



Lonja Inmobiliaria

Regional de la Costa Cacique Upar S.A.S.

NIT 900889262-3

Rep. Legal Carlos Moscote Amaya



INFORME PERICIAL Y AVALUO DE UN INMUEBLE RURAL MAS LA SERVIDUMBRE QUE ATRAVIESA EL MISMO, POR DONDE PASA LAS LINEAS DE INTERCONEXIÓN ELECTRICA CON SUS RESPECTIVAS TORRES METÁLICAS

INFORMACION BASICA

Fecha de visita:	07 de Octubre de 2020
Municipio:	Valledupar
Departamento:	Cesar
Dirección de los predios:	Finca Campo Mora, ubicada en la Región de Las Casitas
Tipo de solicitud	Verbal
Clase de predio	Rural
Tipo de avalúo	Comercial
Solicitante	Luis Miguel Pimienta C.C. N° 77.183.515 de Valledupar
Perito	CARLOS MOSCOTE AMAYA C.C. N° 15.246.185
Objeto del Informe Pericial	Identificar, ubicar, alinderar, avaluar, determinar áreas y temas relacionados.
Área lote de terreno	82 Has. + 2585 M2
Área de Servidumbre	3 Has + 7660,18 M2
Matricula Inmobiliaria	190-21536 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
Cédula catastral	2000100020003009400
Régimen de propiedad	Privado
Uso de Este Bien	Comercial
Propietario	Grupo Pimienta Vera S.A.S.

CARLOS MOSCOTE AMAYA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.246.185 de Ariguaní, perito evaluador inscrito en el Consejo de la Judicatura en Valledupar, desde el año 1980, Representante Legal de Lonja Cacique Upar, domiciliado y residente en la manzana 34, Casa 4, Barrio Villa Miriam de la ciudad de Valledupar, celular 3042080590, me permito presentar y rendir el siguiente informe y avalúo:

OBJETIVO DEL AVALUO

El objeto del presente avaluó es estimar el valor de mercado del bien inmueble aquí descrito; la estimación de valor se hará mediante el método del costo, con base en la observación y el análisis de las características particulares de los bienes, se estimará el valor de las servidumbres .

El valor de mercado hallado en el presente informe corresponde al valor de los bienes en lugar y condiciones en que se encuentran.

El valor señalado en este informe, es el Valor de Mercado, que es "Valor de Mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de evaluación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender; en una transacción libre, tras una comercialización en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que las leyes y normativa de Colombia y la IVSC (International Valuation Estandar Council) consideran para la estimación del valor razonable.

ALCANCE DEL INFORME Y ESTRUCTURA

Considerando el objetivo del informe, la determinación del Goodwill, conlleva el avaluó del siguiente componente:

- Valuación del bien inmueble.

La estructura del informe estará conformada entonces por el avaluo del inmueble.

INFORMACION PRELIMINAR BÁSICA

En el desarrollo del presente informe de Valuación el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013 – ley del avaluador reglamentada mediante Decreto N° 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas internacionales de Valuación – NIV Versión 2020 del Internacional Valuati6n Standards Council – IVSC asi como a la normatividad local dispuesta en las

Normas Tecnicas Sectoriales – NTS y guías técnicas sectoriales GTS, NTS S 01 – Bases para la determinación del valor del Mercado , NTS S 03 - Contenido de los informes de valuación, NTS S 04 – Código de conducta del valuador, NTS A 02 – Valuación para garantías de crédito GTS G 02 – Conceptos y principios Generales de Valuación de Inmuebles a valor de Mercado, NTS I 01 – Contenido de informes de Valuación de informes rural

Declaración de Cumplimiento: En la ejecución del presente Informe de Valuación el Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales de la Norma Técnica Sectorial - NTS S 04 Código de Conducta del Valuador. Se declare además que el valuador no tiene ningún interés económico sobre el resultado del presente Informe de Valuación mas allá de los que se deriven de la contratación de sus servicios profesionales.

