



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



## AVALUO DE BIEN INMUEBLE

**REF:**

**PROCESO: EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA**

**DEMANDANTE: DR. RAMON AGUSTIN ALMENARES A**

**DEMANDADOS: FANEIRO ANTONIO GARAY SANCHEZ, BENJAMIN GARAY SANCHEZ Y OLGA GARAY SANCHEZ**

**APODERADO: DR. RAMON AGUSTIN ALMENARES A**

**ASUNTO: AVALUO DE BIENES INMUEBLES**

## HECHOS Y MATERIA DEL DICTAMEN

Determinar el valor comercial del inmueble denominado **LOTE N°2 VILLA LORENA**.

**YESID JESUS PINTO MORALES**, mayor de edad, vecino de esta municipalidad e identificado con cedula de ciudadanía No 5.088.223 de La Paz Cesar, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia del circuito de Aguachica –cesar nombrado y posesionado en el proceso referenciado, mediante el presente escrito me permito rendir informe pericial de avalúo, pero ante debo manifestar que soy una persona idónea para realizar esta clase de Avalúo, ya que pertenezco a la lista de auxiliares de la justicia desde el año 2002 y desde esa fecha he realizado un sin número de avalúo a solicitud de los Juzgados civiles del Circuito, el Juzgado de Familia y Juzgados Promiscuos Municipales, por lo tanto, si me encuentro en capacidad de realizar dicho dictamen de avalúo.

## GENERALIDADES

Solicitante: Dr. RAMON AGUSTIN ALMENARES A

Propietario: FANEIRO ANTONIO GARAY, SANCHEZ, BENJAMIN GARAY SANCHEZ, OLGA GARAY SANCHEZ y ANA ILSE GARAY DE PINTO

Clase de Inmueble: Predio rural

Ubicación del inmueble: Vereda los Caliche Corregimiento Norian Municipio Aguachica, Departamento del Cesar.

Dirección del predio: zona Rural Clase de avalúo: Comercial

Perito Avaluador: YESID JESUS PINTO MORALES

Ubicación del perito: Calle 16 #15-10, segundo piso, Barrio Romero Díaz, Aguachica Cesar.

Celular: 3008876322. Email: l-atoto@hotmail.com

Fecha de visita: 23 de enero de 2023 Fecha del informe: 4 de febrero de 2023

Objeto avalúo: Determinar el valor comercial del predio Uso del predio: Agrícola y Ganadera

Vías de acceso: Cabe anotar que el predio objeto de avalúo se llega a él por diferentes vías del Municipio de Aguachica.

## INFORMACION JURIDICA

Propiedad: particular

Matricula inmobiliaria: 196-39840

Cedula catastral: 00-1-00-047

Escritura Publica N°1633 del 05 de noviembre del 2008 y 48 del 15 de enero del 2016.

## RESEÑAS DEL MUNICIPIO

Aguachica es una ciudad colombiana ubicada al nororiente del país, en el departamento del Cesar. Por economía y población es la segunda ciudad del departamento y uno de los centros urbanos más importantes de la región.

La ciudad se encuentra en una posición geográfica estratégica, siendo un punto de conexión entre el norte y el interior oriental del país a través de la Troncal del



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



Magdalena (Ruta Nacional 45) y la Troncal Central (Ruta Nacional 45A), contando además con transporte aéreo, férreo y en forma paralela con la vía fluvial del río Magdalena.

Sobre el origen de su nombre, existen varias versiones que no dejan de ser mezcla de leyenda, cuento y quimera, hasta tanto no se consiga una historia coherente. Unas versiones, lo atribuyen a la cantidad de pequeños nacimientos de agua que se encuentran esparcidos en su geografía; otros aseguran que su origen se debe a la manera como se refería Antón García de Bonilla, para diferenciar sus propiedades: las que quedaban cerca del río y la zona lacustre, las llamó Haciendas de Agua grande y las que se encontraban alejadas del río y próximas a las quebradas y agüiles, las denominó Aguachica; otros dicen que corresponde al nombre de un cacique regional y otros más osados, que es el fruto de una conjugación de grafema y morfema que unidos a manera de acróstico dan origen al nombre ASIEGUACHICA, en donde A significa posesión, propiedad: SIE, agua; GUA, peces, montes; y CHICA, árbol que produce una pintura de color rojizo.

