



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

CLASE DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION

DIRECCION: BALNEARIO REFUGIO

CORREGIMIENTO: EL TREBOL

MUNICIPIO: EL BANCO MAGDALENA

SOLICITANTE: FONTUR

SOLICITADO A: LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA
D.C.

BOGOTA D.C., MAYO 29 DE 2020



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. TITULACIÓN
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA DE LOCALIZACIÓN
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
6. METODOLOGIA VALUATORIA
7. CONSIDERACIONES GENERALES
8. CERTIFICACION DEL CONSULTOR
9. AVALUO COMERCIAL
10. ANEXOS



1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. TIPO DE INMUEBLE: Lote desenglobado de un predio en mayor extensión denominado “La Florida”, con construcciones en él levantadas para el desarrollo de actividades de tipo recreativas.

1.2. TIPO DE AVALÚO: Comercial rural.

1.3. NOMBRE DEL PREDIO: Refugio Náutico La Florida.

1.4. DIRECCION: Balneario Refugio.

1.5. MUNICIPIO : El Banco.

1.6. DEPARTAMENTO: Magdalena.

1.7. UBICACIÓN ESPECÍFICA : El inmueble se encuentra sobre la Ciénaga de Zapatosa, Vía El Banco- Chimichagua, a 12 Kilómetros aproximadamente de la cabecera Municipal y luego se llega por camino destapado que lo comunica desde el corregimiento El Trébol en una longitud de 8 Kms, en la ciénaga Zapatosa.

1.8. DESTINACIÓN ACTUAL: En la actualidad el predio y sus edificaciones están desocupadas y en avanzado estado de Deterioro.

1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Escritura pública N° 330 del 20 de Junio de 1988, Notaría única de El Banco.
- Escritura pública No. 91 del 01 de febrero de 1982, Notaría 11 de Bogotá.
- Certificado de tradición y libertad con fecha expedición 21/05/2020.
- Recibo de Pago impuesto predial vigencia año 2020.

1.10. SOLICITANTE DEL AVALÚO: FONTUR.

1.11. FECHA DE LA VISITA: Mayo 23 de 2020.

1.12. FECHA DEL INFORME: Mayo 29 de 2020.



2. TITULACIÓN:

2.1 PROPIETARIO: MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO.

2.2. TITULO DE ADQUISICION: Escritura pública No. 330 de la Notaria Única del Banco-Magdalena de fecha Junio 20 de 1988 y acta de traspaso modo de adquisición No. 594 del 18 de diciembre de 1998 de Corporación Nacional de Turismo de Colombia a La Nación Ministerio de Desarrollo Económico hoy Ministerio de Comercio Industria y Turismo según documento de fusión 210 de fecha 03 de febrero de 2003.

2.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 224-2969

2.3.1 INFORMACION CATASTRAL

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| Folio Matricula Inmobiliaria | 224-2969 |
| Código predial | 472450003000000010088000000000 |
| Nombre del predio | Refugio Náutico La Florida |
| Area terreno | 2 Ha 0 m ² |
| Area construcción | 310 m ² |
| Valor catastral | \$33.529.684 |

4

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA DE LOCALIZACIÓN

El inmueble materia del presente avalúo comercial, está ubicado en la zona rural del municipio de El Banco Magdalena, el cual a continuación se describe:

El Banco, municipio ubicado en la margen derecha del Rio Magdalena. Es el municipio más meridional del Departamento del Magdalena, en la confluencia de los Ríos Magdalena y Cesar. Forma parte de la depresión Momposina. Tiene una superficie de 820 KM2 y 55.012 habitantes en su cabecera municipal. El territorio es plano y cenagoso, hace parte de la depresión Momposina, la cual está conformada por tierras bañadas por el río Magdalena, la desembocadura de los ríos Cauca, San Jorge y Cesar (este fluye sus aguas a través de la Ciénaga de Zapatosa), el municipio apenas cuenta con dos relieves que son: El Cerro Botillero y el Cabrito, se encuentra a 25 metros sobre el nivel del mar.

3.1. DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO

NORTE: Municipio de Chimichagua - Cesar

SUR: Con el Rio Magdalena y el Municipio de El Peñón - Bolívar

ORIENTE: Municipio de Tamalameque y el Rio Cesar



OCCIDENTE: Municipio de Guamal Magdalena y el Brazo de Mompox.

3.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DE LA ZONA

El sector en donde se ubica el inmueble objeto del presente avalúo comercial se caracteriza por presentar los usos de ganadería y cultivos hacia el interior del carretable que del corregimiento El trébol conduce al predio.

El comercio está orientado a restaurantes campestres, y ventas informales de productos típicos de la región sobre la vía principal.

3.4. VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al municipio es el río Magdalena. También se puede acceder por la carretera Bodega-Mompox-Guamal, cabe aclarar que está en construcción el Puente Roncador, el cual hará la interconexión con Magangué y con el resto de la costa. también se puede acceder desde el interior del país por la carretera troncal del Magdalena que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación hasta el punto conocido como el Burro. Al inmueble se accede por la vía que del Banco conduce a Chimichagua Km 12, pavimentada y en buen estado de conservación. Desde este punto se desvía por el corregimiento el Trébol por carretable destapado en un recorrido de 8 Km hasta llegar al predio.

