



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Agrícola Rural



AVALUO: CO_PRG_2023_3036642

Fecha del avalúo	13/10/2023	Fecha de visita	23/09/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	RURAL		
Barrio	N.A.		
Ciudad	Aracataca		
Departamento	Magdalena		
Propietario			
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	MV CAPEX SAS		
Nit/CC	901225112		
Consecutivo del bien	78100011452		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 13/10/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MV CAPEX SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de ubicado en la RURAL N.A., de la ciudad de Aracataca.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$2,317,911,510.00 pesos m/cte (Dos mil trescientos diecisiete millones novecientos once mil quinientos diez).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		64.6769	Ha	\$33,000,000.00	92.08%	\$2,134,337,700.00
Area Construida	CASA 1	101	M2	\$639,630.00	2.79%	\$64,602,630.00
Area Construida	CASA 2	186	M2	\$639,630.00	5.13%	\$118,971,180.00
TOTALES					100%	\$2,317,911,510.00

Valor en letras
Dos mil trescientos diecisiete millones novecientos once mil quinientos diez Pesos Colombianos

Perito actuante

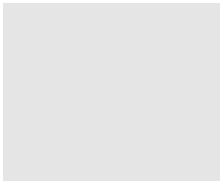
GABRIEL JIMENEZ GARCIA
RAA Nro: AVAL-19244723
C.C: 19244723

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	353.7530
Integral	39,604,208	8,076,347	Valor del avalúo en UVR	6,552,344.46
Proporcional	2,141,285,765	176,625,745	Valor asegurable	176,625,745
% valor proporcional	92.080206288	7.919793712	Tiempo esperado comercialización	36
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquida área de terreno registrado en documento consulta catastral.</p> <p>NOTA 1: El predio lo parte en dos, una vía, camino real, municipal, el cual el acuerdo al shape, ya está separado, no se descuenta, porque ya está separado, como se muestra en el cruce.</p> <p>La alcaldía no cuenta con el detalle normativo de la zona rural y no se define el grado de afectación por amenaza, que, por tanto, se da prelación al certificado emitido por Gestión de Desastres.</p> <p>El predio se encuentra en POMCA Río Aracataca, el cual no se encuentra formulado.</p>			

En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; Se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, **cultivos**, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_3036642	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MV CAPEX SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	901225112	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	MV CAPEX SAS				
Nit/CC	901225112				
Consecutivo del bien	78100011452				
Datos del propietario:					
Propietario					
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	RURAL				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Aracataca	Departamento	Magdalena	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	N.A.	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Finca-Terreno	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	DEsde Santa Marta, por la carretera Troncal de Oriente, se pasa por la población de Tucurínca, y luego de atravesar el puente sobre el Río Tucurínca, se recorren 693 metros				



para girar hacia la izquierda y tomar el carreteable destapado hacia el occidente, luego girar hacia la derecha y luego hacia la izquierda recorriendo 7,3 kilómetros para encontrar el giro hacia la derecha en sentido norte, se recorren en este sentido 2 kilómetros para encontrar el predio sobre el margen derecho de la vía, el cual más adelante se abre hacia los dos costados.

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Agrícola	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Finca	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p> <p>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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	64.6769	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	64.6769	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	\$167.610.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	N/A	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	64.6769	
CASA 1 BLANCA			M2	101	
CASA 2 AMARILLA			M2	186	
Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente	ESCRITURA		
Fondo	ESCRITURA	Relación frente fondo	ESCRITURA		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 027 de enero 11 de 2001 por el cual se adopta el PBOT del municipio de Aracataca.
Area Del Lote	64.6769 HA
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	AGROPECUARIO
Amenaza Riesgo Inundacion	NO_ uso especifico
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO_ uso especifico
Suelos De Proteccion	NO_ uso especifico
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>USO DE SUELO ESPECÍFICO ALCALDÍA:</p> <p>https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023092708091960Certificados%20Las%20Dos%20Fuentes%2026%20Septiembre%202023.pdf</p> <p>https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023092109098104Certificado%20de%20Zona%20de%20Riesgos%20Finca%20Las%20Dos%20Fuentes.pdf</p> <p>Se adjunta carta en la cual la alcaldía informa que actualmente no cuentan con planos de uso riesgo y protección rural, por lo que se tiene en cuenta para el presente estudio, el uso de suelo específico emitido por dicha alcaldía.</p> <p>https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023101018105954certificado%20PlaneaciON%20ARACATACA.pdf</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2788	EscrituraDePropiedad	18/08/2023	5	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
225-9768	12/09/2023	47053000200000001001 1000000000	FINCA

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UN GLOBO DE TERRENO CONSTANTE DE 64 Htas.6769M2.VER LINDEROS EN LA ESCRITURA N.243 DEL 19.05.95 DE LA NOTARIA UNICA DE FUNDACION.SEGUN DECRETO 1711 DE 1984.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	NO	NO
Gas	NO	NO

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	No	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Regular		