### **AGUACHICA: RECEPTORA DE INMIGRANTES**

Desde la segunda mitad del siglo XIX hasta el presente, Aguachica se ha caracterizado por ser receptora de población. Las primeras migraciones se comenzaron a recibir después de 1850, con el desarrollo del cultivo de café en el Estado Soberano de Santander. A comienzos del siglo XX llegaron los primeros colonizadores del cercano oriente quienes explotaron la tagua, la ganadería y la agricultura. Hacia los años veinte el hallazgo de yacimientos petrolíferos atrajo el desplazamiento de inmigrantes hacia el territorio. Posteriormente, en los años cincuenta la construcción de la troncal de oriente y el ferrocarril del valle del río Magdalena, convirtieron a la Ciudad de Aguachica en un lugar estratégico para la interconexión vial con el interior del país y la Costa Caribe. Esto motivó nuevas migraciones de santandereanos, caldenses, antioqueños y boyacenses. A finales de los años sesenta, comenzaron a llegar tolimeses atraídos por la fertilidad de sus tierras y con su vocación agrícola convirtieron esas tierras en plantaciones de algodón, sorgo, arroz y ajonjolí. Estos agricultores contribuyeron al desarrollo de una agricultura comercial que, en los años setenta y ochenta, permitió la estructuración de otros sectores económicos como el comercio, la agroindustria y los servicios. A comienzo de los ochenta e inicio de los noventa, la crisis del sector agropecuario y la situación de violencia en la región, en particular en el sur de Cesar y sur de Bolívar, ha conducido a que la población en la zona urbana de Aguachica se incremente por el número de desplazados, incidiendo en el surgimiento de asentamientos, en el aumento del desempleo y una mayor demanda de servicios públicos básicos, de educación y de salud, entre otros.

### **POLÍTICO-ADMINISTRATIVA ORGANIZACIÓN**

Inicialmente en el año de 1849, en plena República, Aguachica entró a formar parte de la provincia de Ocaña, mediante la Ley 64 del 29 de mayo; y por la Ley 15 de junio de 1857, que creó el Estado Soberano del Magdalena, pasó a la provincia de Mompos. En 1868 se elevó a Aguachica a la categoría de distrito, con la Ley 59 que creó el departamento del El Banco, perteneciendo desde entonces a la administración del Estado del Magdalena. Cuatro años más tarde, en 1872, la Ley 205 la erigió en capital del departamento. En 1876, la Ley 339 de septiembre 22 dividió el Estado Soberano del Magdalena en cuatro departamentos: Santa Marta, Padilla, Valle de Upar y El Banco, determinando a Aguachica la capital de este último. En 1877 se agregó un nuevo departamento: Tenerife, y se quitó a Aguachica como capital y se cambió por Puerto Nacional. Posteriormente, en 1884, mediante el Decreto N° 70, el distrito de Aguachica nuevamente fue elevado a la categoría de capital del Sur. En 1887, el Departamento del Magdalena se dividió en tres provincias: Santa Marta, Padilla y Sur, mediante la ordenanza N° 4, quedando el distrito de Aguachica como capital de esta última, con las poblaciones de Totumal



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



(hoy Villa de San Andrés), Puerto Nacional, Puerto Viejo, Loma de Corredor y Badillo. En 1914, Aguachica se constituyó la Ciudad, mediante ordenanza N° 40, y desde 1967, mediante la Ley 25 del 21 de junio, pertenece a la división político-administrativa del departamento de Cesar.

### **DIVISIÓN ADMINISTRATIVA**

Según el DANE Aguachica tiene una población de 96.667 habitantes en el año 2019. La Ciudad de Aguachica se subdivide en 64 veredas y 9 corregimientos. Corregimientos: 1. Barranca de Lebrija, 2. Buturama, 3. El Juncal, 4. Norean, 5. Campo Amalia, 6. Loma de Corredor, 7. Puerto Patiño, 8. Villa de San Andrés (El Totumal) y 9. Santa Lucía.

