

393

AGD R



Señora
JUEZ 5º CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
E. S. D.

Referencia: Proceso verbal de mayor cuantía de FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA contra MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO.
Radicado: 2017-00062.
Asunto: Aporto dictamen pericial.

WILSON GÓMEZ HIGUERA, actuando en mi calidad de apoderado de la **FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA**, con el debido respeto, me permito aportar al Despacho el dictamen pericial elaborado por la Lonja del Cesar, en el que se determina que el área de terreno objeto de reivindicación hace parte del predio de propiedad de la demandante, y se determina el valor de la misma.

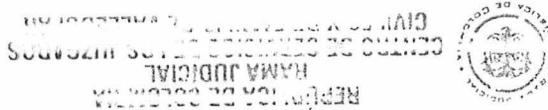
Del señor Juez, atentamente,

Wilson Gómez Higuera
WILSON GÓMEZ HIGUERA
C. de C. 79.950.684
T.P. 115.907 del C.S. de la J.

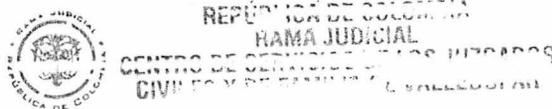
HORA: RECIBE: _____

No. DE FOLIO: _____

22 AGO 2019



104636



22 AGO 2019

No. DE FOLIO: 3 " " "
HORA: 8:30 RECIBE: _____



PIN de Validación: af350a97



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



344

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77007465, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-77007465.

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Estructuras especiales para proceso.
- Acueductos y conducciones.
- Aeropuertos, muelles.
- Y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
- Presas.
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Semovientes y Animales

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 Agosto de 2020.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CRA 14 NO.13C-60 OFIC. 214. ED. AGORA

Teléfono: 3157415341

Correo Electrónico: rubendariocarrillo@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad Autónoma del Caribe. -Tecnico por Competencias Laborales en avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

ANAV, se expidió disciplinario alguno contra

395



PIN de Validación: af350a97

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

el(la) señor(a) **RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **77007465**.

El(la) señor(a) **RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

af350a97

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 Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Valledupar, 22 de agosto de 2019

Señores
Abogado WILSON GOMEZ
FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA
Valledupar

Cordial saludo:

Nos permitimos hacer entrega del avalúo del predio o porción del predio de propiedad de la FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, localizado en el municipio de Pueblo Bello, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-2563, según los términos de la solicitud recibida.

Atentamente,

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR


Rubén Darío Carrillo
Perito actuante.

39A

Dirección: Carrera 14 No.13C-60, Oficina 214 Edificio Agora
Valledupar, Cesar.
E-mail: rubendariocarrillo@gmail.com
rdcarrillogarcia@hotmail.com
Tel-fax: (5) 840626
Celulares: 3157415341 y 3135576051
Twitter: @rubendcarrillo
Facebook: rubendariocarrillo



Avalúo Comercial de Inmueble Rural

| | |
|-------------------------------|--|
| Fecha de Expedición | 22 de agosto de 2019 |
| Fecha de Vencimiento | 22 de agosto de 2020 |
| Solicitante | Abogado WILSON GÓMEZ HIGUERA Y/O GÓMEZ HIGUERA ASOCIADOS S.A.S. |
| Entidad Avaluadora | LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR |
| Avaluador Actuante | RUBEN DARIO CARRILLO GARCÍA Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-77007465 Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar y Fedelonjas |
| Inmueble que se avalúa | Inmueble Rural |
| Dirección | SIN DIRECCIÓN - FEDERACAFE CONCENTRACIÓN RURAL DE PUEBLO BELLO (antigua finca Potosí) |
| Región o Sector | Sector rural contiguo por el suroriente al perímetro urbano de Pueblo Bello |
| Municipio | Pueblo Bello |
| Departamento | Cesar |
| Régimen de Propiedad | Privado |
| Propietario/Cliente | FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA |
| Identificación | NIT. 860.007.538-2 |

FEDELONJAS
Miembro

Expertos en Avalúos de Inmuebles

3910

CONTENIDO

| | |
|---|----|
| INTRODUCCIÓN..... | 3 |
| 1.- INFORMACIÓN BÁSICA..... | 4 |
| 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO | 7 |
| 3. INFORMACION JURIDICA..... | 7 |
| 4. NORMATIVIDAD VIGENTE | 7 |
| 5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD..... | 8 |
| 7. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS..... | 11 |
| 8. ASPECTO ECONOMICO | 11 |
| 9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO | 11 |
| 10. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO | 12 |
| 11.- AVALÚO COMERCIAL..... | 13 |
| 12. NOMBRE Y CUALIFICACION PROFESIONAL DEL AVALUADOR..... | 13 |
| 13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO | 13 |
| 14. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD | 14 |
| 15. OTRAS CONSIDERACIONES | 15 |
| 16. OBSERVACIONES GENERALES..... | 15 |
| 17. CONCLUSIONES DEL DICTAMEN PERICIAL..... | 17 |
| 18. ANEXOS..... | 17 |

3019

INTRODUCCIÓN

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, del informe valuatorio, en lo que corresponde a una porción del mismo actualmente ocupada casi totalmente por un asentamiento humano desarrollo por fuera del perímetro urbano de la cabecera municipal de Pueblo Bello, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

400

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

1.1.- CLASE DE AVALUO:

Comercial.

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Porción de lote en suelo rural, actualmente ocupado en su mayor parte por un asentamiento humano. De acuerdo con la documentación suministrada y la información catastral del IGAC hace parte del predio de mayor extensión.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble materia de este avalúo es una porción de terreno en suelo rural y con uso agropecuario reglamentado por las normas municipales vigentes, pero actualmente ocupada en su mayor parte por un asentamiento humano desarrollado por fuera del perímetro urbano de la cabecera municipal de Pueblo Bello, departamento del Cesar.

Se observa que por cuenta de la ocupación de la porción del predio hay construcciones y redes de servicios públicos en el sitio.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:

Abogado Wilson Gómez Higuera y/o Gómez Higuera Asociados S.A.S.

1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

De conformidad con los documentos legales que hemos consultado la propiedad del bien avaluado está registrada a nombre de:

FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA
NIT. 860.007.538-2

1.6. NOMBRE DEL INMUEBLE:

El predio general del cual hace parte la porción de terreno ocupada por el asentamiento humano está denominado en la documentación suministrada como:

SIN DIRECCIÓN - FEDERACAFE CONCENTRACIÓN RURAL DE PUEBLO BELLO.

En los mismos documentos que fueron consultados el predio era la antigua finca Potosí.

1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE:

1.7.1. PARAJE O VEREDA: Sector rural sur contiguo a la cabecera municipal de Pueblo Bello.

1.7.2. MUNICIPIO: Pueblo Bello

1.7.3. DEPARTAMENTO: Cesar

1.8. DELIMITACION DEL SECTOR:

- Norte:** Casco urbano de Pueblo Bello y franja del río Ariguanicito.
- Sur:** Sector rural y corredor vial de la carretera secundario El Zanjón – Pueblo Bello.
- Este:** Sector rural.
- Oeste:** Sector rural y franja del río Ariguanicito.

1.9. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El predio general está localizado en la zona rural sur contigua al casco urbano de Pueblo Bello sobre el corredor vial de la carretera secundaria El Zanjón – Pueblo Bello, vía que divide a la propiedad en dos (2) porciones de terreno, una hacia el oriente de la vía, y otro, el que se estudia en el presente informe, hacia el occidente del corredor vial.