EQUIPAMIENTO

	Nivel	Nivel Distancia
Zonas recreativas	No hay	mas de 500

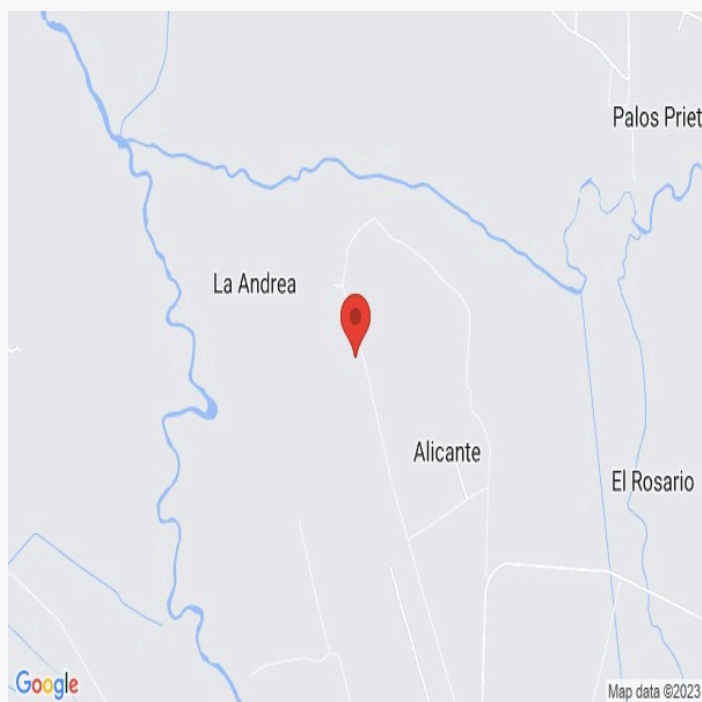
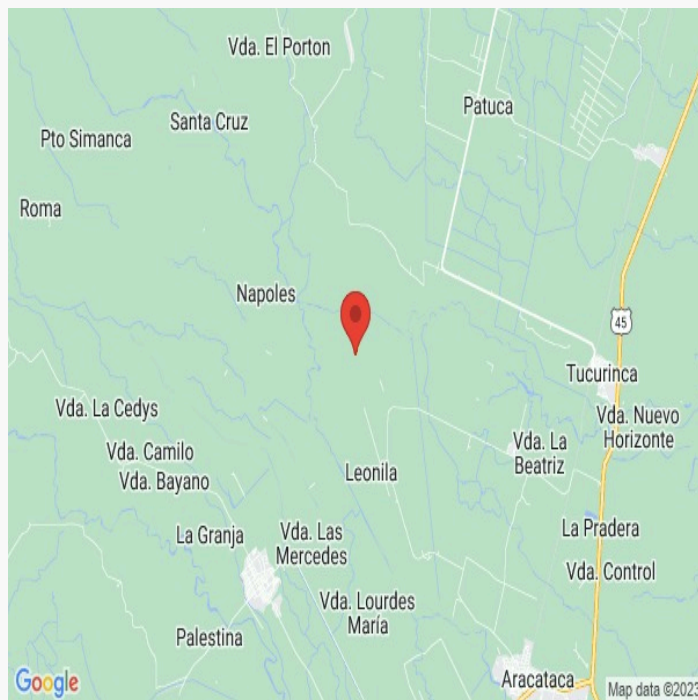
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación
Andenes	NO	No hay

Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Vías terciaria con plachuela	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La vía que conduce a la finca está con placahuella en el 70% y la restante des pavimentada en condición aceptable a buenas.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: RURAL | N.A. | Aracataca | Magdalena



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.654500903547717
GEOGRAFICAS : 10° 39' 16.203''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.24012875826644
GEOGRAFICAS : 74° 14' 24.4638''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ARACATACA- FINCA EN PALMA-vendida	\$4,950,000,000	0.90	\$4,455,000,000	312 6076253	110	23	\$20,000,000	\$460,000,000
2	FINCA EN TUCURINCA	\$9,000,000,000	0.90	\$8,100,000,000	3013737432	200	100	\$20,000,000	\$2,000,000,000
3	FINCA LA FE	\$5,100,000,000	0.90	\$4,590,000,000	VENTA ENLACE EN OBSERVACI ON-3005524359	73.4964	65	\$20,000,000	\$1,300,000,000
4	ARACATACA ZONA CERCANA _ARROZ	\$600,000,000	0.90	\$540,000,000	3135446353	15		\$	\$0
5	TUCURINCA- ARACATACA	\$4,500,000,000	0.90	\$4,050,000,000	3244036769	100		\$	\$0
Del inmueble						64.6769	287		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$3,995,000,000	\$36,318,182	1.0	1.0	1.00	\$36,318,182
2	\$6,100,000,000	\$30,500,000	1.0	1.0	1.00	\$30,500,000
3	\$3,290,000,000	\$44,764,097	1.0	0.80	0.80	\$35,811,278
4	\$540,000,000	\$36,000,000	1.0	1.0	1.00	\$36,000,000
5	\$4,050,000,000	\$40,500,000	1.0	0.90	0.90	\$36,450,000
					PROMEDIO	\$35,015,891.93
					DESV. STANDAR	\$2,537,075.69
					COEF. VARIACION	7.25%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$33,000,000.00	AREA	64.6769	TOTAL	\$2,134,337,700.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	287	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$2,134,337,700.00					

Observaciones:

A las ofertas 1-2-3 se le descuenta en construcción, realmente el valor de los cultivos en Palma por Ha.