### **GEOGRAFÍA LÍMITES**

Aguachica está ubicada al sur del departamento del Cesar, a los 8° 18' 45" de latitud norte y 73° 37' 37" de longitud oeste del meridiano de Greenwich, entre la cordillera oriental y el valle del río Magdalena, a una distancia de 301 kilómetro de Valledupar, la capital del departamento. Su extensión territorial es de 876.26 kilómetros cuadrados que ocupa el 3,8% de la superficie del departamento. Limita por el norte con el municipio de La Gloria (Cesar), El Carmen (Norte de Santander), por el este con Río de Oro (Cesar), por el sur con Río de Oro y San Martín (Cesar) y Puerto Wilches (Santander), por el oeste con Gamarra (Cesar) y Morales (Bolívar)

### **RELIEVE**

El territorio de Aguachica tiene una zona montañosa al norte, representadas por las estribaciones noroccidentales de la cordillera oriental con elevaciones entre los 200 y 2.150 metros sobre el nivel del mar (msnm); al sur una zona de planicie o llanura regada por los ríos Lebrija y Magdalena y sus numerosas quebradas y arroyos, hoy disminuidos drásticamente por la deforestación. Su fisiografía oscila entre los 50 y los 200 msnm. Presenta un clima con temperatura promedio de 28°C y precipitación media anual de 1.835 mm, con dos periodos de lluvias al año.

### **DEMOGRAFÍA**

Aguachica es la segunda población más poblada del departamento de Cesar. Según estadísticas del DANE (censo de 2005) la población conciliada de Aguachica asciende a 80.789 habitantes, representando el 12,32% del total de Cesar y el 0,19% del total de la población colombiana de los cuales 51,25% son mujeres, el 48,75% hombres, el 86,42% habita en zona urbana, el 13,58 en zona rural con una densidad de 98 habitantes por kilómetro cuadrado.

No obstante, se estima que las cifras han aumentado notablemente en los últimos años debido a una marcada tendencia de crecimiento poblacional en el municipio superior al promedio nacional. Se estima que la ciudad sobrepasa hoy, los

100.000 habitantes incluyendo la población flotante.

### **ECONOMÍA**

Aguachica debe su desarrollo económico principalmente al algodón, pero anterior a ello, hacia 1850 comenzaron las primeras migraciones con el desarrollo del cultivo de café en el Estado Soberano de Santander. A comienzos del siglo XX: llegaron colonizadores árabes, palestinos y sirios, quienes explotaron la tagua, la ganadería y la agricultura. Durante los años 20's el hallazgo de yacimientos petrolíferos generó desplazamientos de inmigrantes, y luego en los años 50's la construcción de la troncal de oriente y el ferrocarril del valle del río Magdalena convirtieron a Aguachica en un lugar estratégico de interconexión vial con el interior del país. A finales de los 60's, la fertilidad de sus tierras atrajo a tolimeses que desarrollaron la agricultura comercial con plantaciones inicialmente de algodón, luego de sorgo, arroz, ajonjolí, entre otros. En los 80's y 90's, la crisis del sector agropecuario y la situación de violencia en la región, incrementó el número de desplazados, incidiendo en el



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



surgimiento de nuevos asentamientos en el área urbana. En la actualidad, la economía gira alrededor del sector agropecuario, la agroindustria, el comercio y servicios de apoyo como los agros técnicos, los financieros, el transporte y otros servicios empresariales y personales dirigidos a los diferentes sectores económicos y a la población regional.

Aguachica ha logrado constituirse como un importante centro urbano en la región del Magdalena Medio, siendo centro de diversas actividades económicas regionales de Norte de Santander, occidente de Santander, sur de Bolívar, sur y centro de Cesar. Sostiene intercambio comercial, principalmente, con los centros urbanos de Bucaramanga (165 km), Cúcuta (245 km), Ocaña (40 km), Valledupar (301 km), Barranquilla (479 km), Bogotá (538 km) y Medellín (937 km). Debido a una privilegiada situación geográfica, central equidistante de todos los municipios

sobre los cuales ejerce influencia, Aguachica es un punto de convergencia para el mercado de productos agrícolas, punto nodal para el abastecimiento de los mercados regionales y un completo terminal de carga y pasajeros hacia cualquier lugar del país e incluso a Venezuela.

### **MEDIOS DE COMUNICACIÓN**

En la Ciudad de Aguachica están disponibles prácticamente todos los servicios de telecomunicaciones, pasando por redes de telefonía móvil, redes inalámbricas de banda ancha, centros de navegación o cibercafés, comunicación IP, etc.

Hay varios operadores de telefonía móvil, todos con cobertura nacional y con tecnología GSM, Claro Colombia (de América Móvil); Movistar (de Telefónica), y Tigo (de la ETB, EPM Telecomunicaciones y Millicom International de Luxemburgo).

La Ciudad cuenta con un canal de televisión de señal privada: Canal 20 Aguachica Megared Televisión.

