *menos húmedo* del año es el *26 de febrero*, con condiciones húmedas el *84 %* del tiempo.



El porcentaje de tiempo pasado en varios niveles de comodidad de humedad, categorizado por el punto de rocío.

BRILLO SOLAR.

La duración del día en SAN MARTIN DE LOBA no varía considerablemente durante el año, solamente varía *38 minutos* de las *12 horas* en todo el año. En 2021, el día más corto es el *21 de diciembre*, con *11 horas y 36 minutos* de luz natural; el día más largo es el *20 de junio*, con *12 horas y 39 minutos* de luz natural.

La cantidad de horas durante las cuales el sol está visible (línea negra). De abajo (más amarillo) hacia arriba (más gris), las bandas de color indican: luz natural total, crepúsculo (civil, náutico y astronómico) y noche total.

Condiciones agrologicas:

El área requerida se encuentra en las Unidades Cartográficas:
ZAE-1 Caribe la cual cuenta con un valor potencial de 80.

TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR

Edificaciones tipo rurales

SERVICIOS PÚBLICOS:

No cuentan con los servicios públicos básicos,

SERVICIOS COMUNALES:

Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de san martin de loba, corregimiento de el varal y el banco magdalena

VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

El sector se ubica al nororiente del área rural del municipio se puede llegar por via terrestre ,pero preferiblemente por via fluvial , Este servicio es prestado por personas particulares en lanchas , que, en completa desorganización, establecen sitios de paraderos,

VIAS DE ACCESO AL SECTOR.
Para llegar a la vereda el varal , se cruza por via fluvial por medio de canoas que prestan este servicio para personas.

TIPO DE VÍA.
Son vías destapadas para motos y animales.

ESTADO DE CONSERVACION.
En mal estado.

VIA FRENTE A LA PROPIEDAD.
El predio tiene frente sobre manga o via y puerto por el bazouelo papayal

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.
Muy baja por las características y clasificación del suelo y via de acceso.

COMENTARIOS GENERALES.
Zona con área de Actividad Agropecuaria restringida(pocos meses del año) . los servicios comunales , se encuentra ubicado en la zona central del municipio.

AREA DE ACTIVIDAD.
Agropecuaria.

USOS PERMITIDOS.
Agricola ,pecuario y pesquero

ESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE
UBICACIÓN:
Se trata de un predio ubicado en la zona norriental del municipio de san martin de loba, departamento de bolívar .

6. SUSTENTACION DEL VALOR.

Para la determinación del justo precio además de lo descrito en el presente informe del avalúo comercial, se realizó una investigación de mercado en donde se buscaron ofertas de propietarios predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligieron ofertas en venta de fincas, ubicadas en el sector y sectores similares. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Ubicadas en el mismo sector del predio objeto de avalúo.

Ver anexo ofertas.

Nota: Todas estas ofertas de terreno se verificaron telefónicamente.

MÉTODO(S) VALUATORIO(S)

El método utilizado en el presente Avalúo Comercial es el de mercado o método comparativo. El método de mercado o método comparativo utilizado para obtener el valor del terreno y construcción, se basa en la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.
- Utilidad

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

Valores de referencias según propietarios del sector.

Felipe martinez amaris 5 has. Valor/has.$5´000.000,00 tel. 310-7405447

Nicolas Lopera Montoya 200 has. Valor/has.$4´000.000,00 tel. 312-6705849

Luis arias quintero/Gladys ramos moreno 30 has.valor/has.3´000.000,00 tel.313-3451901

MEMORIAS DE CÁLCULO.

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 10%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en *el sector que se considera normal.*

Ver cuadro anexo.

Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial de la finca:

OFERTAS		
ID	**ÁREA LOTE (has)**	**PRECIO POR has. ($)**
1	5	$ 5.000.000
2	200	$ 4.000.000
3	30	$ 4.000.000
	PROMEDIO	**$ 4.333.333**
	N° DE DATOS	**3**
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**471.405**
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**10,88%**
	RAÍZ N	**1,73**
	t-student	**2,00**
	LÍMITE SUPERIOR	**$ 4.876.576**
	LÍMITE INFERIOR	**$ 3.790.091**
VALOR COMERCIAL DE TERRENO POR HAS. ADOPTADO $:		**$ 4.000.000**

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de finca adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona y avalúos realizados en el sector.