Oferta 3: <https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023100415108448Compraventa%20Finca%20Fe%20y%20Esperanza.pdf>

OFERTAS: <https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/202310251410891813.pdf>

Enlaces:

- 1.-https://ote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-477334691-venta-de-finca-de-palma-africana-110-hectareas-_JM
- 2.-<https://www.clasf.co/se-vende-finca-200-hectareas-tucurinca-zona-bananera-en-santa-ana-5933180/>
- 4.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/3664857577173952/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serr%3A330b7bad-b993-420c-926b-12cfd8b1dd79

REPOSICION

CASAS

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	287
Area construida vendible	287
Valor M2 construido	\$900,000
Valor reposición M2	\$258,300,000
Valor reposición presupuesto M2	\$900,000
Fuente	LA LONJA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$900,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	28.93 %
Valor reposición depreciado	\$639,630
Valor adoptado depreciado	\$639,630
Valor total	\$183,573,810

Observaciones:

					Construcción en obra gris, TEJA
					DE ETERNIT, ubicada en
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Mínimo	\$ 920.580	\$ 1.006.741		estratos 2 y 1,
					máximo de 2 niveles de piso.



FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS

Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS

Baño Social 1



OTRAS



Foto MOTOBOMBA ACUE



CULTIVO DE ARROZ



OTRAS



ACUEDUCTO PROPI



OTRAS



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. 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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2023_3036642



PIN de Validación: b8650ad9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19244723.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8650ad9



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

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 de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8650ad9



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.



PIN de Validación: b8650ad9



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



Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CARRERA 3A 130 - 25
Teléfono: 57 3144113248
Correo Electrónico: gabjimng@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - La Corporación Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19244723.

EI(la) señor(a) GABRIEL JIMENEZ GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: b8650ad9



PIN DE VALIDACIÓN

b8650ad9

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MAGDALENA
ARACATACA
891.780.041-0



EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO ESTA AUTORIZADO POR LAS LEYES 14/93 Y 44 DE 1990 ACUERDO No 051 DEL 15 DE ENERO DEL 2018.

FECHA LIMITE DE PAGO	28/02/2023	No RECIBO	3505
----------------------	------------	-----------	------

Nombre o Razon Social	Identificacion	Direccion		Avaluo	
ALIANZA FIDUCIARIA SA	830053812	LAS DOS FUENTES		\$ 167.610.000	
Referencia Catastral	Destino	Hectareas - Mts	Area Const	% Anual	Fecha de Impresion
00-02-0001-0011-000 NPN/ 00-02-00-00-0001-0011-0-00-00-0000	AGROPECUARIO	64 Hectareas 6769 Mts	1037 Mts	26.16	1/02/2023
EL Suscrito Secretario de Hacienda del Municipio de Aracataca - Magdalena, en uso de sus atribuciones legales y en cumplimiento de las normas de procedimiento del Estatuto Tributario Nacional aplicables en virtud del articulo 59 de la ley 788 de diciembre del 2002 profiere el presente acto de liquidacion del Impuesto Predial Unificado					

AÑO	AVALUO CATASTRAL	IMPUESTO PREDIAL			SOBRETASA AMBIENTAL			SOBRETASA BOMBERIL			TOTAL
		TARIFA	IMPTO	INTERES	TARIFA	CORPAMAG	INTERES	TARIFA	BOMBEROS	INTERES	
2021	\$ 157.988.000	9,00 x Mil	\$ 1.421.892	\$ 772.798	1,50 x Mil	236.982	\$ 128.800	7,00 %	\$ 99.532	\$ 54.096	\$ 2.714.100
2022	\$ 162.728.000	9,00 x Mil	\$ 1.464.552	\$ 478.909	1,50 x Mil	244.092	\$ 79.818	7,00 %	\$ 102.519	\$ 33.524	\$ 2.403.414
2023	\$ 167.610.000	9,00 x Mil	\$ 1.508.490	\$ 0	1,50 x Mil	251.415	\$ 0	7,00 %	\$ 105.594	\$ 0	\$ 1.865.499
			\$ 4.394.934	\$ 1.251.707		\$ 732.489	\$ 208.618		\$ 307.645	\$ 87.620	\$ 6.983.013

FECHA LIMITE DE PAGO	No RECIBO	CONCEPTO	VALOR
28/02/2023	3505	Vig Ant predial -corpamag-Bomberil	\$ 3.569.569
		Vig Actual predial -corpamag-Bomberil	\$ 1.865.499
		Intereses	\$ 1.547.945
		Descuento	
		TOTAL DEUDA	\$ 6.983.013

HECTOR JULIO PIZARRO PAJARO
Secretario de Hacienda Y credito Publico

Esta factura se ajusta a lo previsto de la ley 1111 del 2006 y a las normas del C.C Y C.Co por tanto presta merito ejecutivo y contra le precede el recurso de reconsideración previsto en el artículo 720 del ETU. Aplicable articulo 5 1066 /2000 en concordancia con el artículo 009 de mayo 31 del 2013 y el acuerdo 051 del 15 de Enero del 2018.

