

**ANAV- CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE  
AVALUADORES. NIT. 900870027-5**

**LONJA DE COLOMBIA. NIT. 90404901-0**



# **AVALUO COMERCIAL RURAL**

**SOLICITANTE:** JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE RIO DE ORO DPTO DEL  
CESAR.

**RADICADO:** 2022-0086.

**CLASE:** AVALUO DE PERJUICIOS. SERVIDUMBRE.

**DEMANDANTE:** PAREX RESOURCES COLOMBIA LTDA.

**DEMANDADO:** PALMAS LA GUAIRA S.A.S

**ELABORO:** TG.O.CIV. WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA

PERITO AVAL. RAA. Y AUXILIAR DE LA JUSTICIA IGAC. RES.639/2020

**FECHA:** SEPTIEMBRE DE 2022



## TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. TERMINOLOGIA Y ALCANCES DEL INFORME.....	6
3. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO .....	7
4. DERECHO DE PROPIEDAD.....	7
5. MAYOR Y MEJOR USO .....	7
6. TIPO DE VALOR.....	7
7. PERIODO DE MERCADO.....	8
8. REQUERIMIENTO JUDICIAL .....	8
9. INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL RURAL. SERVIDUMBRE. ....	9
10. DESARROLLO AL REQUERIMIENTO PLANTEADO .....	10
10.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE CON LINDEROS.....	10
10.2. EL ÁREA OBJETO DE OCUPACIÓN PERMANENTE POR LA PARTE ACTORA, IDENTIFICADA POR SUS COORDENADAS, LINDEROS Y CABIDA.....	14
10.3. DETERMINAR LA CANTIDAD Y VALOR UNITARIO DE LAS ESPECIES ARBÓREAS QUE SE VAYAN A VER COMPROMETIDAS CON EL TRAZADO DE LA SERVIDUMBRE, DIFERENCIÁNDOLAS POR SUS CONDICIONES, TAMAÑO, ALTURA Y VALOR TOTAL. ....	16
10.4. DESCRIBIR LAS DIFERENTES ESPECIES DE PASTOS (MENCIONAR DE QUE TIPO), DETERMINANDO EL VALOR DE LOS MISMOS .....	20
10.5. ESTABLECER EL NÚMERO DE CERCAS QUE SE AFECTAN CON LA SERVIDUMBRE, ESPECIFICANDO QUE TIPO DE CERCA SON, SU LONGITUD Y VALOR COMERCIAL EN EL MERCADO. ....	21
10.6. DESCRIBIR Y CUANTIFICAR OTRAS MEJORAS (RIEGOS, CORRALES, EMBARCADEROS, CERCAS, Y DEMÁS) .....	23
10.7. CUÁL ES LA PROPORCIÓN DE LAS ÁREAS DE SERVIDUMBRE CON RELACIÓN AL ÁREA TOTAL DEL PREDIO “LA GUAIRA” .....	26
10.8. SEÑALAR EL AVALÚO COMERCIAL POR HECTÁREA DEL PREDIO. ....	27
11. ANEXOS.....	30



## 1. INTRODUCCION

**Río de Oro** es un municipio de Colombia, situado en el nor-este del país, en el departamento de Cesar. Limita al norte con el municipio de González y el departamento de Norte de Santander; por el sur con el Municipio de San Martín, por el oriente con el Municipio de Ocaña y por el occidente con el Municipio de Aguachica.

No tiene una fecha clara y precisa sobre la fundación del Sitio de Río de oro, como en un inicio fue denominado, y según historiadores se cree que comenzó a ser poblado desde 1658 por encomenderos españoles. Se sostiene que los primeros encomenderos en hacer su aparición en estas tierras fueron: Mateo Corzo, Juan de Gálvez Caballero y Catalina Gálvez de Caballero. También se habla de Luis Téllez Blanco y Gaspar Barbosa de Marín Pedroso como primeros pobladores; pero se habla de construcción, más no de fundación. También se afirma que las primeras construcciones se realizaron en tierras que fueron donadas por Antón García de Bonilla. Tampoco existe una fuente precisa de la fundación del convento de los agustinos calzados, de quienes se dice que fundaron a Río de Oro en 1658.

En síntesis, se habla de construcción más no de fundación, lo que lógicamente ha debido tener lugar con antelación, al año citado, ya que a comienzos de la conquista Ambrosio Alfinger, llegó hasta las tribus de los carates o caretas en los puntos llamados después **Río de Oro** y González..

### **Geografía:**

#### Límites del municipio:

Limita al norte con el municipio de Gonzáles y Norte de Santander; por el sur con Ocaña y San Martín, por el oriente con Ocaña y por el occidente con Aguachica.

Extensión total: 613.3 km<sup>2</sup> a 1.150 y 1.120 metros sobre el nivel del mar. Km<sup>2</sup>

Temperatura media: 18°C a 25°C° C

### **Economía:**

La economía Rio dórense se basa prácticamente en la agricultura, la ganadería, la docencia, el comercio a baja escala y los empleos que ofrece la administración pública.

La dinámica económica del Municipio corresponde al sector agropecuario, donde su base esencial productiva está sustentada en actividades agrícolas y en la ganadería extensiva. La actividad agropecuaria presenta moderada rotación de actividades, variando de cultivos a potreros



y viceversa, principalmente sobre la zona plana se desarrollan cultivos en gran escala, algo tecnificados, de maíz, siembra de yuca, frijol, papaya, caña y frutales (mango, aguacate, patilla, cítricos y otros).

#### Agricultura:

En la zona alta se presenta una alta rotación agrícola por los cultivos transitorios de cebolla, tomate, frijol, hortalizas, café y yuca en menor escala, los suelos son de baja productividad y requieren de abonos orgánicos. Principales productos:

- El cultivo de cebolla se adelanta con una variedad que es apetecida en la subregión, con medianos niveles de productividad.