### **TRANSPORTE**

Para llegar a la población de Aguachica se puede acceder desde la Costa Caribe colombiana a través de la vía Santa Marta–Aguachica que comunica a los departamentos de Magdalena y Cesar; desde el sur del país se llega a través de la Troncal del Magdalena Medio, o a través de la vía Bogotá–Bucaramanga–Aguachica que comunica a los departamentos de Cundinamarca, Boyacá, Santander y Cesar; de esta vía se desprende la carretera Aguachica–Río de Oro–Ocaña, que comunica La Ciudad con el nororiente y la carretera Aguachica–Gamarra que conecta al municipio con el río Magdalena y la región occidental.

### **TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE**

La Terminal de Transporte de Aguachica S.A. presta servicio a la comunidad desde 1994 y hasta la actualidad, es el terminal de transporte con el mayor flujo de la región; diariamente se despachan 29 destinos durante las 24 horas.

### **TRANSPORTE AÉREO**

Para el transporte aéreo cuenta con el Aeropuerto Hacaritama, que recibe dos (2) vuelos a la semana de la aerolínea SATENA volando desde y hacia Bogotá trayendo beneficios a la región.

### **TRANSPORTE FÉRREO**

Las redes del ferrocarril pasan por Aguachica y la comunica con la región Caribe y el centro del país, cuenta con una antigua estación de pasajeros abandonada, a pocos kilómetros de la ciudad, que antiguamente transportaba a los habitantes de Aguachica y Gamarra. La infraestructura está en actual desuso por el declive de este medio de transporte en el país, si bien, el gobierno nacional ha proyectado restablecer el tráfico de pasajeros por vías férreas en todo el país.



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



### **TRANSPORTE FLUVIAL**

Por vía fluvial, el transporte de pasajeros se hace desde el puerto de Gamarra (a 15 km de la ciudad) y que lo comunica desde y hacia el interior del departamento, el sur de Bolívar y sur del Magdalena, a través del río Magdalena.

### **CULTURA**

La bandera de Aguachica está dividida en tres franjas desiguales: verde, de sus montañas y paisajes y el colorido de la ciudad; Blanco, en señal de la paz y tranquilidad y en honor a la única consulta popular por la Paz de Colombia; Rojo, indica la sangre que han derramado los líderes que la han defendido.

Aguachica es un centro migratorio del que se expresa que la confluencia de culturas no ha permitido la consolidación de una cultura local.

Sin embargo, ahondar en sus historias, en las costumbres tal vez pérdidas, en las creencias que se transmiten de padres a hijos o en mitos como el Zángano, es sin duda una forma de recordar la tradición, de unir sin homogeneizar actividades propias del aguachiquense, sin pretender la prevalencia costeña.

Escudriñar los rincones del hoy Centro Cultural Eladio Vargas sin tener nociones de la Leyenda del Nazareno, resulta fascinante para quien solo pretende tener una idea general de la cultura aguachiquense. Pero si la intención es profundizar en los elementos particulares de dicha cultura puede empezar por saber que el escenario de la leyenda es precisamente la casa donde hoy funciona el Centro Cultural. Por tanto, en este espacio no solo hablan los niños y jóvenes que lo visitan y procuran conservar sus tradiciones; cada libro, cada adorno, cada fotografía y cada instrumento musical son testigos silenciosos que aguardan abogar por una cultura local.

El Cerro de la Cruz: 'Mirador Turístico de la ciudad'. A él acuden los feligreses que participan en la tradicional fiesta de la Santa Cruz todos los 3 de mayo de cada año.

Bosque El Agüil o de los Agüiles: Está situado en la parte norte de Aguachica y es considerado uno de los espacios naturales más bellos del Cesar. Su nombre se debe a que en él nacen aguas producidas por manantiales ocultos.

El Balneario del Noream y Buturama: La quebrada Buturama deriva su nombre del cacique indígena Buturama. Nace en el norte de Santander y recorre territorio aguachiquense hasta desembocar en el río Magdalena.

Parque y Parroquia de San Roque:

Ubicados en la calle 5 entre carreras 10 y 11. El templo de San Roque fue construido a mediados del siglo XIX y no existe claridad acerca de quiénes fueron sus constructores. En 1945 fue transformado y aún conserva los cambios realizados.

### **CENTRO CULTURAL ELADIO VARGAS:**

Sus instalaciones se encuentran en la calle 3ª N° 10-15, Barrio El Bosque. Funciona como espacio de formación cultural para la comunidad aguachiquense. Presta servicios de biblioteca, archivo fotográfico e instrucción musical y artística. Casa vieja Un lugar muy Aguachiquense que guarda los secretos del pueblo, música, reliquias, imágenes, fotografías y cultura que encontrarán en este restaurante. Avenida Kennedy Principal arteria vial de la ciudad de Aguachica.