5

3.5. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público al municipio desde las capitales de la costa y el resto del país así como desde los diferentes municipios de la región se realiza a través de buses intermunicipales, Transporte Colectivo, Taxis, Carros Particulares y Moto taxis. Para llegar al predio se utilizan dos tipos de transporte, el campero contratado desde la cabecera Municipal y la Moto taxi.

3.6. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLÓGICAS

La totalidad de la región se encuentra enmarcada dentro del clima Cálido Húmedo, a una altura sobre el nivel del mar de 25 mts, con temperaturas que varían entre 32 °C y 38 °C, con precipitación de hasta 1500 mm en época lluviosa y una humedad relativa del 76 %

3.7. RECURSOS HÍDRICOS

El sector donde se localiza el predio se desarrolla un complejo cenagoso denominado Ciénaga de Zapatosa la cual varía su nivel de acuerdo a las crecientes



de los Ríos Magdalena y Cesar. Es una reserva hídrica muy importante en épocas de verano, así como una despensa agrícola y pesquera de toda la región.

3.8. TOPOGRAFÍA GENERAL

La mayor parte del terreno en el predio es plano con un leve descenso hacia la ciénaga de Zapatosa.

3.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector actualmente no cuenta con ningún tipo de infraestructura como acueducto, redes eléctricas, gas o alcantarillado.

3.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El municipio de El Banco, experimenta actualmente una transición económica muy considerable y su cercanía a la arteria fluvial más importante del país lo hace un punto importante para los inversionistas, con una perspectiva de desarrollo a largo plazo, y en razón de sus características geográficas y paisajísticas, despierta un interés hacia proyectos de tipo eco turísticos.

6

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA

Según la oficina de planeación del municipio de El Banco, al sector le corresponde un uso agrícola y ganadero. Específicamente al predio le corresponde un uso de Suelo Rural con Restricción Ambiental (se anexa certificado expedido por dicha oficina)

Uso principal: Suelo Rural con Protección Medioambiental

Usos compatibles: Infraestructura Recreativa y eco turísticas de mínimo impacto ambiental.

Usos prohibidos: explotación industrial de recursos naturales y todos aquellos proyectos que impacten a gran escala el medio ambiente.

Fuente: Certificado de uso de suelo de fecha 2706/2019 y verificación PBOT vigente a la fecha de realización del avalúo.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. USO ACTUAL: Lote con construcciones actualmente desocupado.



5.2. CARACTERISTICAS TERRENO:

5.2.1. **FORMA GEOMETRICA:** El terreno tiene forma geométrica irregular.

5.2.2. **TOPOGRAFIA:** Plana

5.2.3. **AREA TERRENO:** 17.000 m². (1 Ha 7.000 m²)

Fuente: Certificado de tradición y libertad de fecha 21/05/2020 y escritura pública No. 330 del 20/06/1988.

5.2.4. LINDEROS:

Norte: Con fincas que son o fueron de Manuel Rodríguez y Heraclito Ospino, hoy de Celso Ospina Bustamante, y Humberto Alvarez.

Sur: Con predios de Carlos y Agustín Suárez Cadena.

Este: Con la Ciénaga de Sapatoza.

Oeste: Con finca que fue de Heráclito Ospino y Benicio Carreño, hoy de María Cecilia Numa de Ospina,

7

5.3. DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Sobre el predio se han levantado construcciones de especificaciones constructivas y arquitectónicas de buena calidad en sus mejores tiempos, las cuales cuentan con 24 años aproximadamente, al día de hoy se encuentran en avanzado estado de deterioro.

5.4. AREA CONSTRUCCIONES

| Descripción | Unidad de medida | Área en m ² |
|---|------------------|------------------------|
| Construcción (Área servicios generales) | m ² | 182,96 |
| Kiosco | m ² | 106,00 |
| Garita y cuarto de maquinas | m ² | 92,00 |
| Pozos (3 unidades) | ml | 90,00 |
| Zona Dura | m ² | 402,15 |
| Tanque elevado en concreto | m ³ | 17,50 |

Fuente: Los datos de área construida fueron tomados directamente por el evaluador al momento de la visita.



5.5. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DEPENDENCIAS

El predio cuenta con cerramiento en postes de madera y alambre de púas, una servidumbre o manga de acceso de aproximadamente 800 metros de largo y las siguientes construcciones:

El predio cuenta con área de servicios generales, zonas duras, terrazas, zona de parqueo, kiosco, tanque elevado, garita del celador y cuarto de máquinas, pozos profundos de suministro agua.

- **Construcción (Área de Servicios Generales)**

Localizada al extremo opuesto del acceso principal al predio, a orillas de la ciénaga y consta de hall de acceso, un local para Información, una sala de espera, un cuarto de enfermería, dos baterías de baños (Hombre y Mujer), dos vestieres (hombre y Mujer), una cocina con mesones, dos depósitos para víveres, una alcoba con baño, dos baños con vestier para personal de servicio (Hombre y Mujer), una oficina para el administrador.

Acabados: Cimentación concreto reforzado, estructura vigas y columnas, paredes pañete-pintura, piso en tablón de arcilla, baños y vestieres en tableta cerámica, cubierta teja de asbesto-cemento sobre cercha de madera, puerta de acceso en aluminio y acrílico, ventanería marco aluminio y vidrio, cielo raso en perfiles de aluminio y lámina de sonocor (parcial).

- **Kiosko**

Localizado al extremo opuesto del acceso principal al predio, mesón en concreto y granito pulido.