La porción de terreno analizada se encuentra hacia el sur de la franja del río Ariguanicito y está localizada a unos 200 metros hacia el suroriente del perímetro urbano de Pueblo Bello, con acceso directo desde la carretera.

1.9.1. LOCALIZACIÓN GEORREFERENCIADA DEL ACCESO AL PREDIO

Un punto del predio que se estudia, localizado sobre la carretera y vía de acceso tiene la siguiente localización:

- LATITUD: 10.420441° N
- LONGITUD: -73.575095° O
- ALTITUD: 1.127 m.s.n.m.

1.10. VECINDARIO INMEDIATO:

Sector rural próximo al casco urbano de Pueblo Bello, conformado por predios rurales de pequeño y mediano tamaño destinados especialmente a la explotación agrícola. En la zona predomina la actividad agropecuaria, pero por cuenta del fenómeno de continua valorización que se viene registrando en la zona urbana y cercana al perímetro urbano de Pueblo Bello, debido a la construcción de la carretera de acceso a la cabecera municipal, hay la tendencia del mercado inmobiliario de la zona hacia el fraccionamiento predial para ofertar lotes por hectáreas.

La población o asentamiento más importante de esta zona del municipio de Pueblo Bello es la cabecera municipal localizada a muy corta distancia del predio que se estudia.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

La principal vía de acceso a la zona es la carretera secundaria o departamental El Zanjón – Pueblo Bello. Esta vía tiene una longitud de 30 kilómetros aproximadamente, desde la Ruta del Sol subtramo Valledupar – Bosconia hasta el perímetro urbano de Pueblo Bello. La carretera es de reciente construcción o reconstrucción y se encuentra en buen estado de conservación, está asfaltada y tiene un ancho de 7 metros más bermas de 1 metro. El predio completo y la porción del mismo que se avalúa tienen acceso directo desde esta carretera.

La distancia desde Valledupar hasta Pueblo Bello y al sitio del predio en estudio es de 48 kilómetros aproximadamente. Desde el casco urbano de Pueblo Bello el predio en estudio dista unos 200 metros en línea recta.

1.12. FORMA DE LLEGAR AL SITIO:

La forma en que llegamos al sitio fue partiendo desde Valledupar tomamos en dirección suroccidente la vía nacional en dirección a Bosconia. Recorremos una distancia aproximada de 18 kilómetros hasta el inicio de la carretera secundaria o departamental conocida como El Zanjón – Pueblo Bello por la cual recorremos una distancia de unos 30 kilómetros, en dirección noroccidente, hasta el sitio del predio en estudio, localizado a unos 200 metros del perímetro urbano de la carretera nacional.

La porción del predio general que se avalúa tiene un amplio frente sobre la vía, unos 393 metros aproximadamente, y se observa que hacia el interior del lote hay cuatro (4) vías de acceso según la actual configuración que tiene el asentamiento humano y construcciones allí levantadas.

El estado de la carretera nacional desde Valledupar hasta el inicio de la carretera El Zanjón – Pueblo Bello es bueno. Esta vía está concesionada y hace parte del proyecto Ruta del Sol como subtramo Valledupar – Bosconia. La vía secundaria o departamental El Zanjón – Pueblo Bello es de reciente construcción o reconstrucción, se encuentra en buen estado y está asfaltada.

1.12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con el servicio público domiciliario de energía eléctrica rural. Se observa que el asentamiento humano que se encuentra en el lote del predio general que se avalúa tiene redes eléctricas y de acueducto. Asimismo, se registra la existencia de la red de alcantarillado.

Los servicios comunales en la zona se encuentran en Pueblo Bello. Otros servicios de mayor nivel se ofrecen en Valledupar, la capital departamental.

1.13. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector en general cuenta con rutas de transporte corregimental. La principal ruta de transporte es hacia la capital departamental, Valledupar.

La movilidad en la zona se realiza normalmente en vehículos particulares de todo tipo - algunos de ellos prestan servicio corregimental o veredal-, y en motocicletas.

1.14. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

De acuerdo con lo establecido por la ley 142 de 1994 este tipo de inmuebles no tiene estratificación socioeconómica.

1.15. FECHA DE LA VISITA:

20 de agosto de 2019

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- Copia simple del Certificado de Tradición No. 190-2563 del 30/05/2019, de la Oficina de Registro de Valledupar.
- Copia simple de la Escritura Pública No. 490 del 04/08/1966, de la Notaría 1 del Círculo de Santa Marta.
- Copia simple del Plano Predial Catastral de la propiedad, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

NOTA: Los documentos suministrados tienen la fecha indicada. Se desconoce si posterior a la misma haya habido alguna modificación en la tradición de la propiedad.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura Pública No. 490 del 04/08/1966, Notaría 1 del Círculo de Santa Marta.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

No. 190-2563

3.4. CEDULA CATASTRAL:

No. 00-02-0002-0213-000

4. NORMATIVIDAD VIGENTE

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial de Pueblo Bello -Acuerdo Municipal No.004 del 04/12/2007-, el predio objeto del avalúo se encuentra en **Suelo Rural** y únicamente tiene **uso Agropecuario**, en Área de Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales, en este caso **Agroforestales y Silvoagrícolas**.

UPH

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

De acuerdo con el encargo valuatorio recibido se trata de la porción de lote de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión, según la información registrada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y validado por el levantamiento topográfico realizado durante la visita –documentos que hacen parte de los anexos del presente informe-. Esta porción del predio actualmente está ocupada por un asentamiento humano desarrollado por fuera del perímetro urbano de Pueblo Bello y por lo tanto, en suelo rural.

En la información consultada que hemos mencionado, se observa que el predio general fue afectado y está físicamente dividido por el corredor vial de la carretera secundaria o departamental El Zanjón – Pueblo Bello en dos (2) porciones: la mayor sobre el costado oriental de la vía, y el menor, de 5,6354 hectáreas según el levantamiento topográfico, sobre el costado occidental de la vía.

La porción del predio general objeto de este avalúo en su mayor parte está ocupada; solo observamos una superficie sin ocupar, aparentemente en suelo de protección, localizada al norte del polígono sobre la ronda técnica del río Ariguanicito.

5.1.1. RELIEVE:

La porción del predio general objeto de este avalúo presenta un relieve con topografía ligera y pendiente, entre 3% y 10%. El plano del terreno drena hacia la vertiente del río Ariguanicito por el noroccidente.

5.1.2. FORMA GEOMÉTRICA:

La porción del predio general objeto de este avalúo tiene forma de polígono irregular alargada en sentido sur - norte.

5.1.3. FRENTE:

388,85 metros, sobre la vía o carretera secundaria, según el levantamiento topográfico realizado.

5.1.4. FONDO:

173.99 metros, en el sector más ancho del predio, según el levantamiento topográfico realizado.

5.1.5. RELACIÓN FRENTE / FONDO:

1.00 / 0.45

5.1.6. LINDEROS Y DIMENSIONES:

De acuerdo con los documentos legales que hemos consultado los linderos del predio general son los siguientes:

NORTE: Lomas pajizas en medio con predio de Teodoro Urrutia.