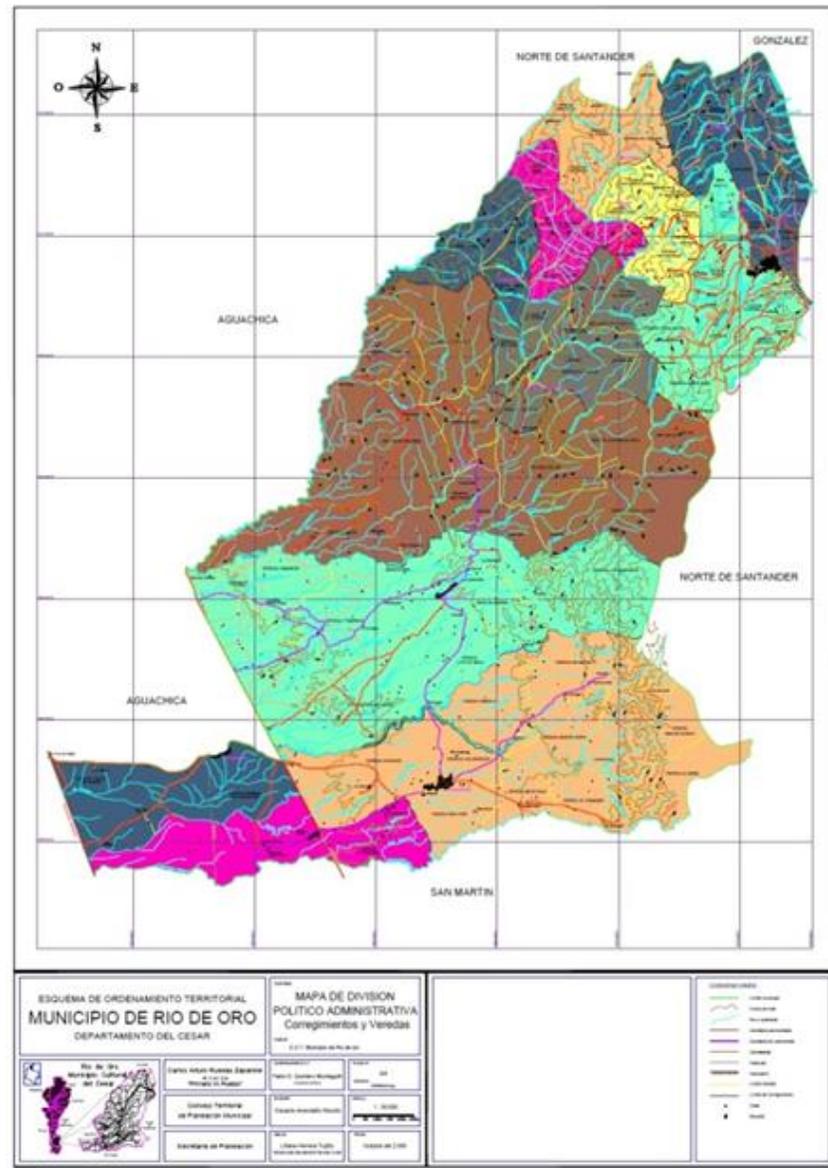
- El frijol tradicional presenta unas áreas importantes de producción y mantiene su porcentaje de participación en el departamento.

- El cultivo de tomate en minifundio ha venido reduciendo en los últimos años debido al desestimulo del campesino Rio dórense por este producto.

#### Vías de comunicación

##### Terrestres:

El municipio cuenta con dos vías terrestres muy importantes como son la vía que comunica a **Río de Oro** con Aguachica, y la que se comunica con Ocaña en Norte de Santander, favoreciendo al municipio ya que por medio de estas es posible el transporte hacia los distintos departamentos de Colombia.



## 2. TERMINOLOGIA Y ALCANCES DEL INFORME

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en los capítulos y numerales del informe valuatorio, 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. Establecer el justiprecio por la imposición de la servidumbre de hidrocarburos. Daño emergente y la indemnización integral por el efecto constructivo de la servidumbre.

### 3. 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.

### 4. DERECHO DE PROPIEDAD:

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

### 5. 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.

### 6. TIPO DE VALOR:

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.



- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

## 7. PERIODO DE MERCADEO:

Se estima un periodo de venta de inmuebles en el sector de 6 meses en promedio, teniendo en cuenta el tipo de inmueble y la ubicación.

## 8. REQUERIMIENTO JUDICIAL

Según el oficio N. 0189 a fecha 21 de abril de 2022 se plantean los siguientes ítems a resolver:

- A) Identificación del inmueble con linderos.
- B) El área objeto de ocupación permanente por la parte actora, identificada por sus coordenadas, linderos y cabida.
- C) Determinar la cantidad y valor unitario de las especies arbóreas que se vayan a ver comprometidas con el trazado de la servidumbre, diferenciándolas por sus condiciones, tamaño, altura y valor total.
- D) Describir las diferentes especies de pastos (mencionar de que tipo), determinando el valor de los mismos.
- E) Establecer el número de cercas que se afectan con la servidumbre, especificando que tipo de cerca son, su longitud y valor comercial en el mercado.
- F) Describir y cuantificar otras mejoras (riegos, corrales, embarcaderos, cercas, y demás) que se encuentren dentro de las áreas objeto de la servidumbre del predio "LA GUAIRA", ubicado en el Municipio Rio de Oro del departamento del Cesar, identificado con el Folio M.I. No. 196-45785 de la ORIP, Aguachica.
- G)Cuál es la proporción de las áreas de servidumbre con relación al área total del predio "LA GUAIRA", ubicado en el Municipio Rio de Oro del departamento del Cesar, identificado con el Folio M.I. No. 196-45785 de la ORIP, Aguachica.



H) Señalar el avalúo comercial por hectárea del predio.

I) Determinar el valor de las afectaciones, es decir, el valor de los daños ocasionados, de conformidad con el artículo 1613 del C.C., daño emergente y lucro cesante que debe ser pagado por la intervención del predio "LA GUAIRA", ubicado en el Municipio Rio de Oro del departamento del Cesar, identificado con el Folio M.I. No. 196-45785 de la ORIP, Aguachica, y sobre el cual se ejerce una posesión regular de la servidumbre, indicando el método usado, los parámetros científicos y técnicos respectivos, acompañando las fuentes con direcciones y teléfonos, así como los soportes y documentos que sustenten el valor.