Acabados: Cimentación en concreto reforzado, estructura en columnas de concreto y muros de carga, piso en tablón de gres, cubierta teja de asbesto-cemento sobre cercha de madera.

- **Garita y cuarto de máquinas**

Caseta del celador, cuarto de máquinas, alcoba con baño, cuarto de mantenimiento.

Acabados: Cimentación en concreto reforzado, estructura muros de carga, paredes pañete-pintura, piso en tablón de arcilla, de cuarto de máquinas en plantilla de concreto, cubierta en teja de asbesto-cemento sobre cercha de madera.



- **Pozos profundos**

3 unidades. Encamizado en cilindros y tapa de concreto

- **Zona dura:**

Parte se encuentra en la construcción de área de servicios generales, parte en área de Kiosko, bordillo de parqueaderos.

Acabados: Parte en plantilla de concreto con enchape en tableta de arcilla, parte en plantilla de concreto.

- **Tanque Elevado**

Construido en el sitio, en concreto reforzado, se eleva sobre cuatro columnas de concreto a una altura de doce (12) metros.

5.5. CERRAMIENTOS

El predio cuenta con cerramiento parcial en postes de madera y alambre de púas.

5.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta acometida de energía eléctrica y acueducto veredal, pero se encuentran suspendidos, pozo séptico. Cuenta con un gran reservorio de agua como lo es la ciénaga de Zapatosa.

6. METODOLOGIA VALUATORIA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.



Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), de costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), de Renta o capitalización (directo, indirecto o residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

10

6.1. METODO COMPARACION DE MERCADO

Es una técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

Oferta 1. Predio Santa Fe – Corregimiento El Trébol sector la Florida – Municipio de El Banco, 4 Has. De propiedad de Ignacio Caro Martínez. Cel. 321 5318796

Oferta 2. Predio El Destino – Corregimiento El Trébol – Municipio de El Banco, 6 Has. De propiedad de Héctor Caro. Cel.320 5705175.

Oferta 3. Predio La Candelaria – Corregimiento El Trébol – Municipio de El Banco, 8 Has. De propiedad de Alberto Amariz Galvis. Cel. 323 4688145.



6.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

| ANÁLISIS ESTADÍSTICO PARA HALLAR EL VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | |
|---|--------------|-----------------------------|----------------|----------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|------------|
| Oferta | Valor pedido | Porcentaje Comercialización | Valor ajustado | CONSTRUCCION | | TERRENO | | | Contacto |
| | | | | Área construc. | Valor Construcc y anexos | Area/Has. Terreno | Valor Terreno | Valor m ² /Has. Terreno | |
| 1 | \$42.000.000 | 0,99% | \$41.584.200 | 32,00 | \$14.080.000 | 4,00 | \$27.504.200 | \$6.876.050 | 3215318796 |
| 2 | \$54.000.000 | 0,99% | \$53.465.400 | 32,00 | \$11.840.000 | 6,00 | \$41.625.400 | \$6.937.567 | 3205705175 |
| 3 | \$76.000.000 | 0,90% | \$75.316.000 | 40,00 | \$14.800.000 | 8,00 | \$60.516.000 | \$7.564.500 | 3234688145 |
| Promedio | | | | | | | \$7.126.039 | | |
| Desviación Estandar | | | | | | | \$380.962 | | |
| Coeficiente de Variación | | | | | | | 5,35% | | |
| Límite superior | | | | | | | \$7.507.001 | | |
| Limite Inferior | | | | | | | \$6.745.077 | | |
| Vir promedio Ha Redondeado | | | | | | | \$7.126.000 | | |
| VALOR ADOPTADO M2 | | | | | | | \$710 | | |

11

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini con calificaciones según las clases de estado de conservación:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

La tabla trae estados intermedios que también pueden ser aplicados.



| CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES Y ANEXAS | | | | | | | | | |
|--|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|--------------------------|------------------|-------------|---------------------------|
| TIPO DE CONSTRUCCION | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN A NUEVO | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO REDONDEADO |
| Construcción | 24 | 100 | 24,00% | 3,5 | 43,12% | \$886.000 | \$382.027 | \$503.973 | \$ 504.000 |
| Kiosko | 24 | 70 | 34,29% | 3,5 | 48,53% | \$551.000 | \$267.417 | \$283.583 | \$ 283.600 |
| Garita | 24 | 70 | 34,29% | 3,5 | 48,53% | \$670.000 | \$325.171 | \$344.829 | \$ 344.800 |
| Pozos profundos | 24 | 40 | 60,00% | 3,5 | 65,13% | \$330.000 | \$214.913 | \$115.088 | \$ 115.100 |
| Zona Dura | 24 | 50 | 48,00% | 3 | 47,19% | \$177.235 | \$83.641 | \$93.594 | \$ 93.600 |
| Tanque Elevado en concreto | 24 | 50 | 48,00% | 3,5 | 56,84% | \$390.447 | \$221.926 | \$168.521 | \$ 168.500 |

Fuente valor reposición a nuevo: Revista Construdata No. 193 diciembre-febrero 2020 y presupuestos por capítulos de obra.