LIMITACIONES Y RESTRICCIONES

- El presente avaluo se refiere únicamente a las propiedades descritas y plenamente identificadas en este informe.
- La utilización de este Informe de Valuación este limitada al use específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- El alcance del presente informe este limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y este expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los items correspondientes.
- Se deja constancia que el valuador no tiene ningún interés económico en los resultados de la valuación mas allá de los derivados por la prestación de sus servicios profesionales.

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

Son las determinaciones que se adoptan en el presente plan de ordenamiento territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas, las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo rural y de expansión rural.

Para el municipio de Valledupar se definen los siguientes tratamientos urbanísticos:

1. Desarrollo

2. Consolidación
3. Renovación rural
4. Mejoramiento integral
5. Conservación

INFORMACIÓN GENERAL

DESARROLLO

Me traslade desde Valledupar, por la carretera nacional por el desvío que se encuentra en el puesto de control de la policía nacional a un (1) kilómetro de mercabastos, a la izquierda de la vía que también está pavimentada en concreto asfáltico y debidamente demarcada y nos conduce al corregimiento de las casitas a 7 kilómetros y de las casitas hasta la entrada principal de las fincas hay 3 kilómetros de distancia, en carretera destapada, hacia Finca Campo Mora.

Esta finca cuenta con un área de 82 Has + 2.585 M², registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 190-21536 y Código Catastral N° 20001-000200030094000, y cuenta con las siguientes instalaciones:

Bebederos contruidos con ladrillo quemado, mezcla de arena y cemento, pañetados y allanados, albercas para almacenamiento de agua, cuenta con cuatro (4) divisiones y potreros con diferentes variedades de pasto, tales como bombaza, kikuyina, angleto, guinea tradicional, estos potreros se encuentran en un excelente estado de asistencia.

Predomina en estos predios, la actividad agropecuaria con intensidad mayor para la pecuaria, fundamentado con la cría variada de ganados vacunos, porcino, caprino junto a aves de corral y otros, dada por ello el establecimiento de variedades de pasto y otros cultivos.

Para el desarrollo de la construcción de servidumbre, de la cual hace parte la Finca Campo Mora y por donde pasan líneas de transmisión eléctrica colectora de 500 KV, líneas sostenidas por la torre numerada 312, cruzando por esos potreros hacia la torre 313, el área afectada por la Servidumbre que cobija este terreno es de 3 Has + 7.660,18 M²,

existiendo una afectación en los cultivos de maíz por parte de la empresa **Grupo Energía de Bogotá S.A.**

Para conocer el valor de la hectárea de tierra, tuve que hacer una investigación exhaustiva alrededor de estos inmuebles, ya que es una zona de alta productividad agrícola y ganadera, y utilizados para casas campestres, ya que se encuentra dentro del municipio de Valledupar, que en estos momentos el costo de la Hectárea es de \$28.500.000, por encuesta que se le hizo a todo los propietarios de las fincas de la zona.

Relación de Ofertas Obtenidas: Se han tornado transacciones del mercado inmobiliario de la zona, producto de la visita de verificación de la oferta y demanda para inmuebles con características semejantes al inmueble objeto del presente avalúo, además ofertas publicadas en medios electrónicos y transacciones realizadas, las cuales se citan y se sustentan. Cada una de las fuentes fue tomada de la manera más fiel a como aparecen en la red y pueden ser corroboradas en su totalidad. Se tomaron ofertas directamente en campo, fueron verificadas y localizadas por el suscrito.

Depuración de mercado: Con el fin de determinar el valor más probable del terreno para la franja de la servidumbre objeto de avalúo, se procede a seleccionar del mercado inmobiliario de la zona, ofertas de predios semejantes que permitan caracterizar el rango de valores más probable del valor comercial. Para el análisis del mercado se tuvo en cuenta las ofertas y transacciones de predios que contaran con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio, en cuanto a capacidad agrícola de los suelos, vías de acceso, topografía, clima, cultivos presentes y usos permitidos por norma de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio. De igual forma se realizó el análisis correspondiente de la cartografía y se consultó el Geoportal IGAC con el fin de obtener la información más fehaciente para el predio objeto de estudio.