## 9. INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL RURAL. SERVIDUMBRE.

**FECHA DE LA VISITA:** Mes de junio de 2022.

**ACOMPañAMIENTO:**

**POR LA PARTE DEMANDANTE:**

Apoderado judicial: DR. EDWIN REMBERTO ROCHA JARAMILLO

**PARTE DEMANDADA:** No hubo acompañamiento.

**DOCUMENTOS APORTADOS:** Todos los que hacen parte del proceso de demanda; recibidos vía correo electrónico.

## 10. DESARROLLO AL REQUERIMIENTO PLANTEADO

### 10.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE CON LINDEROS.



Casa del predio.



Acceso a la vivienda



Vaquera y corrales

**NOMBRE DEL PREDIO:** Lote "La Guaira".

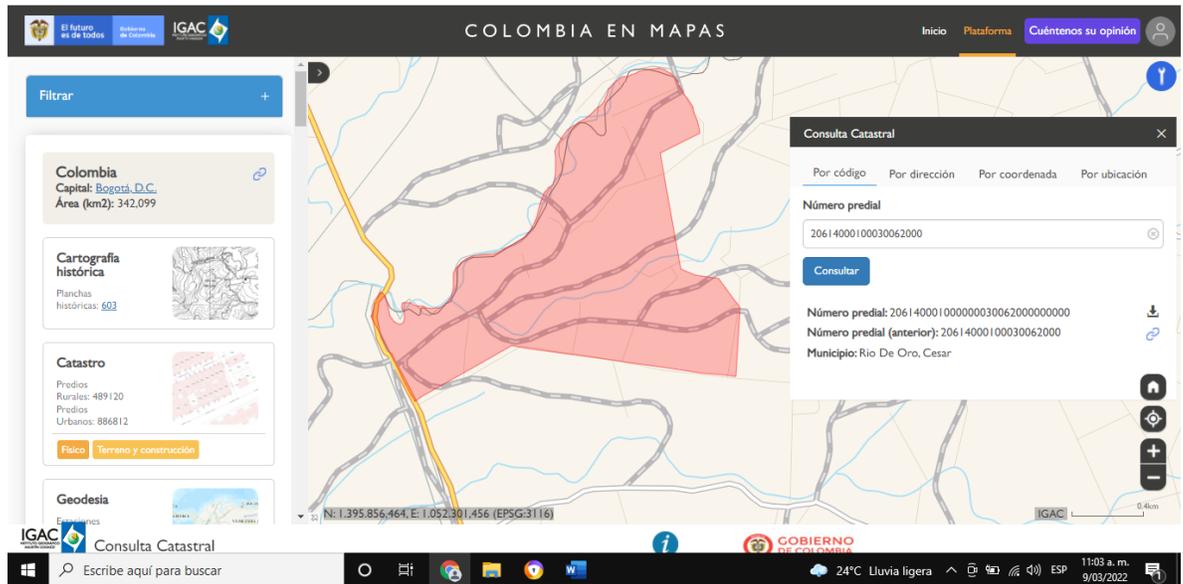
**PROPIETARIO:** "Palmas La Guaira S. A. S" Nit. 9005041648.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 196-45785

**TITULO DE PROPIEDAD:** Escritura N. 2974 con fecha 3 de Julio de 2013. Notaria Segunda de Bucaramanga.

**NUMERO PREDIAL:** 20-614-00-01-0003-0062-000

**UBICACIÓN:** Zona rural del municipio de Rio de Oro. Cesar. Veredas Jahuil y el Cimarrón.



Vista del predio. Forma geométrica, ubicación con frente a la ruta del sol. \*fuente GEOPORTAL IGAC.

**POSICIONAMIENTO:** La siguiente coordenada plana amarrada al sistema MAGNA – SIRGAS DATUM BOGOTA, del IGAC, Corresponde al portón de entrada al predio, que da inicio a una vía interna que hace conectividad con la Ruta del Sol.

NORTE: 1395898.73  
ESTE: 1052282.49

Como detalle inmediato, existe un poste de referencia (Pr) INVIAS, ubicado a 20 metros aproximadamente del portón de entrada al predio, con la siguiente señal informativa.



Señal informativa.



Portón principal de entrada al predio "La Guaira"

#### LINDEROS DEL PREDIO:

Según el Certificado de Tradición, se especifican de la siguiente manera:

"Por el Norte, finca El Cairo en una longitud de 1092 Metros y quebrada Santa Inés en medio; por el sur con el predio Hacienda Doña Estella propiedad de Humberto Loza en una longitud de 1795 Metros; por el Occidente, con propiedad de Jaime Silva en una longitud de 2350 Metros, y en 697 Metros con carretera troncal del Oriente, y por el Oriente Lote 2 predio a desenglobar en una longitud de 1702 Metros".

Según consulta Geoportal Nacional IGAC, Queda alinderado de la siguiente manera:

NORTE: Con los predios 20-011-00-02-0003-0021-000 y 20-011-00-02-0002-0072-000.

ORIENTE: Con los predios 20-614-00-01-0003-0107-000 y 20-614-00-01-0003-0169-000

SUR: Con el predio 20-614-00-01-0003-0061-000



OCCIDENTE: Con la Ruta del Sol. Carril en sentido Sur – Norte.

ÁREA DEL TERRENO: 171 HAS + 2603 M2

GEOMETRÍA: polígono irregular.

GENERALIDADES DEL SUELO:

DESCRIPCION	UNIDAD 1
Área Total predio	171 Has 2.603 M <sup>2</sup>
Área servidumbre	5 Has. 5.800 M <sup>2</sup>
Relieve	Plana
Pendiente	3%
Erosión	Poca
Inundabilidad	Poca
Fert. Natural	Media (baja)
Textura.	Franco arcilloso
Prof. Efectiva	Media
Uso Actual	Agrícola: Palma de aceite Pecuario: Ganadería
Drenaje Natural	Bien drenados
Nivel Freático	Medio
Clase agrológica	III

Los suelos de esta formación son potencialmente aptos para el desarrollo de proyectos agropecuario, no presenta riesgos de erosión, inundaciones o deslizamientos de tierra, de drenaje natural imperfecto que ocasiona encharcamientos rápidos.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** energía eléctrica. El recurso hídrico a través de pozo perforado, la quebrada Peralonso y la quebrada Santa Inés.