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justo precio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 7.1. La situación de salud que atraviesa el país por la Pandemia del Covid-19 que inside de alguna forma en la comercialización inmobiliaria.
- 7.2. La ubicación geográfica del municipio del Banco cerca de la Depresión Momposina y la Ciénaga de Zapatosa, cuyas actividades comerciales más destacadas guardan relación con los productos de origen agropecuario, artesanal y eco turístico.
- 7.3. El desarrollo Agro comercial y recreacional presente en esta zona del país, especialmente sobre sus complejos cenagosos, gracias a su condición de ubicación geográfica y de reserva natural.
- 7.4. La ubicación general del inmueble, localizado dentro de un área rural, de reserva ambiental, dentro de un sector caracterizado por presentar el uso agropecuario, permite el desarrollo de actividades turísticas del predio objeto de avalúo.
- 7.5. Las convenientes condiciones generales de acceso al inmueble, ya que su cercanía con la zona urbana hace fácil el ingreso y salida del inmueble.



- 7.6. Las características físicas del terreno, en relación con la cabida superficiaria, linderos generales, forma y topografía, los cuales son típicos dentro de la zona, ya que se aprecian varios terrenos de grandes extensiones.
- 7.7. Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de las construcciones, así como la calidad de los acabados interiores, la distribución, iluminación natural y ventilación permitirían la recuperación de las edificaciones y ponerlas de nuevo en servicio.
- 7.8. La investigación general de mercado, destacando la baja oferta de inmuebles de características similares ubicadas en el sector y en sectores comparables con el que es objeto de estudio.
- 7.9. El valor asignado al terreno se relaciona con la cabida superficiaria consignada en los documentos suministrados por el solicitante, dentro del valor se involucran las mejoras de cercas.
- 7.10. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 7.11. 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.
- 7.12. El valor asignado por el evaluador corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- 7.13. De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

8. CERTIFICACION DEL CONSULTOR

- Que LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA, sus directivos y asociados, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.



- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador” y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

**9. AVALÚO COMERCIAL**

| DESCRIPCION | UNIDAD DE MEDIDA | MEDIDA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|------------------|-----------|----------------|-----------------------|
| TERRENO | | | | |
| Terreno | m2 | 17.000,00 | \$ 710 | \$ 12.070.000 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 12.070.000 |
| CONSTRUCCIONES | | | | |
| Construcción (Área servicios generales) | m2 | 182,96 | \$ 504.000 | \$ 92.211.840 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES | | | | \$ 92.211.840 |
| CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | |
| Kiosco | m2 | 106,00 | \$ 283.600 | \$ 30.061.600 |
| Garita y cuarto de maquinas | m2 | 92,00 | \$ 344.800 | \$ 31.721.600 |
| Pozos profundos (3 unidades) | ml | 90,00 | \$ 115.100 | \$ 10.359.000 |
| Zona Dura | m2 | 402,15 | \$ 93.600 | \$ 37.641.240 |
| Tanque elevado en concreto | m3 | 17,50 | \$ 168.500 | \$ 2.948.750 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | \$ 112.732.190 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 217.014.030 |

15

SON: DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CATORCE MIL TREINTA PESOS M/CTE.

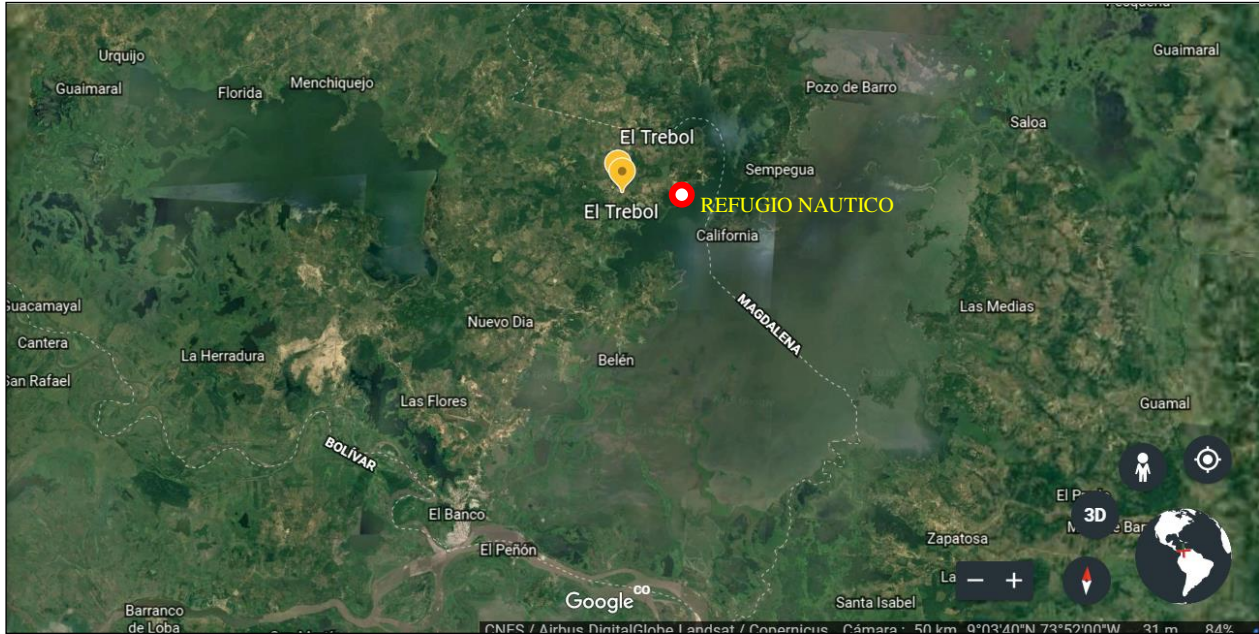


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
Perito Avaluador
RAA – AVA 17035154