Para fijar el valor comercial de venta de finca adoptado de $4´000.000 HAS.., las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de finca adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está

acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta de finca adoptado por HAS. es de $4´000.000. cuatro millónes pesos por hectárea) se multiplica por el área de la finca de 30has. arrojando un valor comercial para la finca de $120´000.000.00(ciento veinte millones pesos m/cte.)

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- Ninguno

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

- Vía de acceso
- Son tierras muy bajas y pasan inundadas la mayor parte de año, poco tiempo productiva.

CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

PROMEDIO(S) DEL AVALÚO

PROMEDIO POR has DE FINCA:
Nuestro Avalúo arroja un promedio por has. de área de finca (30 has.), de $4´000.000 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo y disponibilidad de servicios públicos.

PARA LA CONSTRUCCIÓN: No existen construcciones con características que permitan valorarse.

PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

7. CUADRO DE AREAS.

INMUEBLE F.M.I. No.064-21966: 30 Hectáreas

8. CALCULO DEL VALOR DE MARCADO.

DESCRIPCION	AREA has..	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
INMUEBLES F. M. I # 064-21966	30	$4´000.000,00	$ 120.000.000,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			$ 120.000.000,00

AVALUO COMERCIAL AJUSTADO: $120.000.000.oo

SON: CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE.

Teniendo en cuenta que normalmente no se negocia por el valor ofrecido porque en un mercado libre y abierto las condiciones de comercialización dependen del comportamiento de la oferta y la demanda, sugerimos un 10 % por defecto o exceso.

RANGO MINIMO: $108.000.000.oo ***RANGO MAXIMO: $120.000.000.oo***

NIVEL DE JERARQUIA:

Datos de nivel de entrada de Nivel **2**. Variables observables en el mercado, distintas del nivel 1. Se refiere a los precios de oferta de activos similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

- Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:
- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”.
- Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”.
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. “Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal”.
- Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.

- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de los hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultado solo se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de avalúo y no hemos sido ni somos propietarios parcial o total del bien avaluado.
- La valuación se realizó conforme al código de ética.
- El valuador tiene experiencia y conocimiento del mercado local y la tipología del bien que está valorando.
- El Valuador ha realizado una visita de inspección al bien valorado en el presente informe.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El perito no asume responsabilidad alguna por la veracidad de la información suministrada por el mandante en las facturas, planos, certificados y demás documentos que facilite.
- El valor que se establece corresponde al valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta todos los aspectos que el presente informe se consignan.

- El Perito no asume ninguna responsabilidad por las diferencias de medidas efectivas o reales y las consignadas en los documentos y certificaciones legales.
- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por el interesado y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.
- En la elaboración del presente informe ha participado Alberto Ahumada Arrieta en calidad de Perito Valuador.
- Las informaciones sobre áreas, linderos, matrícula inmobiliaria etc. fueron resultado de los documentos suministrados, amparados en el artículo 14 del decreto 1420 de 1998, aclaramos que los Peritos Valuadores no somos responsables de la veracidad de la información recibida y
- El presente informe no es un estudio de títulos.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

REGISTRO DE ACREDITACIÓN.

El presente estudio estuvo a cargo de Alberto Rafael Ahumada Arrieta, Perito Valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.

10. ***FECHA DEL AVALUO***:

23 de JULIO de 2021.

Espero que esta información sea de utilidad para Ustedes y agradezco la confianza depositada, cualquier aclaración adicional con gusto la suministrare.

Atentamente,

ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA
AVAL-12549300 R.A.A.
Perito Valuador.

Anexos:

- CUADRO DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO.
- REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE.
- REGISTRO OFERTAS
- PLANO UBICACION
- CREDENCIAL PERITO

FINCA EL VARAL –VEREDA LA TASCOZA-CORREGIMIENTO EL VARAL –MUNICIPIO SAN MARTIN
PUERTO FLUVIAL DE EL BANCO MAGDALENA

PUERTO DE LLEGADA A UNO DE LOS LOTES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION

CONSTRUCCIONES Y ESTADO DEL LOTE

MANGA O VIA COMUNICANTE ENTRE LOS DOS LOTES

PUERTO DEL SEGUNDO LOTE

CONSTRUCCIONES DEL SEGUNDO LOTE

PIN de Validación: af070a43 https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12549300, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12549300.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	27 Nov 2019	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	27 Nov 2019	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	27 Nov 2019	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	27 Nov 2019	Régimen Académico

PIN de Validación: af070a43

https://www.raa.org.co

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** 27 Nov 2019	**Regimen** 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** 27 Nov 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 27 Nov 2019	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: URBANIZACION EL CAMPESTRE MZ. 28 LOTE # 11
Teléfono: 3103623233/ 6765674
Correo Electrónico: beto-ahumada@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12549300.