**DESTINACION ACTUAL:** El predio se destina en su totalidad para el desarrollo de la actividad agrícola del cultivo de PALMA DE ACEITE, el cual es asociado con la actividad pecuaria de LA GANADERÍA DE LEVANTE Y CEBA.



Cultivo de palma establecido



Pastoreo extensivo. Ganado bovino.

**10.2. EL ÁREA OBJETO DE OCUPACIÓN PERMANENTE POR LA PARTE ACTORA, IDENTIFICADA POR SUS COORDENADAS, LINDEROS Y CABIDA.**

ÁREA DE LA SERVIDUMBRE: 10 HAS + 4932 M2 (DIEZ HECTAREAS CON CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS).

CONFIGURACION PROMEDIO: No aplica por la forma geométrica presentada.

GEOMETRIA: Polígono irregular. Con topografía plana.

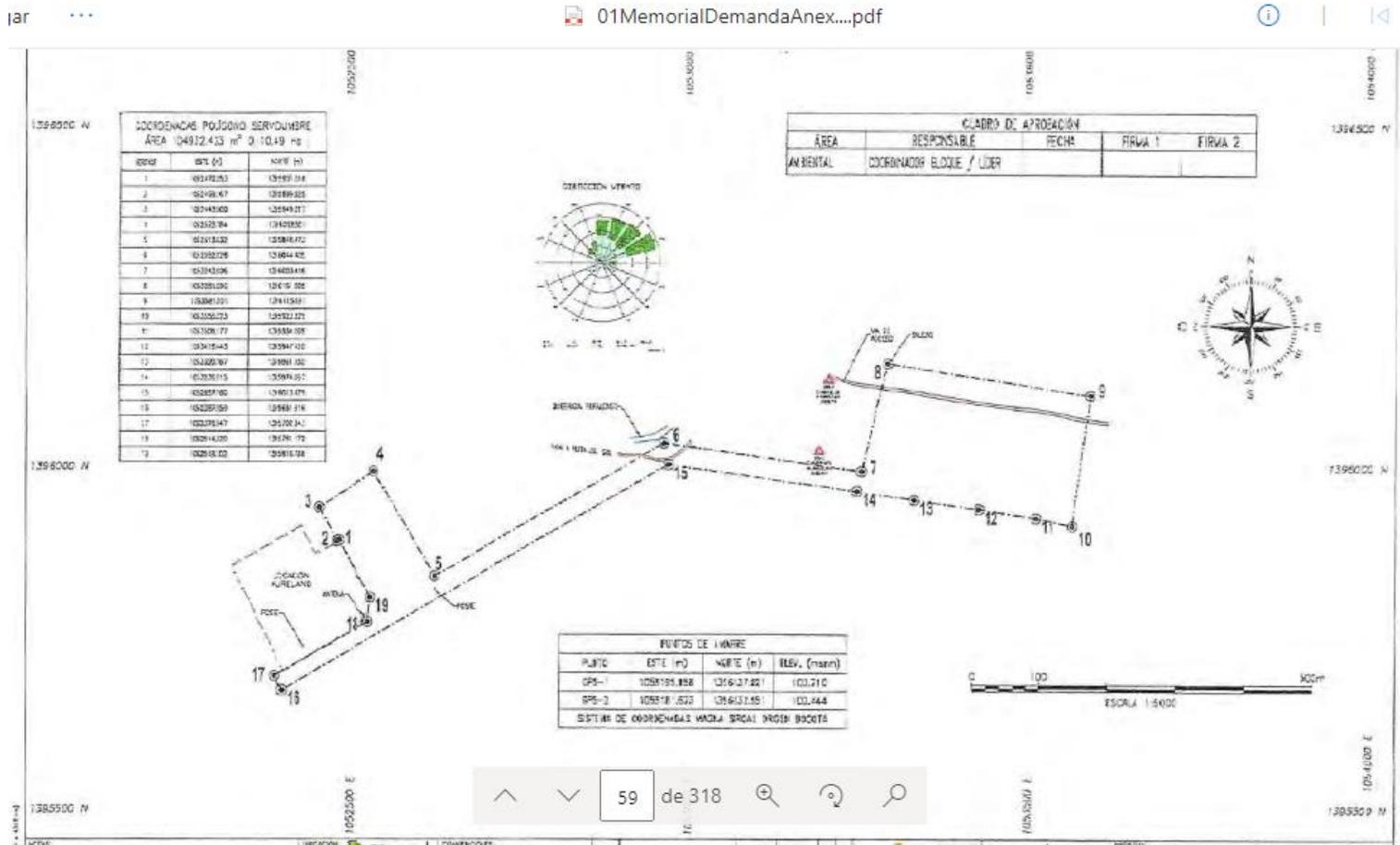


**COORDENADAS PLANAS MAGNA – SIRGAS:**

COORDENADAS POLIGONO SERVIDUMBRE ÁREA 104932.423 m <sup>2</sup> O 10.49 Ha		
VÉRTICE	ESTE (m)	NORTE (m)
1	1052472.253	1395901.016
2	1052469.167	1395899.525
3	1052443.600	1395949.017
4	1052523.784	1396002.501
5	1052613.632	1395848.473
6	1052952.028	1396044.405
7	1053243.906	1396003.416
8	1053281.896	1396161.695
9	1053581.301	1396115.691
10	1053555.323	1395923.328
11	1053501.177	1395934.598
12	1053416.443	1395947.420
13	1053320.787	1395961.152
14	1053236.815	1395974.097
15	1052957.760	1396013.079
16	1052387.959	1395681.916
17	1052376.547	1395702.843
18	1052514.320	1395781.172
19	1052518.102	1395816.788

\*Fuente: información anexo al proceso de Servidumbre.