### **DEFINICION:**

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.



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



#### **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 (1) 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.

#### **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.

#### **PERIODO DE MERCADEO:**

Se estima un periodo de venta de inmuebles en el sector de 8 meses en promedio, teniendo en cuenta el tipo de inmueble y la ubicación.

#### **UBICACIÓN DEN INMUEBLE**

Ubicado en el sector oriental de la Vereda los Caliche Corregimiento de NORIAN del Municipio de Aguachica departamento del Cesar.

#### **LINDEROS: MEDIDA Y EXTENSIÓN**

NORTE: Colinda con el predio N° 1 a desenglobar con una extensión de 1329.96 ML.

SUR: limita con el predio de JORGE GAITAN con una extensión de 1021.82 ML y Predio de AVELINO GARCIA con una extensión de 1210.55 ML.

ORIENTE: Con predio N° 1 a desenglobar con una extensión de 337.65 ML.

OCCIDENTE: Con predio JUAN CARLOS MEZA con una extensión de 858.34 ML y predio del señor GERARDO PARRA con una extensión de 253.14 ML.



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



Estos son los linderos que se encuentran en la escritura pública N°1633 del 05 de noviembre del 2008

#### **LINDEROS SEGÚN PLANO**

NORTE: Colinda con el predio N° 1 a desenglobar con una extensión de 1329.96 ML.

SUR: limita con el predio de JORGE GAITAN con una extensión de 1021.82 ML y Predio de AVELINO GARCIA con una extensión de 1210.55 ML.

ORIENTE: Con predio N° 1 a desenglobar con una extensión de 337.65 ML.

OCCIDENTE: Con predio JUAN CARLOS MEZA con una extensión de 858.34 ML y predio del señor GERARDO PARRA con una extensión de 253.14 ML.

#### **CABIDAD SUPERFICIARIA**

ITEM	AREA (M2)
AREA DEL PREDIO	74 Ha mas 299 Metros2
AREA TOTAL	74 Ha mas 299 Metros2

#### **SERVICIOS PUBLICOS**

**EL SECTOR:** Donde se encuentra el inmueble rural cuenta los servicios públicos de luz eléctrica, algunos predios con energía foto-voltaica (energía solar), además es de fácil acceso del transporte en cualquier vehículo automotor.

**INFORMACIÓN PARTICULAR:** El inmueble rural es de uso particular se encuentra ubicado en el departamento de Cesar, Municipio de Aguachica, y los servicios públicos de luz eléctrica, además es de fácil acceso del transporte en cualquier vehículo automotor.

#### **CONSTRUCCIONES Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE**

El predio **LOTE N° 2 VILLA LORENA**, se encuentra ubicado en la vereda los caliche, Corregimiento de NORIAN, Municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, a unos escasos 35 minutos de la cabecera Municipal y el medio para llegar al predio se puede hacer por carro como también en moto

Ya en el predio pude apreciar, en pequeña casa construida en ladrillo empañetada y pintada, consta de una sala y un cuarto al lado oriental se encuentra la cocina en mal estado y en la parte norte un cuarto que sirve para almacenar cosas de la finca y este se encuentra casi en destrucción, hacia la parte suroccidental localizamos un corral construido en vigas de concreto y tubos de hierro.

El agua con que se surte el predio proviene una naciente natural que emerge en el mismo predio por tuberías de conducción hasta la casa y para algunos potreros El predio denominado **LOTE N°2 VILLA LORENA**, se encentra cercado con poste de madera y alambre púa en alguna parte con tres hilos y en otras con cuatro hilos de alambre como también con cercas eléctricas y postes de concreto.

El predio se encuentra dividido aproximadamente en unos 12 potreros y en ellos se encuentras arboles maderables nativos de la región, pasto de anglinton y cucuyina según la extensión del predio hay aproximadamente unas 30 a 35 hectáreas planas y resto en cerros que este se encuentra hacia la cordillera oriental, es acta para la ganadería y agricultura y que a la hora de la visita al predio se encontró un cultivo de maíz que aparentemente, ya lo habían recogido y unas cabezas de ganado que manifestó el señor que me atendió que el ganado no pertenecía a los dueños del predio.

#### **OBJETO DEL DICTAMEN**

EL presente dictamen tiene como objeto elaborar un avalúo comercial del predio denominado **LOTE N° 2 VILLA LORENA**.