LINDEROS DEL PREDIO

Colindancia: Linderos técnicos tomados del certificado de tradición con Matricula Inmobiliaria N° 190-21536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, verificados y ratificados por el perito al momento de la visita:

Norte:	Predio de Manuel German Cuello, camino en medio.
Sur:	Predio de Julio Arzuaga
Este:	Parcela de la misma finca, adjudicada con el nombre de Campomora III Olga Felicia Martinez Ovalle
Oeste:	El mismo predio de Manuel German Cuello

INFORMACIÓN DEL SECTOR

El sector presenta un desarrollo fundamentado en la actividad agropecuaria y ganadera. El predio cuenta con los servicios públicos de Energía eléctrica

INFORMACIÓN Y EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA DE LA REGIÓN

La Región de los Calabazos es una región agrícola, agropecuaria, frutales tales como la cultivos de plátano, papaya, maíz y yuca, reservas maderables en alta proposición como caracoli, ceiba, chicho, uvito, algarrobbillo, cedro, robles, entre otros; tiene reservas maderables de aserrío y de otras variedades; en estos momentos es la zona que atrae al turista y como la vía se presta y el clima que es agradable, lo mismo que la calidez de sus habitantes.

Nivel Socioeconómico

Este sector presenta un nivel socioeconómico alto, rural.

Comercialización

La comercialización que se da en este sector se establece de una manera mediata con las poblaciones del municipio de Valledupar entre otros casos urbanos a pocas distancias y a otros mercados distantes en la Costa Atlántica.

Ubicación

El predio objeto de estudio se ubica al Suroeste de Valledupar.

Clasificación del Sector

De acuerdo a lo desarrollado en el Plan de Ordenamiento Territorial POT de Valledupar, el sector se clasifica como rural.

Contaminación Ambiental

Baja, producida por el ambiente.

Índice de saturación

El sector presenta un índice de saturación del 60% al 70%.

Población

Su población socioeconómica es rural.

Tendencia de Valorización

Alta.

Vías de acceso y Características

Es un sector ubicado al Sureste de Valledupar, se accede por carretera nacional por el desvío que se encuentra en el puesto de control de la policía nacional a un (1) kilómetro de mercabastos, a la izquierda de la vía que también está pavimentada en concreto asfáltico y debidamente demarcada y nos conduce al corregimiento de las casitas a 7 kilómetros y de las casitas hasta la entrada principal de las fincas hay 3 kilómetros de distancia, en carretera destapada.

Situación de orden público

El día de la visita se observó calma, lo que en tiempos pasados se trataba de una zona alterada por la inseguridad, producto de acciones vandálicas llevadas a cabo por grupos insurgentes al margen de la Ley; hoy gracias a la política de seguridad nacional social del Estado, se viven en relativa tranquilidad.

Perspectiva de Valorización

Hoy se puede alegar que las perspectivas de valoración son buenas, pues con el retorno de las fuerzas del Estado dando seguridad a la zona, permite que este sector reactive y vuelva a desarrollarse una comercialización con diferentes mercados de los productos generados en este lugar, lo que redundará en una valorización de los predios.

Forma Geométrica

El predio presenta forma irregular.

ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA URBANA

Valledupar, es un municipio pujante, que cuenta con buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel bueno, debido a las expectativas de crecimiento existentes en el municipio.

Lo anterior es importante porque a pesar de ello se ha mantenido y se ha valorizado aun en las condiciones actuales de la macroeconomía del país y lo que impacta en el desarrollo de las actividades inmobiliarias de la ciudad y del sector.

Para concluir el diagnóstico, la zona se ha caracterizado por una tendencia de valorización porque es comercial y no se estima que tenga un cambio radical descendente en los próximos años en la prognosis realizada.

GENERALIDADES

Permanentemente y desde diferentes perspectivas, se ha intentado configurar el concepto del valor y establecer mecanismos para su medición. Pero para efectos del presente trabajo, lo que interesa son los conceptos y los mecanismos de medición del valor desde el punto de vista económico.