## Plano anexo al proceso de servidumbre y revisado por el perito actuante.



**10.3. DETERMINAR LA CANTIDAD Y VALOR UNITARIO DE LAS ESPECIES ARBÓREAS QUE SE VAYAN A VER COMPROMETIDAS CON EL TRAZADO DE LA SERVIDUMBRE, DIFERENCIÁNDOLAS POR SUS CONDICIONES, TAMAÑO, ALTURA Y VALOR TOTAL.**

Aplica para este ítem, solo las plantaciones de PALMA DE ACEITE inventariadas y correspondientes a **1042 Unidades. Con edad de 8 años promedio.**



- RENDIMIENTO PROMEDIO DE LA PALMA DE ACEITE POR HECTAREA: 28 TONELADAS. VIDA UTIL DE 34 AÑOS.
- RENDIMIENTO PLANTA PROMEDIO: 195.80 KILOGRAMOS.
- **VALOR TONELADA A LA ENTREGA DEL DICTAMEN: \$ 720.000 (SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M.C).**

**VALOR TOTAL DE LAS PLANTAS AFECTADAS: \$ 1060.365.250. (MIL SESENTA MILLONES, TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M.C).**

\*Fuente para la anterior valoración: Consulta a experto Avaluador Dr. Edinson Perea Murillo. Con 30 años de experiencia elaborando proyectos de crédito en FINAGRO. Cel. 315-8600324. Ver tabla de proyecciones siguiente.

1 PROYECCION PRODUCCION CULTIVO DE PALMA												
2	Unidd de siembra (Has)	1										
3	PLANTAS POR HECTAREA	143										
4	No. Plantas afectadas:	1042										
5	Tasa de interes	11.50%	0.009583333									
6	AÑO							1	2	3	4	
7	EDAD DEL CULTIVO	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
8	Producción Anual (Ton/Ha)	0	8	15	18	24	26	26	28	28	28	28
9	Vr Ton	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000
10	Total producción (Ton)		8	15	18	24	26	26	28	28	28	28
11	Valor producción		\$ 5,760,000	\$ 10,800,000	\$ 12,960,000	\$ 17,280,000	\$ 18,720,000	\$ 18,720,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000
12	Valor costos de producción (65%)		\$ 3,744,000	\$ 7,020,000	\$ 8,424,000	\$ 11,232,000	\$ 12,168,000	\$ 12,168,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000
13	Excedente (Déficit)		\$ 2,016,000	\$ 3,780,000	\$ 4,536,000	\$ 6,048,000	\$ 6,552,000	\$ 6,552,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000
14	UTILIDAD POR PLANTA		\$14,097.90	\$26,433.57	\$31,720.28	\$42,293.71	\$45,818.18	\$45,818.18	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66
15	VALOR PRESENTE								\$48,874.28	\$48,410.35	\$47,950.82	\$47,495.65
16	UTILIDAD ACUMULADA		\$14,097.90	\$40,531.47	\$72,251.75	\$114,545.45	\$160,363.64	\$206,181.82	\$255,056.10	\$303,466.44	\$351,417.26	\$398,912.91

17 PROYECCION PRODUCCION CULTIVO DE PALMA												
18	Unidd de siembra (Has)	1										
19	PLANTAS POR HECTAREA	143										
20	AÑO	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
21	EDAD DEL CULTIVO	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
22	Producción Anual (Ton/Ha)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
23	Vr Ton	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000
24	Total producción (Ton)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
25	Valor producción	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000
26	Valor costos de producción (65%)	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000
27	Excedente (Déficit)	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000
28	UTILIDAD POR PLANTA	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66
29	VALOR PRESENTE	\$47,044.80	\$46,598.24	\$46,155.91	\$45,717.78	\$45,283.81	\$44,853.96	\$44,428.19	\$44,006.46	\$43,588.74	\$43,174.98	\$42,765.14
30	UTILIDAD ACUMULADA	\$445,957.72	\$492,555.96	\$538,711.87	\$584,429.65	\$629,713.46	\$674,567.42	\$718,995.62	\$763,002.08	\$806,590.82	\$849,765.79	\$892,530.94



TG. WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA  
PERITAZGOS-CATASTRO-URBANISMO - AVALUOS COMERCIALES

PROYECCION PRODUCCION CULTIVO DE PALMA												
Unidd de siembra (Has)	1											
PLANTAS POR HECTAREA	143											
AÑO	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
EDAD DEL CULTIVO	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
Producción Anual (Ton/Ha)	28	28	28	24	20	20	16	16	16	16	16	
Vr Ton	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	\$720,000	
Total produccción (Ton)	28	28	28	24	20	20	16	16	16	16	16	
Valor producción	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 20,160,000	\$ 17,280,000	\$ 14,400,000	\$ 14,400,000	\$ 11,520,000	\$ 11,520,000	\$ 11,520,000	\$ 11,520,000	\$ 11,520,000	
Valor costos de producción (65%)	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 13,104,000	\$ 11,232,000	\$ 9,360,000	\$ 9,360,000	\$ 7,488,000	\$ 7,488,000	\$ 7,488,000	\$ 7,488,000	\$ 7,488,000	
Excedente (Déficit)	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 7,056,000	\$ 6,048,000	\$ 5,040,000	\$ 5,040,000	\$ 4,032,000	\$ 4,032,000	\$ 4,032,000	\$ 4,032,000	\$ 4,032,000	
UTILIDAD POR PLANTA	\$49,342.66	\$49,342.66	\$49,342.66	\$42,293.71	\$35,244.76	\$35,244.76	\$28,195.80	\$28,195.80	\$28,195.80	\$28,195.80	\$28,195.80	\$28,195.80
VALOR PRESENTE	\$42,359.20	\$41,957.11	\$41,558.84	\$35,283.73	\$29,124.00	\$28,847.55	\$22,858.97	\$22,641.99	\$22,427.06	\$22,214.17	\$22,003.31	
UTILIDAD ACUMULADA	\$934,890.14	\$976,847.25	\$1,018,406.10	\$1,053,689.82	\$1,082,813.83	\$1,111,661.37	\$1,134,520.34	\$1,157,162.33	\$1,179,589.39	\$1,201,803.56	\$1,223,806.87	
UTILIDAD ACUMULADA DESCONTANDO LOS AÑOS 9 AL 34				\$1,017,625.06								
VALOR ESTIMADO PLANTA DE PALMA DE 8 AÑOS DE EDAD (VP)				\$1,017,625								
VALOR TOTAL PLANTAS AFECTADAS				\$1,060,365,308								



**OBERVACION:**

Para determinar el valor de unitario de las especies se elaboró un cuadro de productividad del cultivo de palma, acorde a los rendimientos reportados por FEDEPALMA para la zona, se cuantificó el valor de la producción del predio descontando el costos de producción estimados en un 65% del valor total de la producción, dividiendo por el número de plantas por hectárea para así obtener la producción por planta, se determinó la utilidad neta de cada planta y se multiplicó por el número de plantas afectadas.