10. ANEXOS

10.1. ANEXO DE LOCALIZACION



16



Fuente: Google maps



PLANO LOCALIZACION – CONSULTA CATASTRAL

Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:
472450003000000010088000000000

47-245-00-03-00-00-0001-0088-0-00-00-0000

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar Exportar

Departamento: 47 - Magdalena
Municipio: 245 - El Banco
Código Predial Nacional: 472450003000000010088000000000
Código Predial: 47245000300010088000
Destino económico: Agropecuario
Dirección: REFUGIO NAUTICO LA FLORIDA
Área de terreno: 2 Ha, 0 m2
Área de construida: 310 m2
Cantidad de construcciones: 4

Construcción 1

Fuente: Geoportal IGAC



10.2. ANEXO FOTOGRAFICO

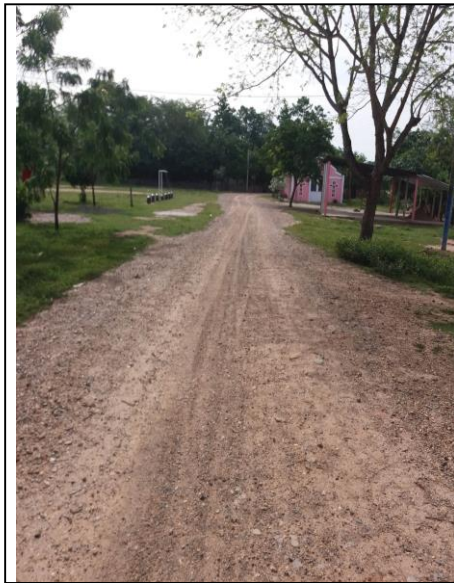
VIA ACCESO DEL BANCO AL TREBOL



ACCESO AL CORREGIMIENTO EL TREBOL



VIA DE ACCESO DEL TREBOL HACIA AL PREDIO





ENTRADA MANGA DE ACCESO AL PREDIO Y ACCESO PRINCIPAL



19

ACCESO PRINCIPAL – CASETA DE CONTROL Y CUARTO DE MAQUINAS





CASETA DE CONTROL – TANQUE ELEVADO Y POZO





ACCESO AL KIOSCO Y AREA DE SERVICIOS GENERALES – PARQUEADEROS,
ZONA DURA EN CONCRETO



21

TERRAZA – ZONA DE VESTIERES – ZONA DURA TABLETA ARCILLA





VISTA INTERIOR ZONA DE VESTIERES



22

VISTA EXTERIOR ZONA DE BAÑOS





VISTA INTERNA BAÑO DE HOMBRES Y MUJERES



23

ZONA DURA, AREA DE BAÑOS Y VESTIERES





ZONA DURA EN ZONA DE BAÑOS Y VESTIER – PATIO ENTRE COCINA Y KIOSKO



KIOSKO

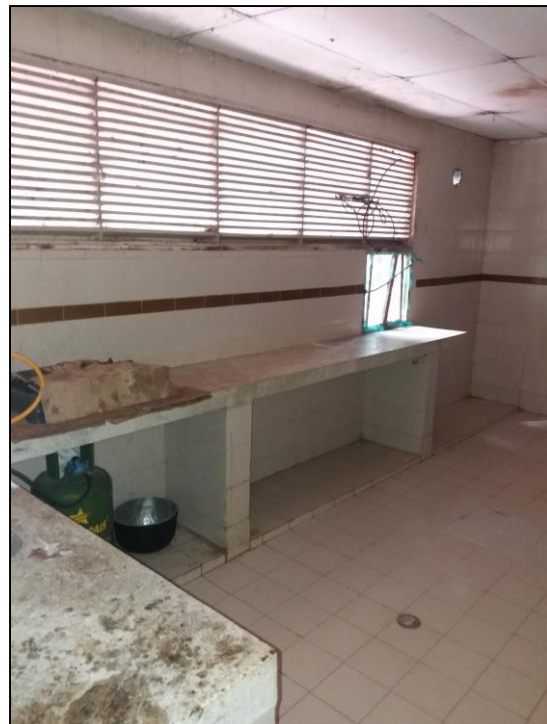




KIOSKO



ACCESO A COCINA – VISTA INTERIOR





ACCESO ADMINISTRACION - RECEPCION



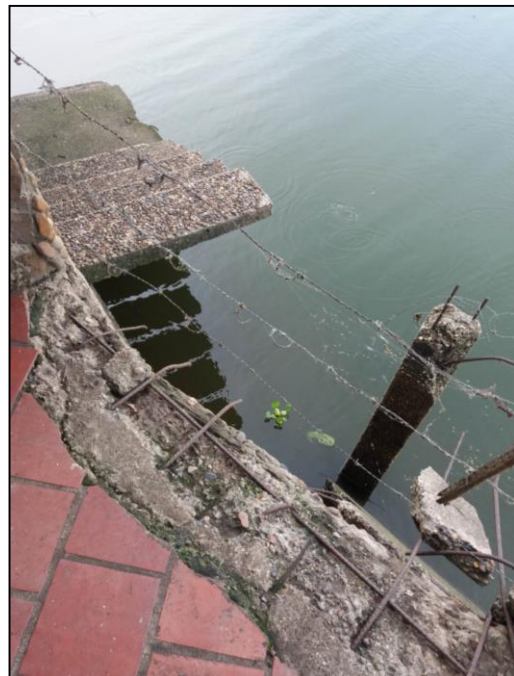
26

RAMPA DE EMBARQUE Y MUROS DE CONTENCION (ZONA DURA)