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



## INVENTARIO Y AVALUO

PREDIO RURAL

UNO (1)

### TERRENO

AREA	VALOR Ha	VALOR TOTAL
74 más 299 mt2	\$9.500.000.00	\$703.284-050.00

NOTA: Para dar el valor por hectárea se tuvo en cuenta que el terreno tiene una porción de tierra plana en una a proximidad de 30 a 35 hectáreas plana y el restante en cerro y teniendo en cuenta que el valor del terreno plano tiene un valor más alto que el terreno montañoso se tuvo en cuenta un valor promedio para dar el valor con que se está dando en este dictamen.

### VALOR TOTAL DEL PREDIO RURAL

**Son SETECIENTOS TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA PESOS (\$703.284.050.00)**

### REFERENCIAS

Manifiesto al despacho que no poseo título profesional, pero si tengo estudios de derecho y haber terminado materia del mismo y anexo certificación que da fe de ello como también certificación del Juzgado Primero Promiscuo del Circuito y Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Aguachica, como también un listado de proceso donde he actuado como perito en proceso de pertenencia, divisorios, de jurisdicción voluntaria como de sucesiones y avalúo.

Manifiesto al despacho o las personas interesadas que no hecho publicaciones relacionadas con el peritaje.

No he sido designado anterior ni en curso en proceso donde funge el **Dr. RAMON AGUSTIN ALMENARES A** ni de las partes vinculadas en este dictamen.

Manifiesto que no tengo ninguna clase de impedimento para poder realizar este dictamen y además no estoy incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Este dictamen de avalúo lo realizo el suscrito con la colaboración del señor **CARLOS RUBIANO** portador del documento de identidad número C.C. N° 18`934.059 de Codazzi Cesar, abonado telefónico número 318`299.2674 y cuya profesión es comerciante de bienes raíces en la región, con una experiencia de más de 20 años en el manejo y conocimiento de predios

Para la elaboración de ése dictamen se utilizó el método comparativo del mercado. Que en este dictamen se llevaron a cabo los mismos métodos que he utilizado en otros dictámenes y a lo largo de mi experiencia profesional, sin que existieran variaciones o edificaciones de estos.

Este es el listado en los procesos que he actuado tanto como perito y perito evaluador para procesos de pertenencia, como sucesiones y divisorios:

Proceso: Ejecutivo

Demandante: Ferrasa. S. A.

Demandado: Juan Carlos Alcoser

Radicado: 2013-00406

Proceso: jurisdicción voluntaria

Demandante: Yamile Peñaranda Casadiego

Radicado: 2014-00372

Proceso: Acción Reivindicatoria

Demandante: Hernando Hernández Y

Demandado: Sandra Patricia, Celso Hernandez

Radicado: 2014-00102



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



Proceso: Acción Reivindicatoria  
Demandante: Hernando Hernández Y  
Demandado: Sandra Patricia, Celso Hernandez  
Radicado: 2014-00102

Proceso: Sucesión intestada  
Demandante: Yolanda Galvis Duarte  
Demandado: Sucesores del Causante Luis Eduardo Chogo  
Radicado: 2014-00111

Proceso: ejecutivo de Obligación de Hacer Demandante: Alfonso Silva  
Demandado: Ligia María Del Real Radicado: 2014-00010

Proceso: Divisorio  
Demandante: Ligia Roció Medina  
Demandado: María Esther Medina  
Radicado: 2015-00522

Proceso: Verbal de Pertenencia  
Demandante: Ledys Carranza Barragán  
Demandado: Ramiro Gelvez Villalba  
Radicado: 2015-00579

Proceso: Licencia Judicial para Vender Bienes de Interdicto  
Demandante: John Jairo Delgado Díaz  
Radicado: 2015-00368

Proceso: Verbal de Pertenencia  
Demandante: Rudecindo Barrero Briñez  
Demandado: Bonifacio Barrero Briñez y otros  
Radicado: 2015-00613

#### **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 Avaluador no ha sido influido por ninguna intensión 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 Avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que el Avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien lazo familiar ni de ninguna índole.
5. Certifico que el Avaluador 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 Avaluador 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 Avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



8. Certifico que el Avaluador 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 Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
11. Certifico que el Avaluador 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 extenderse que el Avaluador 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 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.