13
405

- SUR: Lomas pajizas en medio con predio de Juan Almeiza.
- ESTE: Con montañas baldías.
- OESTE: Con sabanas de pastos naturales y predio de propiedad de Oscar Pupo Martínez.
- NOTA:** Los datos de los linderos del predio general son tomados de los documentos suministrados. No debe entenderse que hayan sido verificados ni medidos por el Avaluador.
- NOTA:** Se entiende que la porción de terreno que hace parte del lote general, y el cual está ubicado sobre el costado occidental de la vía que divide la propiedad completa está contenida dentro de los linderos anteriormente descritos.

5.1.7. CABIDA SUPERFICIARIA:

Según la documentación suministrada el predio general tiene un área de **112 Has 5.022 m²**.

En cuanto a la porción de terreno ocupada por el asentamiento humano, y que constituye el sector occidental del predio general, tiene un área de **5 Has 6.354 M²** según el levantamiento realizado durante la diligencia de visita, el cual se anexa al presente informe.

5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:

5.2.1. CONDICIONES AGRONOMICAS:

De acuerdo con el estudio general de suelos del municipio de Pueblo Bello, el predio general y la porción del mismo objeto del presente avalúo está clasificado como Cn-ADSRAM que corresponde a *“tierras de las planicies aluviales de la Región Caribe, dentro de la reserva forestal de relieve ligera y pendiente con pendientes entre 3% y 15%. Sus suelos (Fluvents, Tropepts, Ustolls), desarrollados a partir de materiales sedimentarios, presentan de muy baja a moderada evolución, son superficiales a profundos, bien drenados y de fertilidad de moderada a alta. Tierras aptas para cultivos transitorios (arroz, yuca, ñame, sorgo, algodón, maíz), permanentes (plátano, palma africana) de tipo comercial y para ganadería semi-intensiva. Para su utilización intensiva se requiere riesgo suplementario.*

5.2.2. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

- ALTITUD: 1.127 m.s.n.m., en promedio.
- TEMPERATURA: 20 a 26 grados centígrados, promedio año.

406

| | |
|---------------------|---|
| PISO TÉRMICO: | Cálido. |
| PRECIPITACIÓN: | 1.300 mm/año |
| REGIMEN DE LLUVIAS: | 1er periodo: Abril, Mayo, Junio. 2do periodo: Septiembre, Octubre y Noviembre. |
| MESES DE VERANO: | Julio, Agosto y Diciembre a Marzo |

5.2.3. CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.2.3.1. RECURSOS HIDRICOS:

Por el lindero norte de la porción del predio que se avalúa y por el predio general pasa el río Ariguanicito. Se desconoce si por la topografía del sector sea posible utilizar por medio de sistema de gravedad el recurso hídrico de esta corriente.

6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1. CERRAMIENTOS:

No se observan.

6.2. PASTOS Y CULTIVOS:

No hay. Lo que existe en el sector es vegetación natural.

6.3. SERVICIOS PUBLICOS:

El área del predio general y la porción del mismo que se avalúa cuentan con los servicios públicos de energía eléctrica y agua. Existe red de alcantarillado, la cual se evidencia con la existencia de manholes. En el sector del predio ocupado y en estudio en el presente avalúo se informa que las redes de servicios públicos fueron construidas por la municipalidad para dotar de los mismos a la población que ocupa el asentamiento humano allí existente.

6.4. SISTEMA DE RIEGO Y DRENAJE:

Se desconoce si el predio, utilizando el sistema de gravedad, pueda tener condiciones para riego. En caso de haberlo el recurso hídrico disponible es abundante y permanente.

El drenaje de la totalidad del terreno es natural, por gravedad, hacia la vertiente del río Ariguanicito.

6.5. VÍAS INTERNAS:

En los terrenos de la porción del predio general que se estudia encontramos vías internas abierta para el tránsito vehicular y de personas, formando una retícula.

407

7. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

Las construcciones existentes en el predio o la porción del predio general que se avalúa son mejoras pertenecientes a los habitantes que ocupan el área. En consecuencia, no son incluidas en el avalúo, el cual se limita al terreno de acuerdo con el encargo valuatorio recibido.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Se aprecia mediana oferta de este tipo de inmuebles en la zona, frente a una demanda creciente por cuenta de su localización cercana al casco urbano de Pueblo Bello. En los últimos años se ha registrado, según información recogida en la zona, que la tendencia del mercado inmobiliario está relacionada con el fraccionamiento de predios tradicionales en parcelas o lotes de menores dimensiones destinados al desarrollo de granjas.

8.2. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:

Según averiguación directa y por los informes que se tienen, en el sector y particularmente en la zona de influencia no se han presentado problemas de orden público en los últimos años. Hay presencia regular de la fuerza pública en las vías principales y patrullajes en la zona rural. Frente al predio o porción del predio que se avalúa hay una base militar.

8.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización de este tipo de inmueble en la zona se consideran relativamente buenas hacia el corto y mediano plazo, no obstante considerar que, desde hace un año aproximadamente, el mercado inmobiliario rural ha dado señales de estancamiento y baja actividad. En el caso del predio que se avalúa su situación cercana al casco urbano de Pueblo Bello y su localización directa sobre la vía de acceso, en nuestra consideración le ofrece mejores condiciones de mercado que otros predios de la zona localizados a mayores distancias de la carretera.

9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Los aspectos más relevantes que fueron tenidos en cuenta para la determinación del valor comercial del inmueble avaluado son los siguientes:

| | |
|--------------------------------|--|
| Localización: | Buena respecto del casco urbano de Pueblo Bello. |
| Vecindario: | Bueno, fincas similares y el casco o zona urbana de Pueblo Bello. |
| Topografía del terreno: | Ligera y pendiente. |
| Construcciones: | Las que existen no son consideradas ni incluidas en el presente informe. |

120
400

| | |
|---|---|
| Servicios públicos: | Se informa y evidencia que el predio en la porción ocupada ha sido dotada de los servicios de energía eléctrica y agua. |
| Calidad del suelo: | Buena. |
| Disponibilidad de agua: | Buena, permanente. |
| Proximidad a núcleos de población: | Cercana, a unos 200 metros del casco urbano de Pueblo Bello. |
| Comunicaciones: | Normales, vía celular. |
| Pendiente: | Entre el 3% y 10%, con escorrentías naturales. |
| Características edafológicas: | Buenas |

10. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

Los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo son los siguientes:

10.1. PARA EL TERRENO:

Para encontrar y establecer el valor comercial del predio consideramos que las condiciones particulares de la propiedad y la situación del mercado indican que lo más apropiado es emplear el siguiente método valuatorio determinado por las normas colombianas correspondientes:

- Método de Comparación de Mercado utilizando las muestras de ofertas y/o transacciones de predios similares localizados en la misma región.

10.1.1. Método de Comparación de Mercado:

“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”. (Resolución No. 620 de 2008, del IGAC)

Las muestras utilizadas en el este ejercicio corresponden a ofertas y/o transacciones de predios localizados en la misma región. Estas muestras son afectadas por diversos factores que permiten homologarlas considerando las condiciones de las propiedades en cuanto a accesibilidad, localización, disponibilidad de recursos hídricos y clase de suelos, entre otras.