En los mercados de primera vez, existe la tendencia de poner a la venta terrenos iguales o similares, lo que hace posible la formación de precios relativamente uniformes, para terrenos con características similares, especialmente si existen condiciones formales o informales de control; en los mercados sucesivos es difícil encontrar terrenos al menos remotamente parecidos y como en esos mercados las decisiones tanto del lado de la oferta como de la demanda, están frecuentemente influidas por circunstancias muy particulares, solamente es posible identificar en ellos rangos en los precios.

Metodologías: Para determinar el valor comercial del predio, se ha tenido en cuenta los métodos más relevantes para este tipo de propiedades, como son:

- Para determinar el valor intrínseco de la tierra utilizamos el método de **Comparación o de Mercado**.
- Para este avaluo utilizamos los métodos de **Costo de Reposición**.
- En general, el Ultimo valor negociado en predios localizados en la zona están entre **\$27.500.000 y \$29.500.000 HA**.
- En la zona los precios pueden variar de un sector a otro, dependiendo de su cercanía a los ejes viales y vias de acceso principales.
- Una investigación exhaustiva del mercado de la tierra en el sector, indica que el valor de la zona efectivamente esta entre **\$27.500.000 y \$29.500.000 HA**. Precio que varía dependiendo del desarrollo, estado y característica de los terrenos, sus mejoras y la cercanía a centros urbanos importantes, en este caso al municipio de Valledupar.

METODOLOGIA EMPLEADA

Conforme a las normas de valoración de Colombia y la UPAV (Unión Panamericana de Avaluadores) y del ISVC (Internacional Valuation Standard Comité), se pide aplicar primeramente el Método de Mercado o sea la comparación de precios en terrenos o inmuebles similares mediante la técnica de la homogeneización.

Método Comparativo Tradicional por factores, es decir, el método que se viene utilizando en muchos países latinoamericanos y en Colombia, desde los años 1960 cuando fueron desarrollados en países del cono sur (Argentina, Uruguay y Brasil) y se extendieron por los demás países latinoamericanos.

Hoy es el más utilizado por su fácil aplicación, pero conduce a un mayor margen de error (cercano al 10%). Dos avaluadores que utilicen este método podrían tener una diferencia entre sus avalúos de hasta el 20% (margen de error de 10% para cada uno). Pero permite trabajar con pocos datos comparables (por lo menos cinco) y se elabora con la estadística básica.

Opte además por efectuar una Investigación directa, trasladándome directamente al terreno ocupado y efectuando el correspondiente análisis de mercado.

VALOR DEL MERCADO

Para determinar el valor comercial se deben considerar los siguientes importes unitarios de venta, en función de valor comercial de las mismas en la zona y a las perspectivas del inmueble.

ANTECEDENTES:

El perito que practica este avalúo ha practicado avalúos en el mismo sector y colindante, dentro del municipio de Valledupar como perito del avaluos al INCODER en todo el Departamento del Cesar en años anteriores en terrenos de diferentes áreas.

Se procede actualizar los valores con una tendencia de valorización normal en todo el casco urbano, y a los resultados le aplicamos un tratamiento estadístico.

Con base en los resultados obtenidos a partir de la depuración y análisis del mercado inmobiliario y con el fin de consolidar la información que sirve de insumo para la aplicación del método de mercado se puede establecer que el valor de terreno ubicado en el casco urbano del municipio de Valledupar, en el caso que nos ocupa puede oscilar entre **\$27.500.000 y \$29.500.000 la Hectarea.**

INVESTIGACIÓN DIRECTA

Consiste en la práctica de las encuestas a personas que conocen el sector, principalmente los vecinos de la zona, Ingenieros y Peritos con sus diferentes características, por lo tanto su información es profesional y amerita validez y aceptación.