Fue relevante también el predio por tonelada al momento de la rendición del dictamen pericial.

**10.4. DESCRIBIR LAS DIFERENTES ESPECIES DE PASTOS (MENCIONAR DE QUE TIPO), DETERMINANDO EL VALOR DE LOS MISMOS.**

Cabe resaltar que el predio “LA GUAIRA”, otrora se destinaba para el desarrollo de la actividad pecuaria de la ganadería de doble propósito, levante y ceba, con potreros empradizados en pastos solana y braquiaria. En la actualidad, estos pastos en especial la solana, se encentra dentro del cultivo de palma por lo que son aprovechados para el pastoreo del ganado desarrollando así una especie de proyecto de ganadería comercial de levante y ceba.

El pasto como tal en el área de la servidumbre **NO CONSTITUYE** un cultivo tecnificado para el desarrollo de la ganadería ya que su estado es de enmalezamiento, su capacidad de carga es de 1 cabeza por hectárea de U. G. G. (Unidad Gran Ganado),

De acuerdo a lo anteriormente expuesto: **NO CONSIDERO ESTE PASTO SUJETO DE INDEMNIZACIÓN.**





**10.5. ESTABLECER EL NÚMERO DE CERCAS QUE SE AFECTAN CON LA SERVIDUMBRE, ESPECIFICANDO QUE TIPO DE CERCA SON, SU LONGITUD Y VALOR COMERCIAL EN EL MERCADO.**

R/ En el trazado de la servidumbre NO se afectan líneas de cercas.

**10.6. DESCRIBIR Y CUANTIFICAR OTRAS MEJORAS (RIEGOS, CORRALES, EMBARCADEROS, CERCAS, Y DEMÁS) QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS ÁREAS OBJETO DE LA SERVIDUMBRE DEL PREDIO “LA GUAIRA”, UBICADO EN EL MUNICIPIO RIO DE ORO DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR, IDENTIFICADO CON EL FOLIO M.I. NO. 196-45785 DE LA ORIP, AGUACHICA.**

R/.

**A) BEBEDEROS EN CONCRETO: Área de 9 M2. Altura promedio del muro: 70 centímetros. Estado de conservación regular. Valor comercial: \$ 750.405 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS M.C).**

\* Fuente para el cálculo: Revista Construdata año 2021 edición 200.

\* Depreciación de acuerdo a estados de conservación tablas de fito y corvini. Reposición a nuevo. Según resolución 620 de 2008 IGAC. en su Artículo N.3 (Costo de Reposición).



**B) VIA CARRETEABLE INTERNA POR LA FRANJA DE SERVIDUMBRE**

Ancho promedio: 4 metros

Longitud promedio: 490 metros lineal



Área ocupada con la vía: 1960 m<sup>2</sup>

OBRA CONSTRUCTIVA						
ITEMS	UNIDAD	CANTIDAD	V/ML.	TOTAL	OBSERVACION	FUENTE
VIA CARRETEABLE INTERNA	M.L	490	\$ 31,632.65	\$ 15,500,000.00	Obras de apertura y recebo	Urbanizador Said Martinez Amaya. Cel. 317-8860398



**10.7. CUÁL ES LA PROPORCIÓN DE LAS ÁREAS DE SERVIDUMBRE CON RELACIÓN AL ÁREA TOTAL DEL PREDIO “LA GUAIRA”, UBICADO EN EL MUNICIPIO RIO DE ORO DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR, IDENTIFICADO CON EL FOLIO M.I. NO. 196- 45785 DE LA ORIP, AGUACHICA.**

R/. El predio La Guaira tiene un área total de **171 hectáreas 2.603 metros cuadrados**.  
(Fuente: Certificado de libertad y tradición 196-45785)

El área de la servidumbre es de **10 hectáreas 4932 metros cuadrados**.  
(Fuente: Levantamiento topográfico adjunto).

**EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL ÁREA DE LA SERVIDUMBRE CON RESPECTO AL ÁREA TOTAL DEL PREDIO ES DEL 6.13%.**

Cálculo matemático:



10.4932 HAS \* 100%  
-----= 6.13 %.  
171.2603 HAS

## 10.8. SEÑALAR EL AVALÚO COMERCIAL POR HECTÁREA DEL PREDIO.

R/. **MARCO LEGAL:** Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008.

### **Artículo 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 del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En el estudio de mercado se encontró:

PREDIO N.1: Una venta del señor **ÁLVARO PINO**, en el sector de Cuatro Bocas a razón de \$20.000.000.00/HA (venta de 12 hectáreas). Cel. 3102720209.

A continuación, se relacionan ofertas encontradas:

\*Fuente: **DIOMAR BARBOSA** comisionista de la región. Numero de contacto 3041229227

PREDIO N.2: Finca en los Ángeles (Rio de Oro, Cesar). 78 has. \$1.560.000.000.

PREDIO N.3: Finca en Los Ángeles, (Rio de Oro, Cesar) 40 hectáreas \$800.000.000.

PREDIO N.4: Finca en San Martín (Vereda La Granja) 30 hectáreas \$600.000.000

ESTADISTICA: Calculo de medidas de tendencia central e indicadores de dispersión. (Ver cuadro siguiente).