27
C09

11.- AVALÚO COMERCIAL

Predio rural SIN DIRECCIÓN FEDERACAFE CONCENTRACIÓN RURAL DE PUEBLO BELLO

Municipio de Pueblo Bello. Departamento del Cesar

| ITEM | IDENTIFICACION | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR PARCIAL | % |
|--------------------------------|--|----------|--------|----------------|-----------------------|----------------|
| 1 | TERRENO | | | | | |
| 1.1 | Porcion de terreno del predio general con matricula inmobiliaria No. 190-2563 y código catastral No. 00-02-0002-0213-000, actualmente ocupado por un asentamiento humano por fuera del perímetro urbano de Pueblo Bello. | 5,6354 | HAS | \$ 44.443.000 | \$ 250.454.082 | 100,00% |
| VALOR TOTAL DEL PREDIO: | | | | | \$ 250.454.082 | 100,00% |

Para el inmueble descrito en el capítulo 1 del presente informe, se determina un valor comercial de:

DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y DOS PESOS (\$250.454.082) MCTE.

12. NOMBRE Y CUALIFICACION PROFESIONAL DEL AVALUADOR

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR

HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Representante Legal

RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA
Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-77007465

13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor comercial del inmueble materia del presente avalúo, además de las metodologías descritas, tuvimos en cuenta los siguientes aspectos de orden general y particular:

Aspectos positivos de la propiedad:

- ✓ Buena conformación del terreno.
- ✓ Normal administración y organización de la propiedad.

~~LD~~
LD

- ✓ Entorno normal y buenas condiciones de orden público.
- ✓ Valorización creciente de la zona.
- ✓ Cercanía al casco urbano de Pueblo Bello.

Aspectos negativos de la propiedad:

- ☞ Predio ocupado por mejoras y población, que afectan el normal desarrollo y el uso reglamentado del predio (Agropecuario).

14. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.
- 12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.
- 13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.
- 14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al

20
4/11

valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

15. OTRAS CONSIDERACIONES

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

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

3.- El evaluador declara que:

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

4.- El evaluador confirma que:

4.1.- 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 evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

4.2.- Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye la asistencia por parte del evaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

16. OBSERVACIONES GENERALES

1.- El evaluador manifiesta que cumple con las formalidades que exige el artículo 227 del Código General del Proceso para los dictámenes judiciales que se aporten a un proceso judicial.

2.- Procedencia: el evaluador manifiesta que la prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y que requieren especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos sobre un mismo hecho o materia.

220
412

3.- El perito deberá manifiesta bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen está acompañado de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito.

4.- El dictamen que hemos emitido es claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explican los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones a las que hemos llegadp.

El dictamen suscrito por el perito contiene las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que facilitan la localización del perito.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La Lonja de Propiedad tiene una amplia lista de documentos, estudios y avalúos relacionados con la materia del peritaje, realizados en los últimos diez (10) años o más.

5. En el caso del perito este ha sido designado como tal en varios casos en los que ha participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años, en juzgados de Valledupar y Chirriguaná, Cesar.

6. No hemos sido designados en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. No nos encontramos incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declaramos que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

9. Declaramos que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

10. Relacionamos y adjuntamos los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

FECHA DEL INFORME: 22 de agosto de 2019

17. CONCLUSIONES DEL DICTAMEN PERICIAL

1.- En el proceso de elaboración del informe valuatorio de acuerdo con la investigación técnica realizada, la consulta de la documentación suministrada y lo evidenciado en la visita al predio registramos que todo indica que el lote o porción de lote que se avalúa, el cual actualmente está ocupado o invadido por un asentamiento humano con población y construcciones o mejoras, hace parte integral del predio general de propiedad de la Federación de Cafeteros de Colombia, que está identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 190-2563.

2.- Anotamos que el avalúo realizado se limita a la porción del lote ocupado o invadido por un asentamiento humano con población y construcciones o mejoras, el cual hace parte como porción de terreno del predio general de propiedad de la Federación de Cafeteros de Colombia identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 190-2563, como lo indica la información suministrada y la que está disponible para consulta. El avalúo no incluye ni trata sobre el resto del área de este predio general ni de las instalaciones y/o edificaciones que allí existan.

18. ANEXOS

- Planos del inmueble
- Planos de localización y de topografía
- Registro fotográfico
- Memorias de cálculo



RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

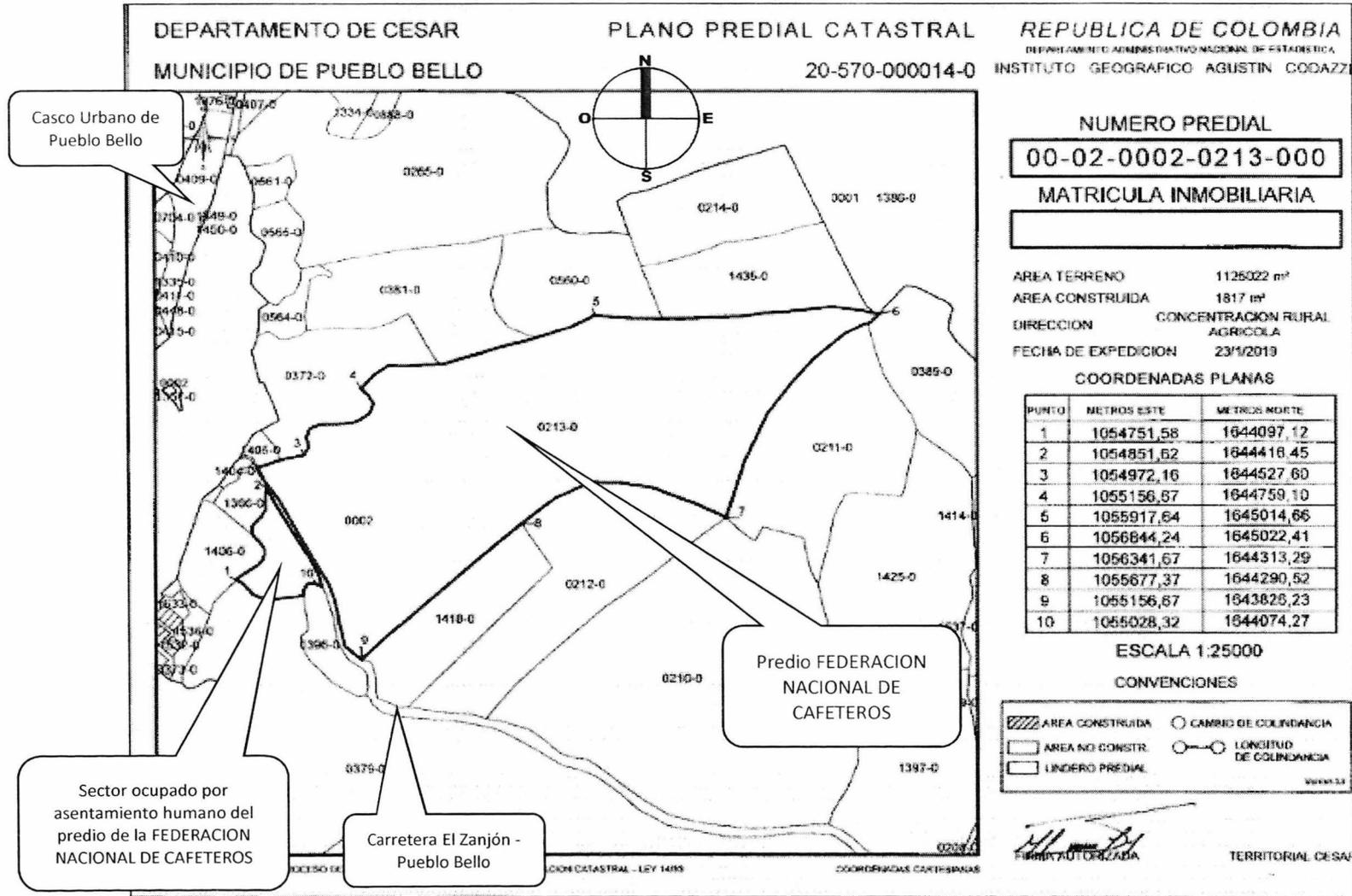
Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