El(la) señor(a) ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN de Validacion: b0f50a86

https://www.raa.org.co

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

b0f50a86

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 catorce (14) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
Peritazgos y Avalúos D. C.
EXPERTOS DESDE 1952

REGISTRO CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ No. S0012261

El Suscrito Director Ejecutivo de la Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos D. C.

HACE CONSTAR QUE:

El señor **ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12.549.300, Médico Veterinario Zootecnista con Tarjeta Profesional No. 33490 del Consejo Profesional de MVZ y Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales de Tecni Incas (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano), es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAZGOS Y AVALÚOS D. C. con la afiliación No. 650 y se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con el No. AVAL-12549300 en las siguientes categorías:

- 1 Inmuebles Urbanos
- 2 Inmuebles Rurales
- 4 Obras de Infraestructura
- 6 Inmuebles Especiales
- 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- 8 Maquinaria y Equipos Especiales
- 10 Semovientes y Animales

El señor **ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA**, pertenece al Capítulo de Avalúos Corporativos de la Lonja Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos D. C.

El señor **ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA** se compromete a cumplir con las normas y principios de ética de la actividad valuatoria de la Ley del Avaluador 1673 de 2013, como también los de la Constitución Política de Colombia.

Se expide la presente a solicitud del interesado a los cuatro (4) días del mes de febrero de dos mil veintiuno (2021). Válida hasta los cuatro (4) días del mes de febrero de dos mil veintidós (2022).

Cordialmente,

ANDRÉS HENAO BAPTISTE
Director Ejecutivo

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
MIEMBROS FUNDADORES

Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritazgos y Avalúos D. C.
Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 – Teléfonos: 3461242 – 2122259 – 319 2192684
BOGOTÁ, D. C.

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
Peritazgos y Avalúos D. C.
EXPERTOS DESDE 1952
Registro Camara de Comercio Bogotá No. 30012241
EXPEDICIÓN:
Febrero
04/2021
VALIDEZ:
Febrero
04/2022
AFILIACIÓN No. 650
Expedido a:
ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA
C. C. No. 12.549.300
ANDRÉS HENAO BAPTISTE
DIRECTOR EJECUTIVO

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
Peritazgos y Avalúos D. C.
EXPERTOS DESDE 1952
Registro Camara de Comercio Bogotá No. 30012241
El señor
ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA
- 1 Inmuebles Urbanos
- 2 Inmuebles Rurales
- 4 Obras de Infraestructura
- 6 Inmuebles Especiales
- 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- 8 Maquinaria y Equipos Especiales
- 10 Semovientes y Animales.
NO. AVAL-12549300
MIEMBROS
MIEMBROS FUNDADORES

LISTADO DE PERITOS AVALUADORES AUXILIARES DE LA JUSTICIA RESOLUCION 639 DE 2020						
REGISTRO AVALUADOR	Nombres y Apellidos	E-mail	Departamento	Ciudad	Teléfono	Categorias
AVAL-80124199	JESÚS RICARDO MARIÑO OJEDA	jrmarino23@hotmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3186347115	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
AVAL-18502702	ALBERTO LARA MARTINEZ	alberto.larad@gmail.com	RISARALDA	DOSQUEBRADAS	3182509490	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-79295050	GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA	gercastrocuesta@gmail.com	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	3138157181	Inmuebles Urbanos
AVAL-10135722	JUAN CARLOS ORTIZ ZAPATA	avaluospereira@gmail.com	RISARALDA	PEREIRA	63331888 / 3207250333	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales
AVAL-8664552	RAFAEL TOVAR VANEGAS	rafael_tovar_vanegas@hotmail.com	ATLÁNTICO	BARRANQUILLA	3008171612	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
AVAL-52010099	ELSY YAJAIRA ORJUELA ARTUNDUAGA	aysasesoriassas@gmail.com	CUNDINAMARCA	GIRARDOT	3153486646	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales Recursos Naturales y Suelos de Protección Intangibles Especiales
AVAL-6421647	JOSE ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ	jaalvarez18@gmail.com	ANTIOQUIA	APARTADÓ	3113011503	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-19251366	HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS	h_mahechabarrios@hotmail.com	BOGOTÁ DC		3153510883	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-17324089	RUBEN HELI MAMBY BERNAL	mamby41@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	313 3912628	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-3021183	GERARDO IGNACIO URREA CACERES	gurreac@hotmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3153403818	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-79548029	JORGE ELIECER GAITAN TORRES	info@jorgegaitanconsultoria.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3104772561	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-79371380	DARIO LAVERDE TORRES	dariolaverdet@gmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3105878245	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-80095537	JOSE FELIX ZAMORA MORENO	jfelixzamora@yahoo.es	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3112561346	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-17311879	LUIS EDUARDO RANGEL RODRÍGUEZ	l.e.r.3333@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	3153261504	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-1032462173	MARIA ALEJANDRA MONCALEANO RINCON	mamoncaleanor9@gmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3138817350	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-14202068	GUILLERMO GONZALEZ RAMIREZ	guigor90@gmail.com	TOLIMA	IBAGUÉ	3123791154	Inmuebles Urbanos
AVAL-79319327	OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ	octaviovb@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	3106187530	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-17305754	RAÚL BARBOSA LOZADA	hacienda_palo_grande19@yahoo.es	META	VILLAVICENCIO	3124818332	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales

AVAL-37827115	SANTOS	marieladuransantos@hotmail.com	SANTANDER	BUCARAMANGA	3153534133	Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-91205605	CESAR ARIAS MORALES	ariasmoce@hotmail.com	SANTANDER	BUCARAMANGA	3046419614	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-7164175	JORGE IBAN RODRIGUEZ BELTRAN	avaluos-jirb@hotmail.com	BOYACÁ	TUNJA	3103049319	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-70518539	CARLOS SALAZAR LOPERA	caliche.negociar@gmail.com	ANTIOQUIA	ITAGÜÍ	3108317233	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-46360983	LUZ MARINA PONGUTA FERNANDEZ	luzmponguta@gmail.com	BOYACÁ	SOGAMOSO	3143894275	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-6773594	OCTAVIO MORENO TORRES	octaviomorenotorres@gmail.com	BOYACÁ	TUNJA	3133213094	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-9531059	WILLIAM ARTURO ROJAS CARDENAS	willamrojas1234@hotmail.com	BOYACÁ	SOGAMOSO	3143797844	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-8675220	EDGARDO DE JESUS FLOREZ SILVA	eflorez01@gmail.com	ATLÁNTICO	BARRANQUILLA	3014882553	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-15042403	RAFAEL ANDRES SALGADO MONTES	rafaelsalgado08@hotmail.com	CÓRDOBA	SAHAGÚN	3012353409	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-3609880	CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO	carlosmecato@gmail.com	ANTIOQUIA	SEGOVIA	3122068530	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-71608694	ALDEMAR DE JESÚS GONZÁLEZ MENDEZ	aldemargonzalezmendez@outlook.com	ANTIOQUIA	MEDELLÍN	3122718531	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-9305338	GABRIEL GUILLERMO CASTRO BAÑOS	ggcastro15@gmail.com	ATLÁNTICO	BARRANQUILLA	320-5216293	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-4113437	CARLOS ALBERTO QUINTANA PEREZ	calquipe@hotmail.com	BOYACÁ	EL COCUY	3115724929	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-9312735	JOSE JOAQUIN GONZALEZ GONZALEZ	josejoaquingonzalez12@gmail.com	SUCRE	SINCELEJO	3006700344	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-91291912	JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA	javiror17@gmail.com	SANTANDER	BUCARAMANGA	3192583387	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales
AVAL-43594779	ZULMA ODILA BECERRA COSSIO	zulmacossiobe327@hotmail.com	ANTIOQUIA	MEDELLÍN	3103849158 / 5110386	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-12549300	ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA	beto-ahumada@hotmail.com	BOLÍVAR	CARTAGENA	3103623233/ 6765674	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-70549127	HECTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ	abogadofg@gmail.com	ANTIOQUIA	ITAGÜÍ	3136873535	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales Intangibles Especiales
AVAL-12558797	MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO	miguel_dazar@hotmail.com	MAGDALENA	SANTA MARTA	3156837059	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-11002907	EMIRO JOSE MARZOLA LEON	emiromarzola@gmail.com	CÓRDOBA	MONTERÍA	3002741771	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-8288470	JULIO ROBERTO JARAMILLO FERRER	roberjara48@gmail.com	ANTIOQUIA	MEDELLÍN	3108234966	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Recursos Naturales y Suelos de Protección