DETALLES MUROS DE CONTENCIÓN





10.3. PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES Y CONSTRUCCIONES ANEXAS

| CONSTRUCCION - SERVICIOS GENERALES | | | | KIOSKO | | | |
|--|------------------------------|---------------|-----------------------|--|------------------------------|---------------|----------------------|
| INCIDENCIA DE LOS CAPITULOS DE OBRA | | | | INCIDENCIA DE LOS CAPITULOS DE OBRA | | | |
| RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA | | | | RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA | | | |
| valor m² costo Directo | | \$ 820.000 | | valor m² costo Directo | | \$ 510.000 | |
| Capitulo | Descripción | % Ejecutado | VALOR m2 | Capitulo | Descripción | % Ejecutado | VALOR m2 |
| 1 | Preliminares | 5,00 | 41.000 | 1 | Preliminares | | 51.000 |
| 2 | Cimentación | 15,00 | 123.000 | 2 | Cimentación | | 91.800 |
| 3 | Mampostería | 24,00 | 196.800 | 3 | Mampostería | | 102.000 |
| 4 | Instalaciones sanitarias | 4,00 | 32.800 | 4 | Instalaciones sanitarias | - | 0 |
| 5 | Instalaciones hidráulicas | 4,00 | 32.800 | 5 | Instalaciones hidráulicas | 1,50 | 7.650 |
| 6 | Instalación eléctrica | 3,00 | 24.600 | 6 | Instalación eléctrica | 2,00 | 10.200 |
| 7 | Instalación gas domiciliario | - | 0 | 7 | Instalación gas domiciliario | - | 0 |
| 8 | Cubierta | 10,00 | 82.000 | 8 | Cubierta | 20,00 | 102.000 |
| 9 | Pisos y acabados | 8,00 | 65.600 | 9 | Pisos y acabados | 8,00 | 40.800 |
| 10 | Sanitarios y accesorios | 4,00 | 32.800 | 10 | Sanitarios y accesorios | - | 0 |
| 11 | Carpintería madera | 3,00 | 24.600 | 11 | Carpintería madera | 5,00 | 25.500 |
| 12 | Carpintería metálica | 2,00 | 16.400 | 12 | Carpintería metálica | - | 0 |
| 13 | Vidrios | 1,00 | 8.200 | 13 | Vidrios | - | 0 |
| 14 | Pintura | 3,00 | 24.600 | 14 | Pintura | 1,00 | 5.100 |
| 15 | Cerrajería | 1,00 | 8.200 | 15 | Cerrajería | 0,50 | 2.550 |
| 16 | Exteriores | 2,00 | 16.400 | 16 | Exteriores | 3,00 | 15.300 |
| 17 | Equipos y herramientas | 4,00 | 32.800 | 17 | Equipos y herramientas | 4,00 | 20.400 |
| 18 | Administración obra | 7,00 | 57.400 | 18 | Administración obra | 7,00 | 35.700 |
| | Porcentaje Proyecto | 100,00 | | | Porcentaje Proyecto | 100,00 | |
| | Costo directo m² | | \$ 820.000 | | Costo directo m² | | \$ 510.000 |
| | Costo indirecto m² | 8,00% | \$ 65.600 | | Costo indirecto m² | 8,00% | \$ 40.800 |
| | TOTAL M2 | | \$ 885.600 | | TOTAL M2 | | \$ 550.800 |
| | Total construcción | 182,96 | \$ 162.029.376 | | Total construcción | 106 | \$ 58.384.800 |
| | VALOR M2 ADOPTADO | | \$ 886.000 | | VALOR M2 ADOPTADO | | \$ 551.000 |

| GARITA | | | |
|--|------------------------------|---------------|----------------------|
| INCIDENCIA DE LOS CAPITULOS DE OBRA | | | |
| RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA | | | |
| valor m² costo Directo | | \$ 620.000 | |
| Capitulo | Descripción | % Ejecutado | VALOR m2 |
| 1 | Preliminares | 8,00 | 49.600 |
| 2 | Cimentación | 15,00 | 93.000 |
| 3 | Mampostería | 10,00 | 62.000 |
| 4 | Instalaciones sanitarias | 3,00 | 18.600 |
| 5 | Instalaciones hidráulicas | 3,00 | 18.600 |
| 6 | Instalación eléctrica | 3,00 | 18.600 |
| 7 | Instalación gas domiciliario | - | 0 |
| 8 | Cubierta | 20,00 | 124.000 |
| 9 | Pisos y acabados | 8,00 | 49.600 |
| 10 | Sanitarios y accesorios | 3,00 | 18.600 |
| 11 | Carpintería madera | 8,00 | 49.600 |
| 12 | Carpintería metálica | 2,00 | 12.400 |
| 13 | Vidrios | 1,00 | 6.200 |
| 14 | Pintura | 1,00 | 6.200 |
| 15 | Cerrajería | 1,00 | 6.200 |
| 16 | Exteriores | 3,00 | 18.600 |
| 17 | Equipos y herramientas | 4,00 | 24.800 |
| 18 | Administración obra | 7,00 | 43.400 |
| | Porcentaje Proyecto | 100,00 | |
| | Costo directo m² | | \$ 620.000 |
| | Costo indirecto m² | 8,00% | \$ 49.600 |
| | TOTAL M2 | | \$ 669.600 |
| | Total construcción | 92 | \$ 61.603.200 |
| | VALOR M2 ADOPTADO | | \$ 670.000 |