Registro Nacional de Avaluadores RNA No.1297

PLANO CATASTRAL DEL PREDIO

Fuente: IGAC - Plano predial catastral



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

NUMERO PREDIAL

00-02-0002-0213-000

MATRICULA INMOBILIARIA

AREA TERRENO 1126022 m²
 AREA CONSTRUIDA 1817 m²
 DIRECCION CONCENTRACION RURAL AGRICOLA
 FECHA DE EXPEDICION 23/1/2019

COORDENADAS PLANAS

| PUNTO | METROS ESTE | METROS NORTE |
|-------|-------------|--------------|
| 1 | 1054751,58 | 1644097,12 |
| 2 | 1054851,62 | 1644416,45 |
| 3 | 1054972,16 | 1644527,60 |
| 4 | 1055156,87 | 1644759,10 |
| 5 | 1055917,64 | 1645014,66 |
| 6 | 1056844,24 | 1645022,41 |
| 7 | 1056341,67 | 1644313,29 |
| 8 | 1055677,37 | 1644290,52 |
| 9 | 1055156,87 | 1643825,23 |
| 10 | 1055028,32 | 1644074,27 |

ESCALA 1:25000

CONVENCIONES

| | | | |
|--|-----------------|--|-------------------------|
| | AREA CONSTRUIDA | | CAMBIO DE COLINDANCIA |
| | AREA NO CONSTR. | | LONGITUD DE COLINDANCIA |
| | LINDERO PREDIAL | | |

FIRMA AUTORIZADA

TERRITORIAL CESAR

Handwritten signature or initials



RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

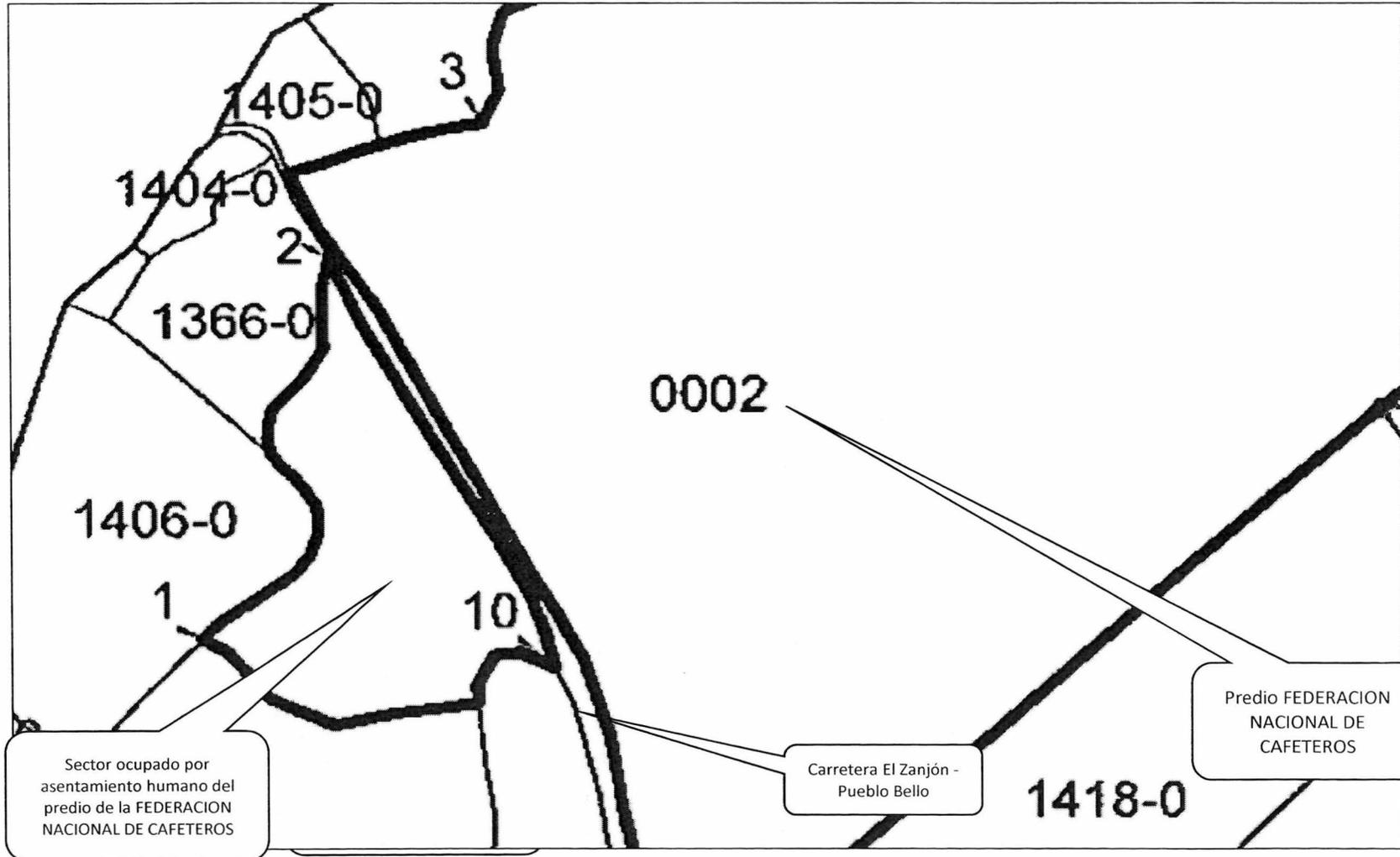
Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