ENCUESTADOS	VALOR DE LA HA. DE TERRENO
AGRONOMO ALVARO MAYA	\$29.500.000,00
EDUARDO OROZCO	\$28.500.000,00
MARIO SERRANO	\$29.000.000,00
ALFREDO CUELLO	\$28.000.000,00
PERITO DELMIRO DIAZ	\$27.500.000,00
MEDIA ARITMETICA	\$28.500.000,00
VARIACIÓN ESTÁNDAR	707106,78
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,43
VALOR ASUMIDO	\$28.500.000,00

PROCEDIMIENTO ESTADISTICO

Fórmulas y procedimientos aplicados a las fuentes directas para obtener los anteriores resultados:

Seguidamente al tomarse las muestras, se debe buscar la media aritmética, cuya ecuación es:

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{N}$$

En donde

Seguidamente al tomarse las muestras se debe buscar la media aritmética cuya ecuación es.

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{N}$$

En donde:

\bar{X} = Media Aritmética de los valores de encuesta.

\sum = signo con que se indica sumatoria.

X = cada uno de los valores obtenidos en la encuesta.

N= número de casos estudiados.

Luego se busca la desviación estándar cuya fórmula es.

$$S = \frac{\sqrt{\sum(X-\bar{X})^2}}{N}$$

S= desviación estándar.

\sum = signo con que se indica sumatoria.

X = cada uno de los valores obtenidos en la encuesta.

N= número de encuestas.

Por último se busca el coeficiente de variación que no debe ser del 15% ni menor al 5% para poder asumir un valor similar a la media aritmética.

$$V = \frac{S}{\bar{X}} (100)$$

De donde.

V = Coeficiente de Variación.

S = variación aritmética.

\bar{X} = Media Aritmética de los valores de encuesta.

CALCULOS

VALOR DEL LOTE DE TERRENO (V.T.)

De acuerdo al anterior ejercicio, teniendo en cuenta las fuentes anteriormente descritas el perito determina asumir como valor para el avalúo del Ha. de terreno, por la suma de \$ 28.500.000

En el caso que nos ocupa, el valor del terreno a calcular incluye el valor del encerramiento, divisiones y demás con que cuenta la finca.

Entonces:

82 Ha. + 2.585 M2 a \$28.500.000 = \$2'344.367.250

**SON: DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES
TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA
PESOS (\$2'344.367.250)**

**TOTAL AVALUO: DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO
MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS
CINCUENTA PESOS (\$2'344.367.250)**

LIQUIDACION DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE OCASIONADO POR LA SERVIDUMBRE

DAÑO EMERGENTE:

Se entiende por Daño Emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento.

En el presente caso hay lugar a daño emergente, por haberse configurado las causales que dan lugar a ello.

INVESTIGACION DIRECTA DEL DAÑO EMERGENTE

La investigación es para determinar el avalúo de conformidad con los criterios y metodologías aceptadas por el tipo de bien en estudio y su

espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del mismo.

Para este caso, el daño emergente corresponde al valor de la Servidumbre por donde pasan las redes de interconexión eléctrica con sus respectivas torres metálicas y se determina su valor así.

Servidumbre con un área de 3 Has + 7.660,18 M2

Valor Ha. De terreno = \$28.500.000

Entonces:

3 Has + 7.660,18 M2 X \$28.5000.00 = **\$107.331.513**

TOTAL DAÑO EMERGENTE DE LA SERVIDUMBRE: CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS TRECE PESOS (\$107.331.513) MCTE.

LUCRO CESANTE

Lucro Cesante es la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplidora imperfectamente, o retardado su cumplimiento, (artículo 1614 del C.C).

INVESTIGACION DIRECTA DEL LUCRO CESANTE

La servidumbre tiene un área de 3 Has + 7.660,18 M2, la franja de terreno se inhabilita por el daño o impacto que causa la energía a través de la líneas eléctricas de alta tensión, por lo tanto ningún ser vivo puede establecerse en esa zona, principalmente el ganado vacuno; y en cada hectárea se pastan 2 vacas paridas, y el valor de ese pastaje es de \$25.000 X vaca parida, mensual, lo que nos arroja un valor de \$50.000 mensual.