| PRESUPUESTO POZO PROFUNDO | | | | |
|---|--------|----------|----------------|-------------------|
| DESCRIPCION | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| Pozo incluido materiales y mano de obra | m | 1,00 | \$ 330.000 | \$ 330.000 |
| VALOR M | | | | \$ 330.000 |

| ZONA DURA | | | | |
|-------------------------|-----|--------|----------------|----------------------|
| DESCRIPCION ACTIVIDAD | UND | CANT | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| Placa concreto | m2 | 402,15 | \$ 106.953 | \$ 43.011.149 |
| Enchape tableta arcilla | m2 | 350,00 | \$ 76.156 | \$ 26.654.600 |
| día cuadrilla tipo AA | día | 11,0 | \$ 146.316 | \$ 1.609.476 |
| TOTAL | | | | \$ 71.275.225 |
| VALOR M2 | m2 | 402,15 | | \$ 177.235 |

| TANQUE ELEVADO | | | | |
|--------------------------|-----|-------|----------------|---------------------|
| DESCRIPCION ACTIVIDAD | UND | CANT | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| Excavación manual | M3 | 1,00 | \$ 20.119 | \$ 20.119 |
| Muros | m2 | 4,48 | \$ 106.635 | \$ 477.725 |
| Placa base en concreto | m2 | 6,00 | \$ 114.117 | \$ 684.702 |
| Pañete | m2 | 4,48 | \$ 22.011 | \$ 98.609 |
| Concreto relleno columna | m3 | 5,88 | \$ 212.433 | \$ 1.249.106 |
| Viga | m | 16,00 | \$ 200.324 | \$ 3.205.184 |
| Mano obra | dia | 7,50 | \$ 146.316 | \$ 1.097.370 |
| TOTAL OBRA | | | | \$ 6.832.815 |
| TOTAL OBRA | M3 | 17,5 | \$ 390.447 | |



10.3. ANEXO USO DEL SUELO

Gobierno del Pueblo
Alcaldía de El Banco 2016-2019
Nit: 891.760.044-2

Alcaldía Municipal
El Banco Magdalena

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS MUNICIPAL DE EL BANCO, MAGDALENA

CERTIFICA

Que aplicando los lineamientos que sobre el **USO DEL SUELO** hace el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) aprobado según Acuerdo No. 004 del 23 de Febrero de 2001, y al verificar, la ubicación del Predio denominado **REFUGIO NAUTICO**, con código catastral No. 472450003000100880001001001 ubicado en el corregimiento del trébol, jurisdicción del municipio de El Banco Magdalena, de Propiedad del Ministerio De Comercio Industrial. **Se encuentra dentro del Suelo Rural con Restricción Ambiental.**

Dado en El Banco Magdalena a los (27) días del mes de JUNIO del 2019

ING. ELÍAS MANUEL YÚNEZ LUQUETTA
Secretario de Planeación y Obras Públicas

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ • EQUIDAD • EDUCACIÓN

Código Postal: 473040 • Edificio Telecom 2do Piso Calle 4 No. 4 - 31 • Telefax: (095) 4294540
contactenos@elbanco-magdalena.gov.co
www.elbanco-magdalena.gov.co

30



10.4. ANEXO CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.arbobotondepego.gov.co/certificado/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE EL BANCO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200521213930612086

Nro Matrícula: 224-2969

Página 1

Impreso el 21 de Mayo de 2020 a las 05:47:22 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: 224 - EL BANCO DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: EL BANCO VEREDA: EL BANCO

FECHA APERTURA: 15-11-1982 RADICACION: 82-00714 CON: ESCRITURA DE: 01-02-1982

CODIGO CATASTRAL: 472450003000000010088000000000COD CATASTRAL ANT: 003-001-035

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNTERRENO DE EXTENCION APROXIMADA DE DOS (2) HECTAREAS UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE EL TREBOL, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE EL BANCO, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, Y FORMA PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENCION DENOMINADO LA FLORIDA Y LINDA ASI NORTE: CON FINCAS QUE SON O FUERON DE MANUEL RODRIGUEZ Y HERACLITO OSPINO, HOY DE CELSO OSPINA BUSTAMANTE, Y HUMBERTO ALVAREZ, SUR: CON PREDIOS DE CARLOS Y AGUSTIN SUAREZ CADENA ESTE: CON LA CINAGA DE SAPATOZA YOESTE: CON FINCA QUE FUE DE HERACLITO OSPINO Y BENICIO CARREÑO, HOY DE MARIA CECILIA NUMA DE OSPINA, AREA RECTIFICADA, DIESESIETE MIL METROS CUADRADOS (17.000M2) LINDEROS: VERLOS EN ESCRITURA PUBLICA N.330 DE JUNIO 20 DE 1988 NOTARIA UNICA EL BANCO -CON FUNDAMENTO EN: ESCRITURA PUBLICA-

COMPLEMENTACION:

A) EL SEÑOR CELSO OSPINA BUSTAMANTE, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENCION POR COMPRA A HERIBERTO GOMEZ ARISTIZABAL, SEGUN ESCRITURA 93 DE 18 DE JUNIO DE 1.979. NOTARIA UNICA DE CHIMICHAGUA, REGISTRADA EL 4 DE JULIO DE 1.979 MATRICULA INMOBILIARIA 224-0001.067. B) EL SEÑOR HERIBERTO GOMEZ ARISTIZABAL, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL REMATE, DELBIEN DEL SEÑOR CARMELO TORREZ TOVAR SUCESION, CURSADO EN EL JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE EL BANCO, SENTENCIA DE FECHA 19 DE ENERO DE 1.979. REGISTRADA EL 8 DE MARZO DE 1.979 MATRICULA INMOBILIARIA 224-0001.067. C) EL SEÑOR CAMELO TORRES TOVAR, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA, INCORA PAILITAS SEGUN CONSTA EN LA RESOLUCION 265 DE 15 DE MARZO DE 1.965. REGISTRADA EL 6 DE ABRIL DE 1.965 PARTIDA 320 FOLIO 396 LR 10-MATRICULA 20 FOLIO 22 DE ABRIL 6 DE 1.965.- LAS MEJORAS CONSISTEN EN: UN KIOSKO CENTRAL TIPO BAR, UNA CUCINA CON SUS INSTALACIONES COMPLETAS. DOS DEPOSITOS PARA VIVERES UNA OFICINA PARA LA ADMINISTRACION, UNA ALCOBA UN BAÑO DOS BAÑOS CON VESTIER PARA PERSONAL DEL SERVICIO, DOS VESTIE FEMENINO Y MASCULINO, DOS BAÑOS FEMENINO Y MASCULINO. UN CUARTO PARA ENFERMERIA PRIMEROS AUXILIOS, UN LOCAL PARA ARTICULOS NAUTICOS, UN STAR DE ESPERA O RECEPCION, UN LOCAL PARA INFORMACION, HALL DE ACCESO, CUARTO DE MAQUINAS UNA ALCOBA CON BAÑO PARA CELADOR, UN DEPOSITO DE MANTENIMIENTO, UN TANQUE ELEVADO PARA EL MANTENIMIENTO DE AGUA. UN POSO ARTESIANO, UN CUARTO PARA BASURA, TERRAZA, PATIOS ZONA DE PARQUEADEROS Y MURO DE CONTENCIÓN.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) BALNEARIO REFUGIO

2) CLUB NAUTICO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-1982 Radicación: 82-00714

Doc: ESCRITURA 91 DEL 01-02-1982 NOTARIA UNDECIMA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: OSPINA BUSTAMANTE CELSO

A: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-07-1988 Radicación: 88-00696



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondetpago.gov.co/certificador



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE EL BANCO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200521213930612086

Nro Matrícula: 224-2969

Página 2

Impreso el 21 de Mayo de 2020 a las 05:47:22 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

Doc: ESCRITURA 330 DEL 20-06-1988 NOTARIA UNICA DE EL BANCO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 ACLARACION DE LINDEROS -RECTIFICACION DE MEDIDAS -DECLARACION DE MEJORAS EN TERRENO PROPIO

MODO DE ADQUISICION

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

A: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-05-2000 Radicación: 0276

Doc: ACTA 594 DEL 18-12-1998 MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO DE SANTAFE DE BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 TRASPASO MODO DE ADQUISICION

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

A: LA NACION MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-03-2004 Radicación: 00185

Doc: DOCUMENTO 210 DEL 03-02-2003 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DE BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0143 FUSION NATURALEZA: DCTO. MODO DE ADQUISICION

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

DE: LA NACION MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

A: MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: SIN

Fecha: 25-05-2010

CODIGO 915 INCLUIDO VALE 0MH1

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

...
...
...
...
...
...
...



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.arrbotondetepago.gov.co/certificado/



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE EL BANCO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200521213930612086

Nro Matrícula: 224-2969

Página 3

Impreso el 21 de Mayo de 2020 a las 05:47:22 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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-224-1-2007

FECHA: 21-05-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANTANDER RICAURTE JIMENEZ

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



10.5. ANEXO REGISTRO DE AVALUADOR



PIN de Validación: ao440a37



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) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17035154, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17035154.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| <p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. | Fecha 03 Ene 2019 | Regimen Régimen Académico |
| <p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | Fecha 03 Ene 2019 | Regimen Régimen Académico |
| <p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar | Fecha 03 Ene 2019 | Regimen Régimen Académico |
| <p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. | Fecha 03 Ene 2019 | Regimen Régimen Académico |

Página 1 de 3



PIN de Validación: ao440a37

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

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. | <p>Fecha 03 Ene 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. | <p>Fecha 03 Ene 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. | <p>Fecha 03 Ene 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos , Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado | <p>Fecha 03 Ene 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares | <p>Fecha 03 Ene 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores | <p>Fecha 03 Ene 2019</p> | <p>Regimen Régimen Académico</p> |



PIN de Validación: ac440a37



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 15 # 119-43 OFICINA 507

Teléfono: 3164697463

Correo Electrónico: diegomonroyrodriguez@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) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17035154.

El(la) señor(a) DIEGO DE JESUS MONROY RODRIGUEZ 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.

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

ac440a37

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 cuatro (04) días del mes de Mayo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 3 de 3