Registro Nacional de Avaluadores RNA No.1297

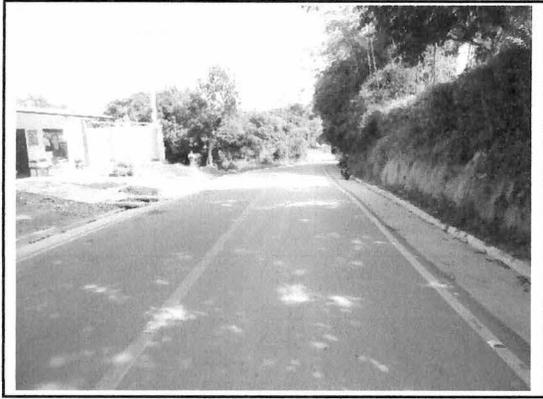
PLANO CATASTRAL DEL PREDIO

Fuente: IGAC - Plano predial catastral



Handwritten initials or signature

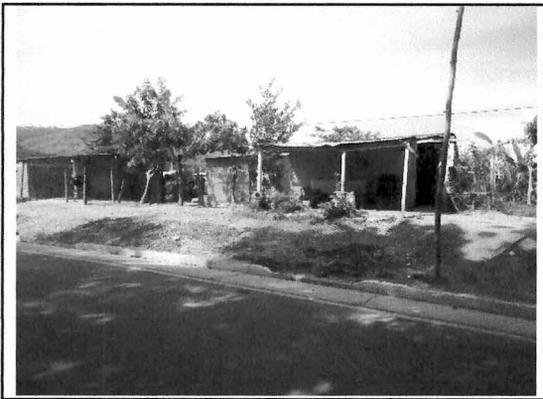
REGISTRO FOTOGRAFICO



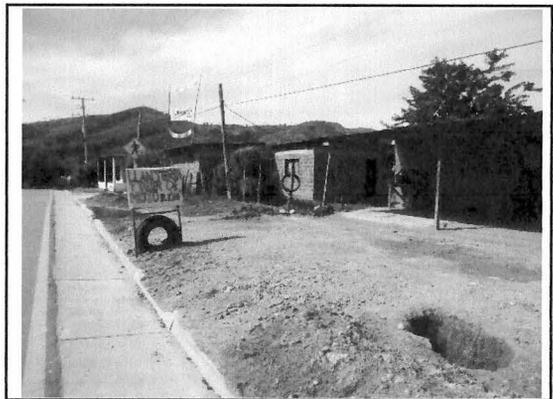
VIA DE ACCESO AL SECTOR DEL PREDIO, CARRETERA EL ZANJÓN - PUEBLO BELLO



VISTA DEL PREDIO DESDE LA VÍA DE ACCESO



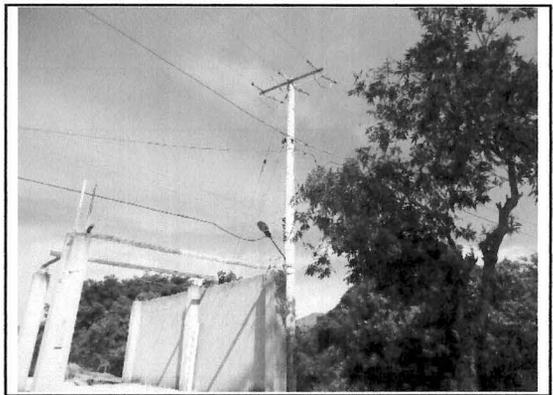
SECTOR DEL FRENTE DEL PREDIO, SOBRE LA VÍA



COSTADO ORIENTAL DEL PREDIO SOBRE LA VÍA DE ACCESO



TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO



TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO, Y REDES ELECTRICAS

47

REGISTRO FOTOGRAFICO



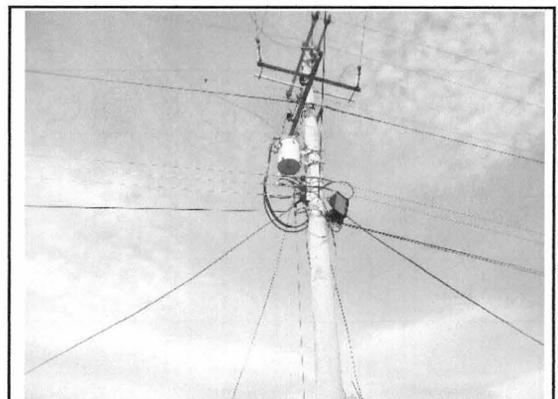
SECTOR NOROCCIDENTAL DEL PREDIO, BARRANCA Y RONDA TÉCNICA SOBRE EL RIO ARIGUANICITO.



MANHOLES SISTEMA DE ALCANTARILLADO



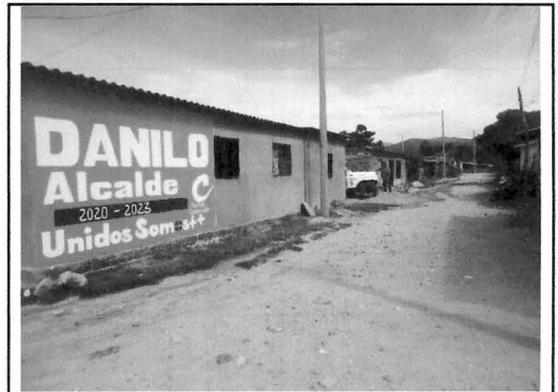
SISTEMA ELECTRICO INSTALADO EN EL PREDIO



REDES ELECTRICAS INSTALADAS EN EL PREDIO



TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO



TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO

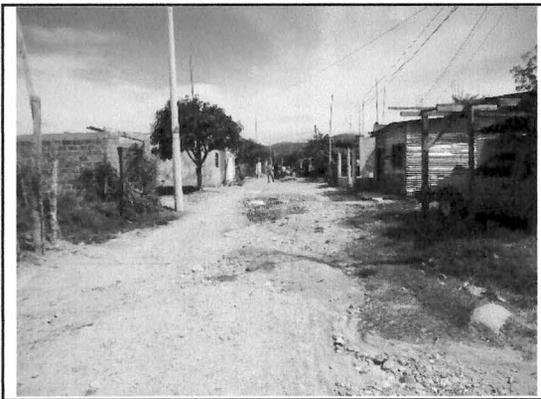
REGISTRO FOTOGRAFICO



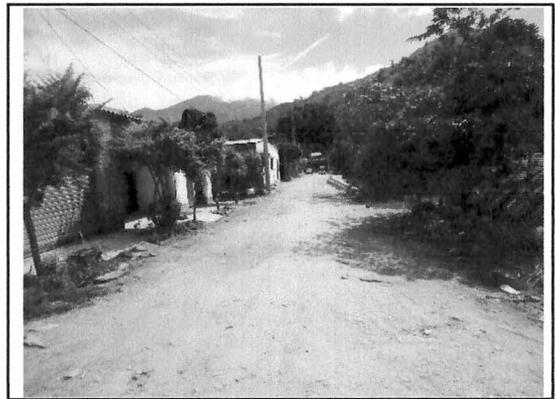
TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO



TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO.
CANCHA DEPORTIVA.



TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO



TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO



RIO ARIGUANICITO, SECTOR NORTE DEL PREDIO



TERRENOS Y CONSTRUCCIONES O MEJORAS EN EL SITIO

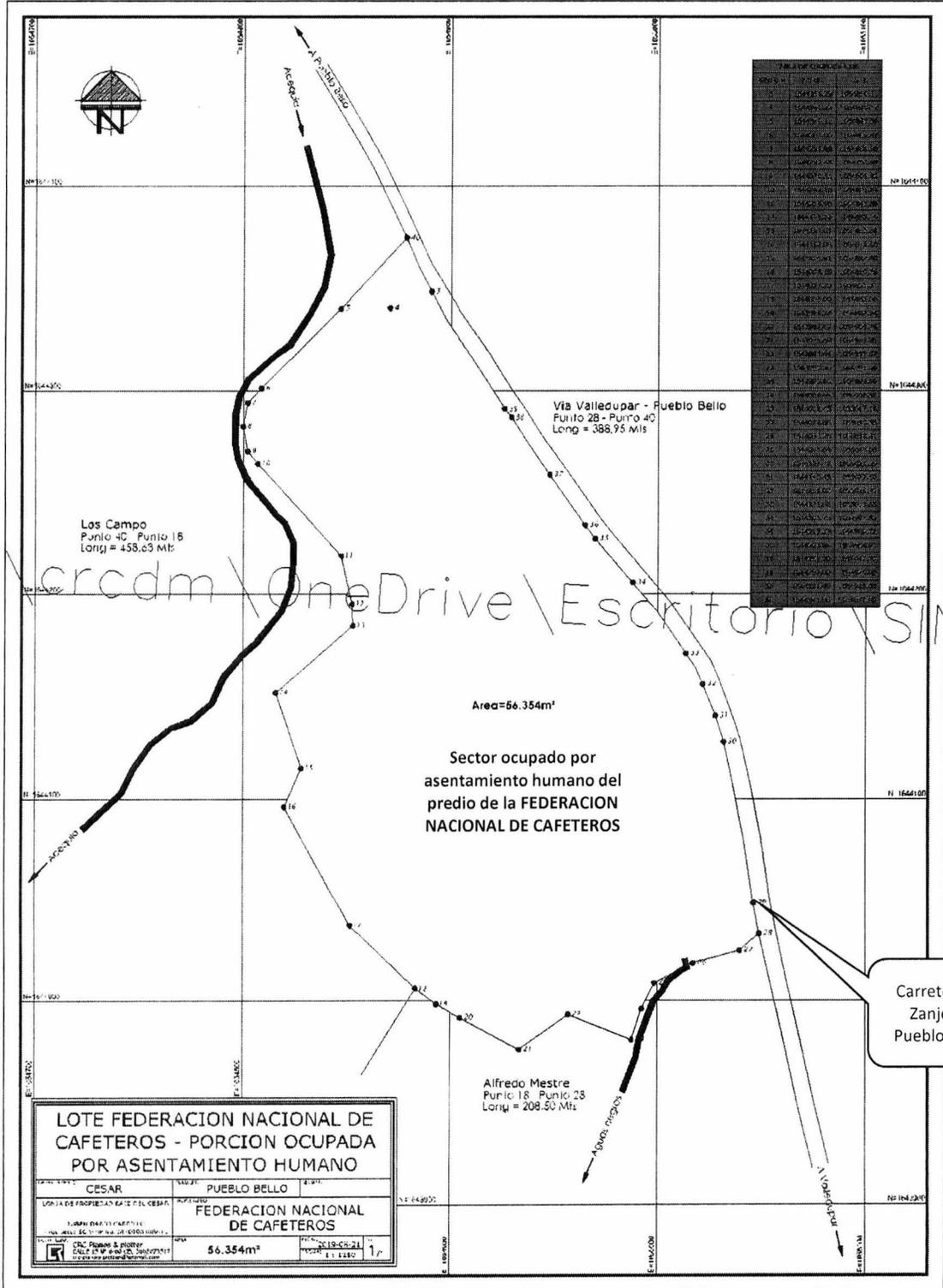
419



| | |
|---|--|
| RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA | |
| Arquitecto - Avaluador | |
| Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465 | |
| Registro Nacional de Avaluadores RNA No.1297 | |

PLANO DE LEVANTAMIENTO DEL PREDIO

Fuente: LEVANTAMIENTO DEL LOTE



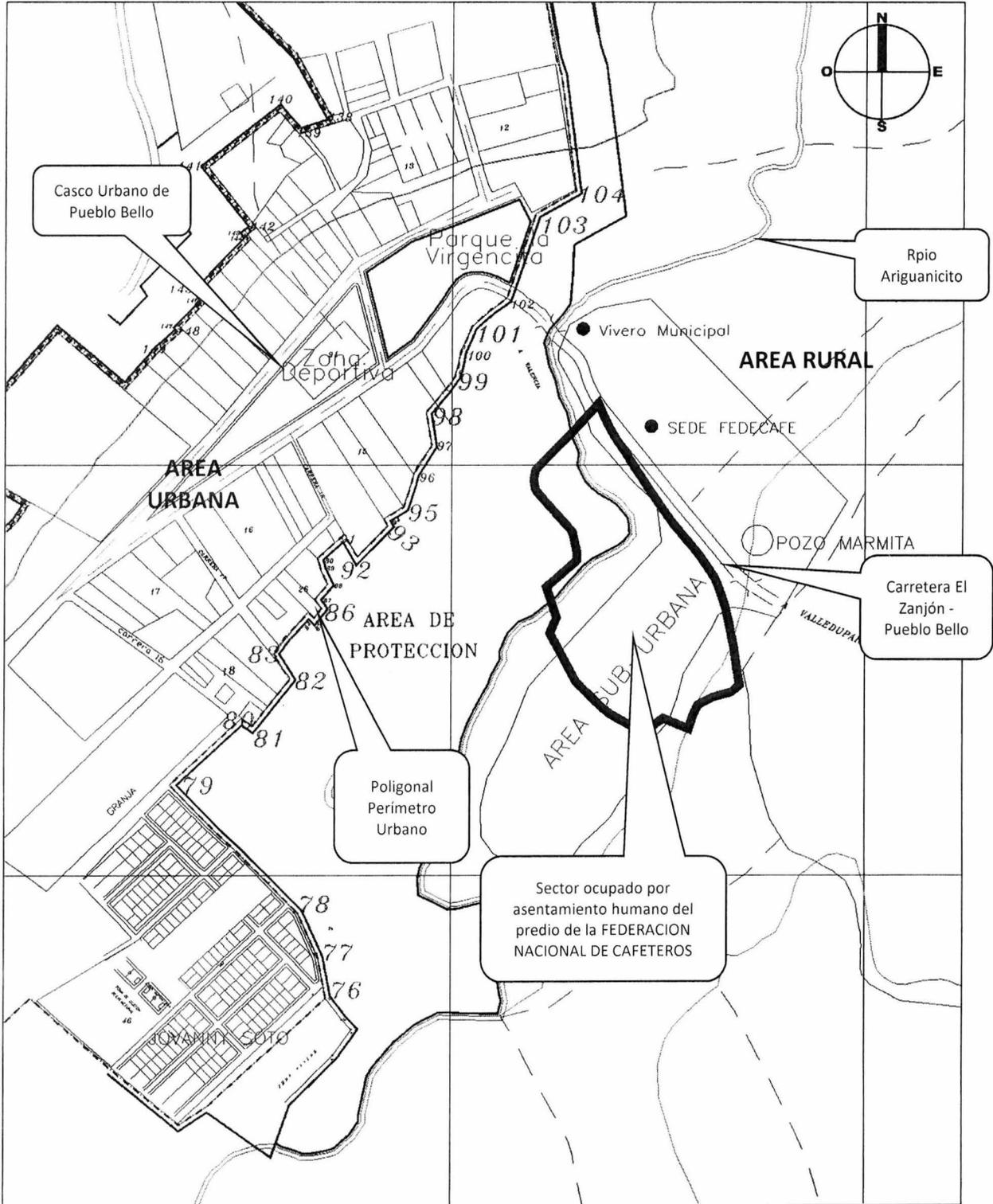
28
10



| |
|---|
| RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA |
| Arquitecto - Avaluador |
| Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465 |
| Registro Nacional de Avaluadores RNA No.1297 |

PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO

Fuente: E.O.T. MUNICIPAL



22



RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

Registro Nacional de Avaluadores RNA No.1297

PLANO SATELITAL DEL PREDIO

Fuente: GOOGLE EARTH





RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

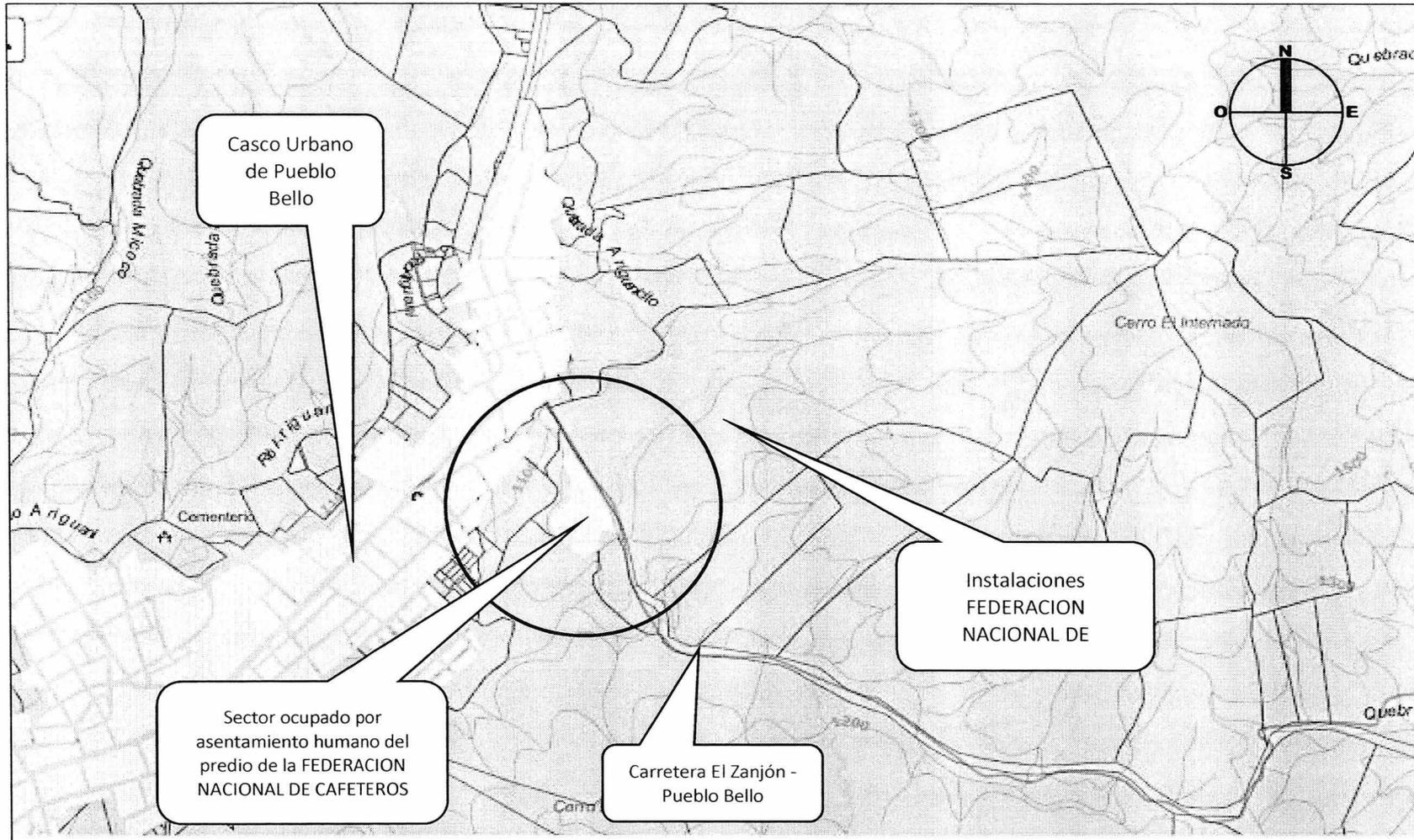
Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

Registro Nacional de Avaluadores RNA No.1297

LOCALIZACION EN LA REGION

Fuente: GEOPORTAL IGAC



DATOS DE MERCADO (VENTAS - OFERTAS)

Solicitante: WILSON GOMEZ HIGUERA - GOMEZ HIGUERA ASOCIADOS S A S. / FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA
 Dirección / Nombre: SIN DIRECCION - FEDERACAFE CONCENTRACION RURAL DE PUEBLO BELLO
 Sector / Municipio: MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO. DEPARTAMENTO DEL CESAR.
 Fecha: AGOSTO DE 2019

| MUESTRA | | FUENTE | TIPO DE INMUEBLE | CARACTERISTICAS | FECHA | VALOR PEDIDO | AREA (HA) | VALOR / HA | FACTOR FUENTE | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | VALOR FINAL |
|---------|---|--|------------------|---|-------|---------------|-----------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| No. | DIRECCION / NOMBRE / LOCALIZACION | | | | | | | | | | | |
| 1 | PREDIO RURAL ZONA RURAL SUR CERCANA AL CASCO URBANO DE PUEBLO BELLO | 3194358189 - MONICA VILORIA | Lote rural | Predio rural cercano a la carretera El zanjón - Pueblo Bello, a corta distancia del casco urbano del municipio. Tiene 13 hectáreas en total. Se anota el valor pedido por hectárea. | 2019 | \$ 45.000.000 | 1,00 | \$ 45.000.000 | 0,99 | 1,00 | 1,08 | \$ 48.114.000 |
| 2 | PREDIO RURAL ZONA RURAL SUR CERCANA AL CASCO URBANO DE PUEBLO BELLO | 3156639050 - FERNANDO GARCIA | Lote rural | Predio rural cercano a la carretera El zanjón - Pueblo Bello, a corta distancia del casco urbano del municipio. En total se ofrecen 3 hectáreas. Se anota el valor pedido por hectárea. | 2019 | \$ 80.000.000 | 1,00 | \$ 80.000.000 | 0,85 | 0,85 | 0,80 | \$ 46.240.000 |
| 3 | PREDIO RURAL ZONA RURAL SUR CERCANA AL CASCO URBANO DE PUEBLO BELLO | ALFREDO MESTRE - VICTOR MONTAÑO (3113395140) | Lote rural | Predio rural cercano a la carretera El zanjón - Pueblo Bello, a corta distancia del casco urbano del municipio. Se utiliza el valor por hectárea informado. | 2019 | \$ 35.000.000 | 1,00 | \$ 35.000.000 | 0,99 | 1,05 | 1,15 | \$ 41.839.875 |
| 4 | PREDIOS RURALES EN OFERTA, CERCANOS AL CASCO URBANO DE PUEBLO BELLO | MONICA VILORIA - 3194358189 (Referencia: VICTOR MONTAÑO) | Lote rural | Predios rurales cercanos a la carretera El zanjón - Pueblo Bello, a corta distancia del casco urbano del municipio. Se utiliza el valor por hectárea informado. | 2019 | \$ 40.000.000 | 1,00 | \$ 40.000.000 | 0,99 | 1,00 | 1,05 | \$ 41.580.000 |

SUMA \$ 177.773.875

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| AREA: | 5,6354 Has |
| VALOR ADOPTADO POR HECTAREA: | \$ 44.443.000,00 En N.R. |
| | |

| | |
|-----------------------------|---------------|
| PROMEDIO ARITMETICO: | \$ 44.443.469 |
| DESVIACION ESTANDAR: | 3.249.537 |
| COEFICIENTE DE VARIACION %: | 7,31 |
| MEDIANA: | \$ 44.039.938 |
| MODA: | #N/A |
| COEFICIENTE DE ASIMETRIA: | #N/A |