Encuestado	Area (Has)	Valor oferta	% depuración	Valor depurado	Valor Ha
Predio No. 1	12	\$260.000.000		\$260.000.000	\$ 21.666.667
Predio No. 2	30	\$600.000.000	3%	\$582.000.000	\$ 19.400.000
Predio No. 3	40	\$800.000.000	3%	\$776.000.000	\$ 19.400.000
Predio No. 4	78	\$1.560.000.000	3%	\$1.513.200.000	\$ 19.400.000
Número de muestras					4
Total					\$ 79.866.667
Promedio					\$ 19.966.667
Media					\$ 19.921.011
Desviación Estandar					\$ 981.495
Coefficiente de variación					4,92%
Límite superior					\$ 20.948.162
Límite inferior					\$ 18.985.171
Valor adoptado					\$ 20.500.000

**VALOR ADOPTADO: \$ 20.948.000/HA (VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS/ HECTAREA).**

**OBSERVACION:** Se adoptó el valor del límite superior arrojado en el procesamiento estadístico de la información dado la ubicación del predio. CON FRENTE DIRECTO A LA VIA NACIONAL RUTA DEL SOL.

#### **GRADO DE COMERCIALIZACION:**

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinará uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso, de localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble. A continuación, señalamos los grados:

**TIPO A:** Fácil comercialización. De cero (0) a seis (6) meses.

**TIPO B:** Regular comercialización. De seis (6) meses a un (1) año.

**TIPO C:** Difícil comercialización. De un (1) año en adelante.

**LA ESTRUCTURA DEL MERCADO EN LA ZONA ES DE FACIL COMERCIALIZACION. (TIPO A)**

**10 I) DETERMINAR EL VALOR DE LAS AFECTACIONES, ES DECIR, EL VALOR DE LOS DAÑOS OCASIONADOS, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1613 DEL C.C., DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE QUE DEBE SER PAGADO POR LA INTERVENCIÓN DEL PREDIO “LA**



GUAIRA”, UBICADO EN EL MUNICIPIO RIO DE ORO DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR, IDENTIFICADO CON EL FOLIO M.I. NO. 196-45785 DE LA ORIP, AGUACHICA, Y SOBRE EL CUAL SE EJERCE UNA POSESIÓN REGULAR DE LA SERVIDUMBRE, INDICANDO EL MÉTODO USADO, LOS PARÁMETROS CIENTÍFICOS Y TÉCNICOS RESPECTIVOS, ACOMPAÑANDO LAS FUENTES CON DIRECCIONES Y TELÉFONOS, ASÍ COMO LOS SOPORTES Y DOCUMENTOS QUE SUSTENTEN EL VALOR.

**VALOR TOTAL FINAL A INDEMNIZAR**

RESULTADO FINAL DEL AVALUO					
PREDIO	"LA GUAIRA"				
PROPIETARIO	PALMAS LA GUAIRA S.A.S				
VEREDA	JAHUIL-CIMARRON				
MUNICIPIO	RIO DE ORO. (CESAR)				
ITEMS	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL	OBSERVACION
TERRENO.	HA	10.4932	\$ 20,948,000.00	\$ 219,811,553.60	
1) TOTAL SERVIDUMBRE				\$ 219,811,553.60	VALOR EN UN 100%
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
VIA CARRETEABLE INTERNA	M.L	490	\$ 31,633.00	\$ 15,500,170.00	DAÑO EMERGENTE
BEBEDERO EN CONCRETO	M2	9	\$ 83,378.00	\$ 750,402.00	
2) TOTAL DAÑO EMERGENTE				\$ 16,250,572.00	
<b>CULTIVO</b>					
PALMA DE ACEITE	UNIDAD	1042	\$ 1,017,625.00	\$ 1,060,365,250.00	LUCRO CESANTE
3) TOTAL LUCRO CESANTE				\$ 1,060,365,250.00	
<b>VALOR TOTAL A INDEMNIZAR ITEMS 1 - 2 - 3</b>				\$	<b>1,296,427,375.60</b>

**SON: \$ 1296.427.375 (MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES, CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL TRECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M.C.**

**Nota:** vigencia del Avalúo un año a partir de la fecha de expedición, siempre que se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que no modifiquen el inmueble para que no afecten su valor. Según lo estipulado en el Artículo 2 del numeral 7 capítulo 3 del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 emitido por el ministerio de desarrollo económico.



11. **ANEXOS:** registro fotográfico Complementario y certificaciones de idoneidad e imparcialidad

Atentamente,

**WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA**

*Tecnólogo en obras civiles M.P 54502-022095 NTS COPNIA*

*Reg. abierto de Avaluador-RAA 88139449 ANAV.*

*Lonja de Colombia reg.1811-2907*

*Auxiliar de la justicia IGAC. Res.639-2020*



**REGISTRO FOTOGRAFICO COMPLEMENTARIO**





## METODOLOGÍA APLICADA

En acato al Código General del Proceso, (Ley 1564 de 2012 Artículos del 226 al 235) informo:

**1. RECONOCIMIENTO PREDIAL URBANO.** Sustentado en la Resolución 070 del año 2011. Por la cual se reglamenta el Catastro Nacional, clasificando los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares con el objeto de lograr su completa identificación física, jurídica, fiscal y económica. En el presente proceso, la información que nos ocupa sería:

**Aspecto Físico.** El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas, cartas catastrales y la descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones. Interpretación de planos topográficos.

**Aspecto Jurídico.** El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, de acuerdo con los artículos 656, 669, 673, 738, 739, 740, 756 y 762 del Código Civil (1), mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

\*Fuente: Res.2555 del 98 capítulo primero.

**2. CARTOGRAFIA SOCIAL.** Ciencia que estudia los procedimientos en obtención de datos sobre el trazado del territorio para su posterior representación técnica y artística y los mapas como uno de los sistemas predominantes de comunicación de esta.

**Esta herramienta sirve de apoyo al actual proceso de restitución de tierras contemplado en el artículo 76 de la ley 1448 de 2011.** Está basada en la investigación que nos permite construir un mapeo general a través del acercamiento a los habitantes colonos de un sector.

**3. RESOLUCION 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DEL 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.



### CERTIFICACION DE IDONEIDAD

-Como reconecedor predial urbano y rural vinculado al IGAC. Oficina delegada en Ocaña. Durante un periodo de 13 años por la modalidad de contratos a destajo. Servicios prestados en los 13 municipios correspondientes a la oficina de Ocaña.