Entonces,

\$50.000 x 3 Has + 7.660,18 M2 = **\$188.300, mensual**

Para un total anual de: \$188.300 x 12 = \$2.259.600

Y son 20 Años, entonces

\$1.689.624 x 20 Años = \$45.192.000

LUCRO CESANTE: CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL PESOS (\$45.192.000)

INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE FUTURO

Es la suma que se paga anticipadamente o que el perjudicado recibirá de una vez, por la renta que iba a recibir en épocas futuras y por cuotas mensuales o periódicas. Se castiga con el descuento del interés lucrativo o puro, por pagarse en forma anticipada.

En el caso que nos ocupa.

La formula aceptada para calcular este daño es:

$$LCF = RMA \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i(1 + i)^n}$$

RMA (Renta Mensual Actualizada)

El numero (n) de meses a liquidar

1 = Constante

i = Interes puro o lucrativo del 6% anual = 0.005 mensual

LCF = Lucro cesante futuro

Entonces,

Al sustituir los valores detallados en la formula se tiene el siguiente valor como resultado:

\$ 188.300 * 240 Meses, para un total de **\$26.624.090,60**

TOTAL LUCRO CESANTE FUTURO: VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVENTA PESOS CON SESENTA CENTAVOS DE PESOS (\$26.624.090,60).

RESULTADO DAÑO EMERGENTE DE LA SERVIDUMBRE MAS LUCRO CESANTE FUTURO

DESCRIPCION	VALOR TOTAL
DAÑO EMERGENTE SERVIDUMBRE	\$107.331.513,00
LUCRO CESANTE FUTURO	\$26.624.090,60
TOTAL	\$133.955.603,60

SON: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TRES PESOS CON SESENTA CENTAVOS DE PESOS (\$133.955.603,60).

Esta valorización económica parte del hecho normativo de la valorización integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar, sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo, según averiguación directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.

VIGENCIA DE AVALUO

FECHA DEL AVALUO: 20 DE NOVIEMBRE DE 2020

De acuerdo con el numeral 7 artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 del año 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministro del desarrollo económico, del presente avalúo, tiene una vigencia de un año (1) a partir de la fecha de expedición de este informe. Siempre que las condiciones extrínsecas o que puedan afectar el valor, se conserven o que no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afectan o modifiquen los criterios analizados.

Hago constar que carezco de cualquier interés directo o indirecto en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarán, no tengo ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco ni estoy incurso en las causales de recusación a que se refiere el art. 72 de la Ley 550/99, no existiendo en este evento ningún conflicto de intereses.

Para demostrar mi idoneidad, me permito presentar:

- Constancia expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.
- Certificación de Inscripción de la Lonja Inmobiliaria Regional de la Costa Cacique Upar S.A.S. NIT 900889262-3, de la cual soy representante legal.
- Certificado de existencia y representante legal de la Lonja Inmobiliaria Regional de la Costa Cacique Upar S.A.S
- Copia del Registro Único Tributario.

- Certificación de estudios para trámites ante el RAA.

Anexo: Fotografías tomadas al predio y plano de la servidumbre.

Atentamente,



CARLOS MOSCOTE AMAYA

C.C. N° 15.246.185 de Ariguaní - Mag. - Perito Avaluador Profesional
Inscrito en el C.S.J - Rep. Legal Lonja Inmobiliaria Regional de la
Costa Cacique Upar Matricula N° 00130716
R.N.A. 09-07-6385-00, Superintendencia de Industria y Comercio



JOSÉ MANUEL LAGO CABANA

Contador Público
C.C. N° 77.017.843
T.P. N° 71874-T

TABLA DE COORDENADAS		
Punto #	Este (X)	Norte (Y)
1	1087380.86	1638038.83
2	1087361.90	1638086.40
3	1087343.15	1638093.27
4	1087369.99	1638107.30
5	1087867.18	1638404.66
6	1087867.38	1638398.61
7	1087867.68	1638328.89
8	1087402.01	1638050.70
9	1087386.00	1638076.00

FINCA CAMPO MORA

(SERVIDUMBRE LINEA DE CONDUCCION)

DEPARTAMENTO: CESAR	MUNICIPIO: VALLEDUPAR	ESTADO: CALLAO
PROPIETARIO:		
LUIS DAZA RODRIGUEZ		
CIC Pimota & puerter CALLE 10 No. 100-4571 GOTA CIC Pimota & puerter		
AREA: 37,660.18m ²	NOVA: 2020-10-06	1 / 1
ESCALA: 1 : 2500		



Lonja Inmobiliaria
Regional de la Costa Cacique Upar S.A.S.