Resumen	Vig. Anterior	Vig. Actual	Vlr. Interes	Total	Davivienda
Impuesto predial	\$ 2.886.444	\$ 1.508.490	\$ 1.251.707	\$ 5.646.641	116669994398 Cta. Corriente
Sobretasa ambiental	\$ 481.074	\$ 251.415	\$ 208.618	\$ 941.107	116669994380 Cta. Corriente
Sobretasa bomberil	\$ 202.051	\$ 105.594	\$ 87.620	\$ 395.265	116669994372 Cta. Corriente
	3569569	\$ 1.865.499	\$ 1.547.945	\$ 6.983.013	

Cancelar en los Bancos Autorizados.

Liquidado por: IRIANA CASTILLO MORA



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
MUNICIPIO DE ARACATACA
ALCALDIA MUNICIPAL

SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

ARACATACA - MAGDALENA CALLE 9 No 4 A 32 ARACATACA

Código Postal: 47201 – Nit. 891780041-0

E-mail: alcaldia@aracataca-magdalena.gov.co Website: www.aracataca-magdalena.gov.co/



LIP No. 2802 4

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL

EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

CERTIFICA QUE:

El señor (a) **ALIANZA FIDUCIARIA S A - N 830053812** se encuentra a paz y salvo con el Municipio de Aracataca del Departamento de Magdalena por concepto del impuesto predial unificado hasta el 31 de diciembre del 2023.

NO se cobra impuesto de valorización tanto en el área urbana como en el área rural.

Número del predio	00-02-0001-0011-000 NPN/ 00-02-00-00-0001-0011-0-00-00-0000
Dirección del predio	LAS DOS FUENTES
Destino	AGROPECUARIO
Área de terreno	64 Hectareas 6769 Mts
Área construida	1037 Mts
Avaluó	\$ 167.610.000

Se expide en el municipio de Aracataca – Magdalena a los DOS (2) días del mes Marzo de 2023

HECTOR JULIO PIZARRO PAJARO
SECRETARIO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

ALCALDIA MUNICIPAL
DE ARACATACA MAGDALENA
SECRETARIA DE HACIENDA
Y FINANZAS PUBLICAS
ARACATACA MAGDALENA



ALCALDIA DE
ARACATACA

2020-2023

LUCHAMOS DE CORAZÓN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUNDACION

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230912611882375774

Nro Matrícula: 225-9768

Pagina 1 TURNO: 2023-225-1-6228

Impreso el 12 de Septiembre de 2023 a las 02:55:23 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: 225 - FUNDACION DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: ARACATACA VEREDA: TECHOBROMINA

FECHA APERTURA: 19-05-1995 RADICACIÓN: 583 CON: ESCRITURA DE: 19-05-1995

CODIGO CATASTRAL: 470530002000000010011000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN GLOBO DE TERRENO CONSTANTE DE 64 Htas.6769M2.VER LINDEROS EN LA ESCRITURA N.243 DEL 19.05.95 DE LA NOTARIA UNICA DE FUNDACION.SEGUN DECRETO 1711 DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE PREDIO SE FORMO POR LA UNION DE DOS PREDIOS CON LA SIGUIENTE TRADICION:LOTE A- DENOMINADO LA VIRGILIA CON LAS SIGUIENTES ANOTACIONES:01- FECHA DE REGISTRO 20.06.90.ESCRITURA N.286 DEL 19.06.90 DE LA NOTARIA UNICA DE FUNDACION.MODO DE ADQUISICION.DIVISION MATERIAL.A:VILLARREAL RUEDA ALBERTO.YA ESTE PREDIO SE HABIA SEGREGADO DE UNO DE MAYOR EXTENSION CON LA SIGUIENTE TRADICION:01-FECHA DE REGISTRO 12.12.72.DE LA NOTARIA 2a DE SANTA MARTA.MODO DE ADQUISICION.COMPRAVENTA Y ENGLOBE.POR VALOR DE 450.000.00.DE:FUENTES DIAGO RAFAEL.DE:FUENTES DIAGO ALFREDO.A:VILLARREAL RUEDA ALBERTO.02-FECHA DE REGISTRO 06.05.57.RESOLUCION N.00115 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA DE BOGOTA.MODO DE ADQUISICION.ADJUDICACION.CABIDA 105.HECTAREAS 4.995.M2.DE:MINISTERIO DE AGRICULTURA DE BOGOTA.A:FUENTES DIAGO RAFAEL.A:FUENTES DIAGO ALFREDO.03-FECHA DE REGISTRO 03.05.57.ESCRITURA N.319 DEL 23.04.57.DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA.MODO DE ADQUISICION.COMPRAVENTA,3 HECTAREAS 940.M2.POR 7.735.00DE: RODRIGUEZ ALTAMAR VIRGILIA.A:FUENTES DIAGO RAFAEL.03-LOTE N.3 NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO,FECHA DE REGISTRO 09.05.57.ESCRITURA N.135 DEL 30.04.57 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA.MODO DE ADQUISICION.COMPRAVENTA,POR VALOR DE 93.775.85.DE:ORTIZ ZAPATA EDUARDO.A:FUENTES DIAGO RAFAEL.A:FUENTES DIAGO RAFAEL.A:FUENTES DIAGO ALBERTO.LOTE B.DENOMINADO LOTE A.LAS DOS FUENTES.CON LA MISMA TRADICION DEL LOTE A.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