-Cursos y actualizaciones presenciales para la aplicación de metodologías vigentes tanto teóricas como prácticas en labores catastrales. Módulos básicos dirigidos a cartografía, topografía y geodesia. Aspectos jurídicos de la propiedad. Método integral con dispositivos móviles de captura (GPS). Lo anterior complementan mis estudios en Obras civiles adelantados en la UFPS secc. Ocaña. Perito Avaluador de la Lonja de Colombia Con Reg.1811-2907 Y Registro Abierto De avaluador. RAA 88139449 ANAV.

-Designaciones como perito en los Juzgados de Ocaña, Teorama y convención durante un periodo de 13 años en procesos de pertenencia para predios urbanos y rurales, procesos de deslinde, y **Avalúos comerciales**. Y en ejercicio actualmente.

-Designaciones como perito ante las inspecciones primera y segunda del municipio de Ocaña en procesos de perturbación a la propiedad y a la posesión, Avalúos comerciales, presupuestos de obra y Servidumbres de Tránsito. Durante 12 años. Y en ejercicio actualmente.

### CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- Certifico que el informe técnico del Dictamen es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y comunes universalmente aceptados.
- Certifico que el Perito no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien reconocido, ni presente ni futuro.
- Certifico que el perito no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el perito no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un resultado predeterminado, o un informe 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.



## **PROCESOS ULTIMOS CUATRO AÑOS COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

### **AÑO 2022**

#### **JUZGADO PROMISCOU DE RIO DE ORO - CESAR**

Avaluó de perjuicios por servidumbre Radicado 2022-0003

#### **JUZGADO TERCERO CIVIL DE OCAÑA**

Proceso de pertenencia urbana. Radicado 2018-0139.

Proceso de pertenencia urbana. Radicado 2018-00393.

#### **JUZGADO PRIMERO CIVIL MPAL. DE OCAÑA**

Proceso de pertenencia urbana. Radicado 2018-00927

Proceso de pertenencia Rural. Radicado 2018-0078

#### **JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE OCAÑA.**

Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual. Radicado 2021-0065

#### **JUZGADO TERCERO CIVIL DE OCAÑA**

Proceso de pertenencia urbana. Radicado 2018-0139.

#### **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE OCAÑA**

Prueba extraprosesal 2020 – 001. Avalúo comercial.

Proceso de pertenencia. Radicado 2019-0027

### **AÑO 2021**

#### **JUZGADO PROMISCOU DE RIO DE ORO - CESAR**

Proceso Ordinario de pertenencia. Radicado 2020-00146

Proceso Ordinario de pertenencia. Radicado 2020-00002

#### **JUZGADO PROMISCOU DE CONVENCION**



Proceso Ordinario de pertenencia. Radicado 2019-00085

### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DE OCAÑA**

Servidumbres de energía eléctrica. avalúo cial. Radicado 2018-0543

Servidumbres de energía eléctrica. avalúo cial. Radicado 2017-0656

Servidumbres de energía eléctrica. avalúo cial. Radicado 2017-0772

Servidumbres de energía eléctrica. avalúo cial. Radicado 2018-0011

Inspección judicial extraprocesal radicado 2021-0002

### **AÑO 2020**

#### **JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE OCAÑA.**

Proceso ejecutivo. Radicado 2018-0040

Proceso Divisorio. Radicado 2019-0049

#### **JUZGADO PRIMERO PROMISCO DE FAMILIA.**

Proceso Liquidación sociedad conyugal. Radicado 2015-0230

#### **JUZGADO PROMISCO DE RIO DE ORO - CESAR**

Proceso Ordinario de pertenencia Agraria. Radicado 2017-0056

Proceso Inventarios y Avalúos. Radicado 2019-209

#### **JUZGADO TERCERO CIVIL DE OCAÑA**

Proceso de pertenencia urbana. Radicado 2017-672

#### **JUZGADO PROMISCO DE LA PLAYA DE BELEN N.S**

Proceso Reivindicatorio. Radicado 2018-0085

### **Año 2019**

#### **JUZGADO PROMISCO DE RIO DE ORO – CESAR**

Proceso de pertenencia. Radicado 2015-0033

Proceso de pertenencia. Radicado 2018-0050

Proceso de pertenencia. Radicado 2018-0036



Proceso de pertenencia. Radicado 2018-0070  
Proceso de pertenencia. Radicado 2017-0010  
Proceso de servidumbre legal de hidrocarburos. Finca Los Venados san Martín-Cesar.  
Proceso de pertenencia. Radicado 2018-0075

#### **JUZGADO PROMISCO DE LA PLAYA DE BELEN N.S**

Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0036

#### **JUZGADO PROMISCO DE EL TARRA N.S**

Proceso Pertenencia. Radicado 2019-0088

#### **JUZGADO PROMISCO DE TEORAMA N.S**

Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0045  
Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0074  
Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0013

#### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DE OCAÑA**

Proceso Pertenencia. Radicado 2018-0529  
Proceso Pertenencia. Radicado 2017-0517  
Proceso reivindicatorio. Radicado 2017-0061  
Proceso reivindicatorio. Radicado 2017-0230  
Restitución de tenencia con demanda de reconvencción en pertenencia 2017-0115  
Proceso ordinario de responsabilidad civil extracontractual 2018-00563  
Proceso Pertenencia. Radicado 2017-0528  
Proceso Pertenencia. Radicado 2017-00391

#### **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE OCAÑA**

Proceso Pertenencia. Radicado 2014-0139  
Proceso Pertenencia. Radicado 2017-0401  
Proceso pertenencia. Radicado 2017-0425  
Proceso declarativo de imposición de servidumbre de energía eléctrica. Radicado 2018-0495  
Proceso declarativo reivindicatorio 2017-00852-00

#### **JUZGADO TERCERO CIVIL DE OCAÑA**

Proceso Declarativo. Radicado 2017-0045



Proceso prueba extraprocetal solicitada por el señor Julio Heli Gaona Manzano.

**WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA**  
**CC.88139449**  
**AUXILIAR DE LA JUSTICIA IGAC. RES.639/2020**