NIT 900889262-3

Rep. Legal Carlos Moscote Amaya



CONSTANCIA DE IDONEIDAD

CARLOS MOSCOTE AMAYA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.246.185 de Ariguaní, perito evaluador inscrito en el Consejo de la Judicatura en Valledupar, desde el año 1980, Representante Legal de Lonja Cacique Upar, domiciliado y residente en la manzana 34, Casa 4, Barrio Villa Miriam de la ciudad de Valledupar, celular 3042080590, hago constar bajo la gravedad del juramento que he actuado como perito dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOSCONIA

Referencia.- Proceso Verbal, Especial (Declaración de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio) de **DILIA CARMEN PEREZ NUÑEZ**, C.C. N° 26.928.403 contra **CARLOS DANIEL CASTRO SANCHEZ**, **BILLY SECUNDINO CASTRO SANCHEZ** y **CESAR HUMBERTO CASTRO SANCHEZ**. Radicado 2016-0109.

Referencia.- Proceso Demanda de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria de Dominio, de **JUAN BAUTISTA BERMUDEZ CANTILLO**, demandado **JAIME ARNULFO CORTES CIFUENTES**, radicado 2016-00267-00

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

Referencia.- Proceso Ejecutiva Singular de Mínima Cuantía de **GRANOS Y CEREALES DE COLOMBIA S.A.** contra **PIEDAD CECILIA VILLARREAL COBO** y **NEIDER ZABALETA**. Radicado 2013-00352.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

Referencia.- Proceso de Declaración de Pertenencia de **CONCEPCIÓN MERIÑO BARRAZA** contra **ROSA ELENA CAMPO CASTAÑO**. Radicado 2014-00080.



Lonja Inmobiliaria
Regional de la Costa Cacique Upar S.A.S.



NIT 900889262-3

Rep. Legal Carlos Moscote Amaya

JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO

Referencia.- REPARACIÓN DIRECTA, De IVÁN RODOLFO PADILLA ZEQUEIRA Y OTROS Contra LA NACIÓN/MIN. DEFENSA – EJÉRCITO NACIONAL – POLICÍA NACIONAL – FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, RADICACIÓN: 20-001-33-33-006-2014-00451-00

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CESAR

Referencia.- Reparación Directa de SOCIEDAD COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPELROL Y OTROS contra EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS, ECOPELROL Y OTRO.

Atentamente,

CARLOS MOSCOTE AMAYA

C.C. N° 15.246.185 de Ariguaní - Mag.

Perito Avaluador Profesional

Inscrito en el C.S.J

Rep. Legal Lonja Inmobiliaria Regional de la Costa Cacique Upar

Matricula N° 00130716

R.N.A. 09-07-6385-00, Superintendencia de Industria y Comercio



*Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar
Oficina Judicial*

SIGC

EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR

CERTIFICA:

Que la **LONJA INMOBILIARIA REGINAL DE LA COSTA CACIQUE UPAR S.A.S**, identificado con NIT No. 900889262-3; y MATRICULA No. 130716 de septiembre del 2015. Siendo representante legal **CARLOS MOSCOTE AMAYA**, con cedula de ciudadanía No. 15.246.185. Esta Lonja hace parte de la lista de Auxiliares de la Justicia de la Rama Judicial en Valledupar, como **PERITOS AVALUADORES**, para el periodo **2019 – 2021**.