225 - 6814

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-05-1995 Radicación: 583

Doc: ESCRITURA 243 DEL 19-05-1995 NOTARIA UNICA DE FUNDACION

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 913 ENGLOBE MODO DE ADQUISICION

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

A: VILLARREAL RUEDA ALBERTO.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230912611882375774

Nro Matrícula: 225-9768

Pagina 2 TURNO: 2023-225-1-6228

Impreso el 12 de Septiembre de 2023 a las 02:55:23 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-12-2018 Radicación: 2018-225-6-1822

Doc: ESCRITURA 3260 DEL 03-11-2018 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$600,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VILLARREAL RUEDA ALBERTO

CC# 7414689

A: MV CAPEX S.A.S.

NIT# 9012251121 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-12-2020 Radicación: 2020-225-6-3204

Doc: ESCRITURA 1700 DEL 23-10-2020 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$638,812,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: MV CAPEX S.A.S.

NIT# 9012251121

A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PALO DE AGUA 830.053.812-2

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-09-2023 Radicación: 2023-225-6-1230

Doc: ESCRITURA 2788 DEL 18-08-2023 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$638,812,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0163 TRANSACCION RESTITUCION DE APOORTE EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PALO DE AGUA

A: MV CAPEX S.A.S.

NIT# 9012251121 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radificación: 2021-225-3-5

Fecha: 26-01-2021

SE CORRIGE EL NOMBRE DE LA FIDUCIARIA

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 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)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUNDACION
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230912611882375774

Nro Matrícula: 225-9768

Pagina 3 TURNO: 2023-225-1-6228

Impreso el 12 de Septiembre de 2023 a las 02:55:23 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: 2023-225-1-6228

FECHA: 12-09-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DINO MANCO LORA



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



República de Colombia



Aa054145300

USO EXCLUSIVO
NOTARIA QUINTA BARRANQUILLA

Nº 03260
03 NOV. 2018

FG-201803575
NUMERO: TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA (3.260).
FECHA: NOVIEMBRE 03 DE 2.018.
ACTO: 0125 - COMPRAVENTA
QUE HACE: ALBERTO VILLARREAL RUEDA.
A FAVOR DE: MV CAPEX S.A.S.

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: 225-9768.
REFERENCIA CATASTRAL: 00-02-0001-0011-0000-01001.
UBICACIÓN DEL PREDIO: Municipio: ARACATACA - MAGDALENA.
Urbano () Rural (X).
NOMBRE O DIRECCIÓN: UN GLOBO DE TERRENO CONSTANTE DE 64
HECTAREAS 6769 M2.

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA:
NUMERO DE LA ESCRITURA: 3.260 DIA: 03 MES 11 AÑO 2.018
NOTARIA DE ORIGEN: Notaria Quinta de Barranquilla.

NATURALEZA DEL ACTO:	VALOR DEL ACTO
CODIGO ESPECIFICACIONES	PESOS
0125-COMPRAVENTA	\$600.000.000.00

BASE DE LIQUIDACION: \$600.000.000.00
AVALUO CATASTRAL: \$144.581.000.00
AÑO DE ADQUISICION: 1972 - 1990 - 1995.
RETENCION: \$ 6.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN No.
VENDEDOR	
ALBERTO VILLARREAL RUEDA	7.414.689
COMPRADOR	
MV CAPEX S.A.S.	NIT No. 901.225.112 - 1