#### ANEXO

Fotografías del predio  
Planos del predio  
Documentación del perito  
De usted mis respetos

**YESID JESUS PINTO MORALES**  
**C.C N° 5.088.223 De La Paz Cesar**  
**Auxiliar de la Justicia**



*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Avalúos rurales y urbanos*



Fotografías del predio





*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Avalúos rurales y urbanos*





*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Avalúos rurales y urbanos*





*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Avalúos rurales y urbanos*





*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*





*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Avalúos rurales y urbanos*





*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Avalúos rurales y urbanos*





*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Avalúos rurales y urbanos*





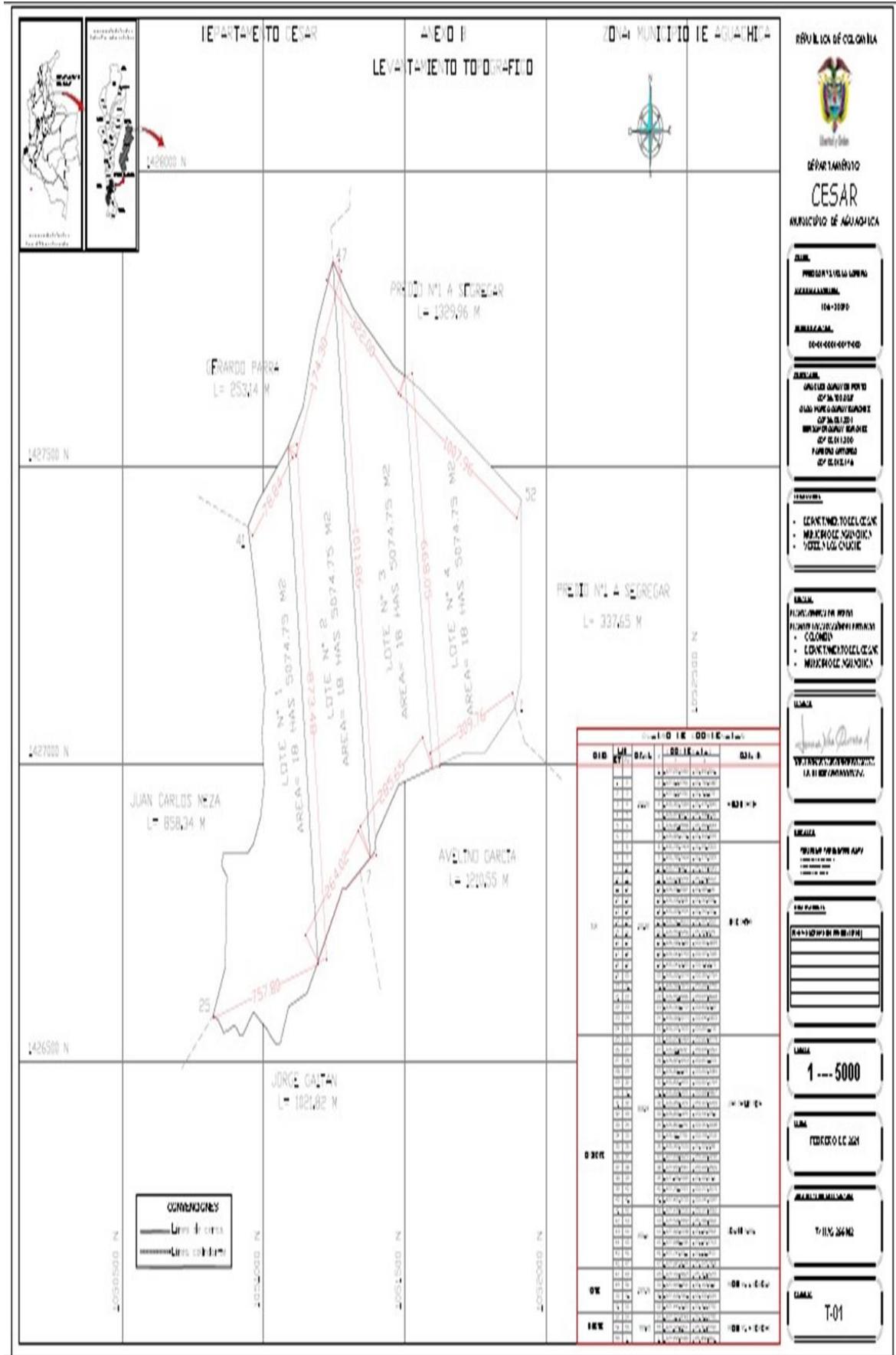
*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Avalúos rurales y urbanos*







*Yesid Jesús Pinto Morales*  
*Aválúos rurales y urbanos*





*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



**DOCUMENTOS DEL PERITO**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA DEL PODER JUDICIAL  
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUACHICA CESAR.