Se expide la siguiente certificación a petición del interesado, a los 3 de abril del 2019

ALCIDES ENRIQUE OROZCO-GUTIERREZ
Jefe Oficina Judicial

*Palacio de Justicia Carrera 14 Calle 14 Esquina
Teléfono 5703402 - Fax: 5803098
Valledupar – Cesar*





LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0038590 N.I.T 9004049010

Bogotá, 17 Enero 2020

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 9004049010

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, CARLOS MOSCOTE AMAYA, identificado con C.C. 15.246.185, se encuentra cursando el PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS, con una totalidad de 13 categorías, en un horario de 7 a 9 pm, respectivamente, teniendo la opción del trámite de la tarjeta de perito evaluador en trámite ante el RAA.

Además es afiliado por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR

PRESIDENTE NACIONAL

3204255208

CRA 60 # 92 – 36 BOGOTÁ D.C

TEL: 3043303985-8418400

lonjacolombia@gmail.com

WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

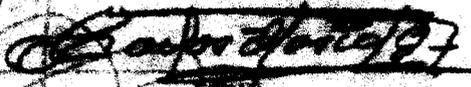
NUMERO 15.246.185

MOSCOTE AMAYA

APELLIDOS

CARLOS

NOMBRES



FECHA DE NACIMIENTO 04-NOV-1947

FONSECA
(LA GUAJIRA)

LUGAR DE NACIMIENTO

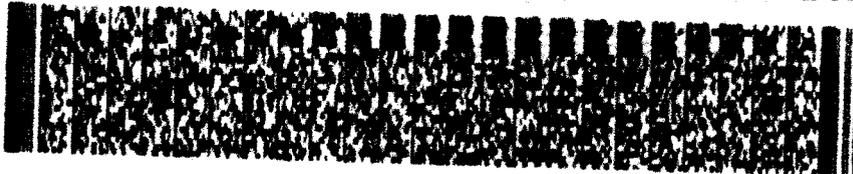
1.70
ESTATURA

O+
G.S RH

M
SEXO

06-FEB-1968 ARIGUANI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

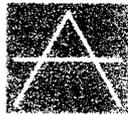
Carlos Amaya
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARBEL BANCHEZ TORRES



A-1200100-00147735 M-0015246185-20090123

0009654575A 1

7780004468



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
CESAR

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - CESAR

CERTIFICA QUE:

CARLOS MOSCOTE AMAYA

C.C. 15.246.185 DE ARIGUANI

ASISTIO AL CURSO DE

AVALUOS INMOBILIARIOS URBANOS

DICTADO EN VALLEDUPAR LOS DIAS 7 Y 8 DE AGOSTO DE 2009
CON INTENSIDAD DE 16 HORAS

ARQ. GERMAN ZAMBRANO ROMAN
CONFERENCISTA

ARQ. HECTOR CALIZ MERCADO
PRESIDENTE S.C.A. - CESAR



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - CESAR



LONJA INMOBILIARIA DE VALLEDUPAR

CERTIFICAN QUE:

CARLOS MOSCOTE AMAYA

Con C.C. 15.246.185 Ariguani

Asistió al

SEMINARIO BÁSICO DE AVALÚOS

Los días 25 y 26 de octubre de 2002
Con una intensidad de 16 horas

Arq. WILSON ZULETA GONZALEZ
Presidente S.C.A. - Cesar

Arq. HECTOR CALIZ MERCADO
Presidente Lonja Inmobiliaria de Valledupar

LONJACARIBE
NIT. 900.105.734-4 R.N.A. No. 8-01883

OTORGA EL PRESENTE

Certificado

Al Señor (a) **CARLOS MOSCOTE AMAYA**

c.c. **15.246.185**

Que asistió al:

*Seminario de Avalúos Urbanos, Rurales,
Especiales e Industriales*

Realizado los días 2, 3 y 4 de Octubre de 2008, en la ciudad de Valledupar

ING. WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Conferencista

ING. LUIS DAVID TUSCANO SALAS
Director Seminario

Dado en Valledupar a los 4 días del mes de Octubre de 2008

Registro fotográfico de las instalaciones de la Finca CAMPO MORA, ubicada en la vía al Corregimiento de Las Casitas, Municipio de Valledupar



Registro fotográfico de las instalaciones de la Finca CAMPO MORA, ubicada en la vía al Corregimiento de Las Casitas, Municipio de Valledupar