13/04/2018 107054MB-UVAE9598

En la ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, hoy (03) de noviembre del año dos mil dieciocho (2.018) ante mí, **EDUARDO JOSE ARCIERI CUTIERRIZ**, - - - - - , Notaria(o) Quinta(o) del Circulo de Barranquilla, Encargado - - - , Compareció **ALBERTO ANTONIO VILLARREAL YAÑEZ**, varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.613.805 expedida en Aracataca, de estado civil casado, quién actúa en nombre y representación de **ALBERTO VILLARREA RUEDA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.414.689 expedida en Barranquilla, de estado civil casado, según poder general a él otorgado por escritura pública número 1480 de fecha 24 de mayo de 2017 de la Notaria Quinta de Barranquilla, la cual junto con la respectiva vigencia, presenta y entrega para su protocolización y su texto se inserte en todas las copias que del mismo se expidan, manifestando que el poder antes mencionado no ha sido revocado, que sus derechos no han sido transferidos y que por lo tanto el poder citado, a la fecha continua vigente, que su poderdante se encuentra vivo y a la vez el apoderado declara bajo la gravedad del juramento que exonera a la Notaria de TODA responsabilidad jurídica, civil, contractual, administrativa que pueda generar el ejercicio del presente mandato; quien en el texto de la presente escritura pública se denominará **LA PARTE VENDEDORA; CAMILO MEJIA VALDERRAMA**, varón, mayor de edad, con domicilio en Medellín de tránsito por esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.037.585.604 expedida en Envigado, quien actúa en nombre y representación de la sociedad, denominada **MV CAPEX S.A.S.** con NIT No. 901.225.112 -1, en su condición de Gerente, sociedad legalmente constituida por documento privado del 22 de Octubre de 2018 del Único Accionista, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín, bajo el número 26436 del libro IX del Registro Mercantil el 24 de octubre de 2.018 y debidamente autorizado mediante, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que presenta y entrega para su protocolización; quienes en el texto de la presente escritura pública se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que por medio del presente instrumento celebran un contrato de



República de Colombia



Aa054145301

FG-201803575

compraventa que se regula por las siguientes cláusulas especiales y las demás que hagan parte de esta materia de conformidad con lo establecido en los Códigos Civil y de Comercio, las cuales se consideran aquí incorporadas: -----

PRIMERO. OBJETO: Que **LA PARTE VENDEDORA** por medio del presente instrumento público, transfiere a título de venta real y efectiva, en favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho pleno de dominio propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----

LINDEROS ESPECIALES. -----

Un globo de terreno constante de **64 HECTAREAS 6769 M2. MEDIDAS Y LINDEROS:** Partiendo del punto 56 situado al NOROESTE, donde concurren las colindancias de Alberto Villarreal y Fernando García, colinda así: Por el NORTE, en el sentido de Occidente a Oriente, en 404.27 metros, con predio de Alberto Villarreal, del punto 56 al punto 53; con predio de José Vives en 855.93 metros, del punto 53 al punto 47; por el ESTE, en el sentido de Norte a Sur, en 112.27 metros con predio de Baltasar Olaya, del punto 46 al punto 45; con predio de Isaac Ortiz en 543.42 metros, del punto 45 al punto 42, con predio de Matías Figueroa en 169.65 metros, del punto 42 al punto 40 ; con el predio de Manuel Torres en 96.87 metros, del punto 40 al punto 39; por el sur, en el sentido de oriente a occidente, en 441.01 metros, con predio de Alfonso Saade, del punto 39 al punto 37; con predio de Pedro Cantillo en 486.37 del punto 37 al punto 33; con predio de Orozco Pumarejo Cia., en 423.79 metros del punto 33 al punto 7 y por OESTE, en el sentido de Sur a Norte, con predio de Fernando García en 1.130.06 del punto 7 al punto 56 y encierra. -----

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **225-9768** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fundación y la cedula catastral número **00-02-0001-0011-0000-01001**. -----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida, linderos y medidas citadas del inmueble objeto de este contrato, y que se identificó anteriormente, la venta se hace como cuerpo cierto y quedan comprendidas todas las anexidades, -----

USO EXCLUSIVO
NOTARIA QUINTA BARRANCUTIA

Aa054145301

12/04/2018 10:01:59 AM

construcciones, usos, costumbres, servidumbres presentes y futuras, sin excepción alguna. -----

SEGUNDO. TRADICION: Manifiesta **LA PARTE VENDEDORA** que el bien inmueble objeto de este contrato, lo adquirió por Compra como consta en la escritura pública número 1.038 del 05 de diciembre de 1.972 de la Notaría Segunda del Círculo de Santa Marta, registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 225-0006767, en relación con la escritura de división número 286 del 19 de junio de 1.990 de la Notaría Única del Círculo de Fundación, registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 225-0006813, en relación con la escritura pública de división número 494 del 18 de diciembre de 1.990 de la Notaría Unica de Aracataca, inscrita bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 225-0007030 y en relación con la escritura pública de englobe número 243 de fecha 19 de mayo de 1995 de la Notaría Unica de Fundación, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **225-9768**. -----

TERCERO. SITUACIÓN DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO: El inmueble objeto de la presente venta, es de exclusiva propiedad de **LA PARTE VENDEDORA**, que no lo ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, movilización, leasing, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia inembargable y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley, en especial en caso de vicios ocultos y redhibitorios derivados del Inmueble y que no fuesen posibles constatar al momento de la transferencia real y material del Inmueble. Igualmente, **LA PARTE VENDEDORA** entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica; siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta. -----



República de Colombia



Aa054145302

FG-201803575

PARÁGRAFO: Se advirtió a los otorgantes sobre la necesidad de estar a Paz y Salvo en los Servicios Públicos, pues de lo contrario **LA PARTE COMPRADORA** será responsable ante la entidad correspondiente de las obligaciones pendientes por este concepto (Instrucción Administrativa No. 10 de Abril 1 de 2004). -----

CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de esta venta es la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00)** Moneda legal colombiana, que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido a su entera satisfacción, de manos de **LA PARTE COMPRADORA**. -----