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUACHICA CESAR.

**CERTIFICA**

Que el señor YESID JESUS PINTO MORALES, identificado con la cedula de ciudadanía número 5.088.223, de la Paz Cesar, se viene desempeñando como auxiliar de la justicia de este juzgado según la lista de auxiliares envidada por el Juzgado del Circuito de esta ciudad, de fecha 2002, en el área de secuestre y avalúo de bienes muebles e inmuebles.

Lo anterior constancia se expide a solicitud del interesado hoy Trece (13), de Diciembre de Dos Mil Diecinueve (2019).

DANILO JOSE FORERO CORREA  
SECRETARIO



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE AGUACHICA,  
CESAR  
CALLE 5A No 10 - 92 TELEFONO. 5651358  
PALACIO DE JUSTICIA**

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL  
CIRCUITO DE AGUACHICA CESAR**

**CERTIFICA:**

Que el señor YESID JESÚS PINTO MORALES, identificado con la CC. No. 5.088.223 expedida en la paz Cesar, hace parte de la lista de auxiliares de la justicia, y se ha desempeñado en este juzgado como perito, y perito evaluador en los diferentes procesos para el cual se le ha nombrado. Que su desempeño, se viene dando desde el año 2002, hasta la fecha.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado con la finalidad de acreditar experiencia, hoy cinco (05) de junio de dos mil diecinueve (2019).

  
NERIS ARIZA BOCANEGRA  
Secretaria.



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



UNIVERSIDAD  
**AUTÓNOMA  
DEL CARIBE**

SECRETARÍA GENERAL

294635088223CC

VIGILADA MINEDUCACIÓN

**CALLE 90 No. 46-112**  
APARTADO AÉREO No. 2754  
PBX (+5) **367 1000**  
Barranquilla, Atlántico

**LA SUSCRITA SECRETARÍA GENERAL  
DE LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL CARIBE**

**CERTIFICA:**

Que **PINTO MORALES YESID JESUS**, identificado (a) con No. **CC 5088223**, cursó y aprobó sus Diez ( X ) semestres reglamentarios en el programa de DERECHO durante los periodos académicos comprendidos de Febrero- Junio de 2011 hasta Febrero- Junio de 2022.

Que el egresado (a) realizó su último examen el 18 de Junio de 2022. Que el plan de estudio al que se encuentra adscrito el estudiante consta de DIEZ (X) semestres.

Que la Universidad Autónoma del Caribe fue aprobada mediante Decreto No. 2694 de Diciembre 12 1974, del Ministerio de Educación Nacional.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, en barranquilla el 3/11/2022 .

**EDUARDO ARTETA CORONELL**  
Secretario General

El presente certificado ha sido generado de forma electrónica, para efectos de admisibilidad y fuerza probatoria el interesado puede probar la validez del mismo a través del siguiente sitio WEB:  
<https://www.uac.edu.co/certificado/> usando el número del certificado ubicado en la parte superior del mismo.  
Vigencia dentro de 30 días a partir de la fecha de expedición.



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*



 **REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**  
**SALA ADMINISTRATIVA**  
**OFICINA JUDICIAL DE VALLEDUPAR**

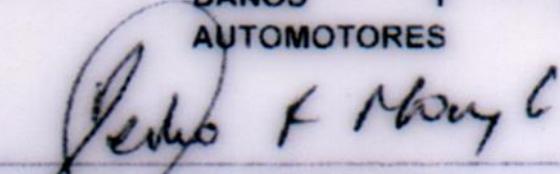
  
Consejo Superior de la Judicatura



Nombres: **YESID JESUS**  
Apellidos: **PINTO MORALES**  
C.C No; **5.088.223 De la Paz**  
Valledupar, **03 DE ABRIL DE 2021**  
Valido Únicamente para: **POSESIÓN**

**PERITO AVALUADOR BIENES MUEBLES E**  
**INMUEBLES-MAQUINARIA PESADA-**  
**DAÑOS Y PERJUICIOS-**  
**AUTOMOTORES**

Cargos inscritos:

  
Firma Jefe Oficina Judicial

  
Firma Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida, favor devolver al despacho u Oficina Judicial mas cercana ( 095 ) ( 5703402 ).



*Yesid Jesús Pinto Morales*

*Avalúos rurales y urbanos*