PARAGRAFO: LA VENDEDORA hace constar que el precio de esta venta es el justo y real que ha convenido con **EL COMPRADOR** de manera expresa, consciente y voluntaria, de tal manera que no exista razón alguna para la figura de la lesión enorme y otorga(n) el presente título firme e irresoluble. Así mismo **LA VENDEDORA** renuncia expresamente a la condición resolutoria derivada del pago del precio. -----

QUINTO. ENTREGA DEL INMUEBLE: Que **LA PARTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a **LA PARTE COMPRADORA**, en el estado en que se encuentra junto con los usos y anexidades que legalmente le corresponden, el día de hoy a la firma del presente instrumento público. -----

SEXTO. GASTOS: Los gastos Notariales que ocasione esta escritura y los Impuestos de Registro y Beneficencia serán cancelados por **LA PARTE COMPRADORA** y los de Retención en la fuente serán por cuenta de **LA PARTE VENDEDORA**. -----

ACEPTACION: Presente **LA PARTE COMPRADORA** y manifestó: a) Que acepta esta escritura, la venta en ella contenida y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. b) Que recibirá el inmueble objeto de este contrato a la firma del presente instrumento. c) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble

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



13/04/2018 10:02:00 AM

decrete o liquide la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha de entrega del inmueble. -----

d) Presentes las partes declaran expresamente que aceptan los términos de esta escritura, los actos y contratos en ella contenidos y los derechos y obligaciones que, a su favor y a su cargo respectivamente, emanan de ella. -----

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PREVIAMENTE REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA. -----

EN ESTE ESTADO EL SUSCRITO NOTARIO DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, POR NO REUNIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 258 DE 1996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003. -----

ADVERTENCIA NOTARIAL: El Notario advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico. -----

El Notario ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

El Notario en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a **LA PARTE COMPRADORA** sobre la conveniencia de que **LA PARTE VENDEDORA** declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato. -----

NOTA 1.- Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato, así como las construcciones en ellos levantadas y los dineros para



República de Colombia



Aa054145303

FG-201803575

su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes.-----

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).-----

NOTA 3: COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias: A) PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL, Recibo No. 0223, de fecha 02 de marzo de 2018, expedido por el Secretario Financiero del Municipio de Aracataca -Magdalena, donde consta que el Predio identificado con Código Catastral No. 00-02-0001-0011-0000-01001 de propiedad de Villarreal Rueda Alberto, ubicado en Las Dos Fuentes, con avalúo catastral de \$144.581.000, área del terreno 64 Has 6.769 M2 se encuentra a paz y salvo con Tesorería Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO y sus adicionales hasta el 31 de Diciembre de 2018. B) Certificado de Tradición y Libertad del predio con matrícula inmobiliaria No. 225-9768 con fecha de expedición Noviembre 02 de 2.018.-----

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:-----

- 1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.-----
- 2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de

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



15/04/2018 10:03:45

utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----

3) Conocen la ley y saben que El Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario, en tal caso, estos deben ser corregidos de la manera prevista en el decreto 960 de 1970. -----

4) El Notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: -----

LEIDO: El Notario conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a El Notario y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con El suscrito Notario, quien de esta forma lo autoriza.-----

El (La) Notario(a) autoriza el presente instrumento a solicitud e insistencia de la parte interesada, previas las advertencias del caso. -----

Así lo dijeron y otorgaron los comparecientes por ante mí, el Notario, de todo lo cual doy fe. Leído y aprobado que fue este instrumento se firma por todos los que en él hemos intervenido, previa advertencia del registro correspondiente. -----

TOTAL DERECHOS NOTARIALES (RESOLUCION 0858 DEL 31 DE ENERO DE 2018) \$ 1.819.205 — IVA (ART. 4º. DECRETO 397 DE 1.984) \$ 378.120 - - - -
SUPERINTENDENCIA \$ 21.850 - - - - -



República de Colombia



Aa054145304

FG-201803575

FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO \$ 21.850 - - - - -

RETENCION EN LA FUENTE (LEY 55 DE 1985): \$ 6.000.000,00 - - - - -

La presente escritura fue elaborada según minuta presentada por las partes interesadas y se extendió en las hojas de papel notarial Nos. Aa054145300/054145301/054145302/054145303/054145304/ - - - - -

Los comparecientes imprimen la huella dactilar del dedo índice de su mano derecha. - - - - -

X



ALBERTO ANTONIO VILLARREAL YAÑEZ

CC. 19.613.805 de Orocasba (Cund.)

APODERADO GENERAL DE ALBERTO VILLARREAL RUEDA

VENDEDOR

DIRECCION Calle 79-50-20 Lp 10 32

ESTADO CIVIL Casado.

TELEFONO 3103680359.

CORREO ELECTRONICO albertoav968@gmail.com.

ACTIVIDAD ECONOMICA Administrador de bienes

RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO

X



CAMILO MEJIA VALDERRAMA

C.C 1'037.585.604

REPRESENTANTE LEGAL DE MV CAPEX S.A.S. NIT No. 901.225.112 - 1

COMPRADOR

DIRECCION: Calle 2 Sur No 18 - 191, Medellín

TELEFONO: (4) 297 7277

CORREO ELECTRONICO: mejiavalderrama@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONOMICA: Agroindustrial

RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO

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

USO EXCLUSIVO
NOTARIA QUINTA BARRANQUILLA

Aa054145304

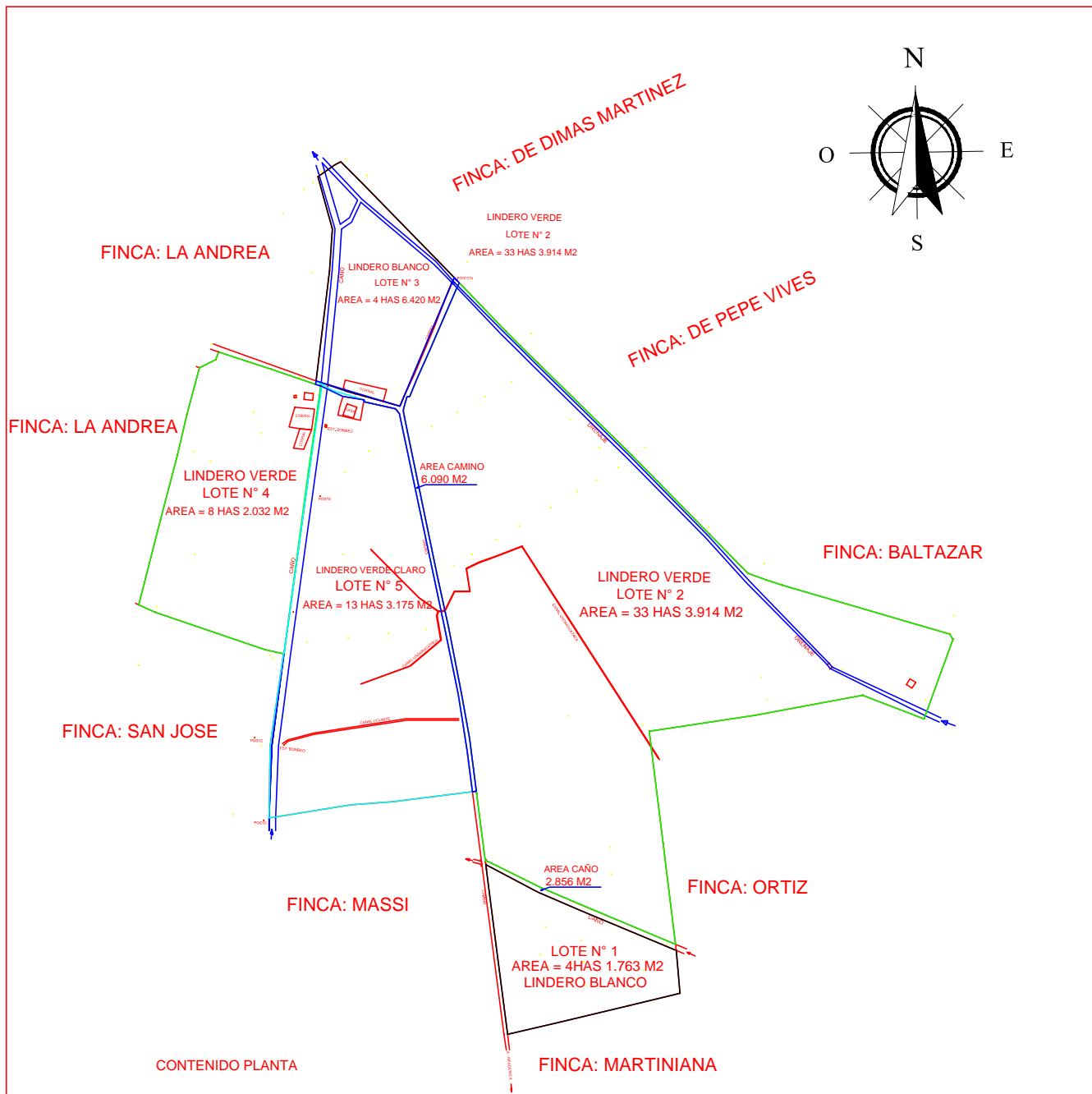
13/04/2018 10:04:11 AM

Eduardo J. Arcieri Gutierrez

EDUARDO JOSE ARCIERI GUTIERREZ
NOTARIA QUINTA (1) DE BARRANQUILLA.

Resolución No. 13316 de 31-10-2018.-





LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO Y ALTIMETRICO FINCA LAS 2 FUENTES	UBICACION . SECTOR DE THEOROMINA MUNICIPIO DE ARACATAKA	AREA = 64 HAS. 6250 M2	
PROPIETARIO : ALBERTO VILLAREAL	LEVANTO Y CALCULO TOP. JERSON BOLAÑO HDEZ L.P. N° 01 - 14435 DEL CPNT.	ESC.	FECHA : AGOSTO DE 2017