

FECHA DE EXPEDICIÓN  
FECHA DE VENCIMIENTO  
AVALUO COMERCIAL No.

29/10/2021  
28/10/2022  
0006-2021

## Memoria Técnica del Avalúo

SOLICITANTE	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL A. CODAZZI PROCESO RADICADO No. 200134089001-2020-00034-00
TIPO DE AVALÚO	Avalúo Comercial – RURAL PROPÓSITO DEL AVALUO: Determinar la identidad del predio, su extensión, linderos, estado de conservación, manifestación ostensible de su explotación económica adecuada, mejoras, antigüedades de ellas, etc.
INMUEBLE QUE SE AVALÚA	Lotes de Terreno Rural
DESTINACIÓN ACTUAL	Explotación agrícola y pecuaria
NOMBRE DEL PREDIO	No. 40
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	GPS (Magna Sirgas) E 09° 52' 05.54" N -073° 13' 34.86 " CRS WGS 84
UBICACIÓN ESPECIFICA	LOTE o PARCELA No. 40. El inmueble se encuentra localizado dentro del corregimiento de Llerasca del Municipio de Agustín Codazzi, al margen izquierdo de la vía que conduce a las diferentes veredas que se encuentran en la Serranía del perijá, a tan solo 20 minutos del casco urbano del municipio Agustín Codazzi. Departamento del Cesar, República de Colombia
RESOLUCIÓN INCORA No.	0578 del 18/11/1999 INCORA DE VALLEDUPAR
NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	190-96566 Ofic. Instrumentos Públicos Valledupar
CÓDIGO PREDIAL	20013 00 03 000 3066 7000
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Privada
PROPIETARIO(S)	MEJIA ALARCON ARMANDO FRANCISCO C.C. 18931817 VACCA FRANCO AIDENE C.C. 49749726
DOCUMENTOS APORTADOS PARA EL AVALÚO	Escritura Pública, Certificado Tradición y Libertad (20/11/2012), Levantamiento Topográfico
FECHA DE LA VISITA	22 de octubre de 2021
INFORME Y VISITA TÉCNICA	ARQUITECTO LUIS ARMANDO GODOY RAMIREZ

A

V

A

L

U

O

## INTRODUCCION

Realizaré un proceso estadístico que me permite analizar información inmobiliaria para determinar el valor más probable de este bien. Mediante este estudio obtendré un

**VALOR DE MERCADO:** el cuál es 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 información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

**AVALUO COMERCIAL:** Es el valor del bien en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda. En este tendremos en cuenta para su valuación los siguientes aspectos:

**Aspecto Físico:** Linderos del inmueble sobre planos, fotografías aéreas, también comprende a la descripción y clasificación de las edificaciones.

**Aspecto Jurídico:** Permite definir claramente la relación propietario o poseedor y el inmueble por medio de la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria y de la ficha catastral del predio respectivo.

**Aspecto socioeconómico:** Condiciones del entorno.

Ordenamiento territorial, tal como:

POT Plan de Ordenamiento Territorial (más de 100.000 habitantes)

PBOT Plan Básico de Ordenamiento Territorial (entre 30.000 y 100.000 habitantes)

EOT Esquema de Ordenamiento Territorial (menos de 30.000 habitantes)

Licencia de construcción

## MARCO JURIDICO

La normativa aplicable en relación con la actividad del evaluador se encuentra prevista en la Ley 1673 de 2013 “por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones”, el Decreto 222 de 2014 “por el cual se corrigen yerros en el texto de la Ley 1673 de 2013” y el Decreto 556 de 2014 “por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013”.

La Ley 1673 de 2013 establece la autorregulación de la actividad del evaluador, competencia que fue asignada a las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) y la cual se compone de cuatro funciones: normativa, de supervisión, disciplinaria y de “Registro Abierto de Evaluadores”.

Una vez la Superintendencia de Industria y Comercio expida la resolución de reconocimiento de la “primera Entidad Reconocida de Autorregulación” (ERA), los autorizados por la ley y quienes, a la fecha de expedición de la misma, se dediquen a la actividad de evaluador podrán inscribirse ante la ERA, acreditando con el lleno de los requisitos previstos en la Ley 1673 de 2013 y en las demás normas que lo reglamente.

### TITULACIÓN E IDENTIFICACIÓN PREDIAL

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos, sino una referencia de titulación conforme a los documentos aportados para el avalúo.

PROPIETARIOS	:	- MEJIA ALARCON ARMANDO FRANCISCO. - VACCA FRANCO AIDENE
Fuente	:	Certificado de libertad y Tradición – Mat. Inmobiliaria: 190-96566
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	:	MODO DE ADQUISICIÓN: 915 ADJUDICACIÓN PARCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR del INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA – INCORA. No. 0578 del 18 de noviembre de 1999 a MEJIA ALARCON ARMANDO FRANCISCO y VACCA FRANCO AIDENE.
Fuente	:	Certificado de libertad y Tradición – Mat. Inmobiliaria: 190-96566
MATRÍCULA INMOBILIARIA	:	190-96566
Fuente	:	Certificado de libertad y Tradición – Mat. Inmobiliaria: 190-96566.
CÉDULA(NÚMERO) CATASTRAL	:	20013 00 03 000 3066 7000.
Fuente	:	Formulario de Impuesto Predial – Alcaldía Municipal Agustín Codazzi
GRAVAMENES	:	NO TIENE MEDIDA CAUTELAR ALGUNA.
Fuente	:	Certificado de libertad y Tradición – Mat. Inmobiliaria: 190-96566.
SERVIDUMBRES	:	NO TIENE Gravamen que afecte este predio rural o urbano, el cual obliga a su dueño a permitir el uso y goce de dicho bien a un tercero.
Fuente	:	PBOT Plan Básico de Ordenamiento Territorial
OTROS GRAVÁMENES	:	NO EXISTE una facultad entendida como la prohibición al titular de imponer derechos reales accesorios a su predio sin la respectiva autorización de la ANT; según el origen del predio adjudicado (baldío o FNA).
Fuente	:	PBOT Plan Básico de Ordenamiento Territorial

### NORMATIVIDAD DE USO (EXPLORACIÓN Y MANEJO)

#### NORMAS MUNICIPALES

PBOT Plan Básico de Ordenamiento Territorial (entre 30.000 y 100.000 habitantes)

**Suelo rural:** terrenos **no aptos para el uso urbano**, por razones de oportunidad, o por su **destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.**

#### INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL, SUBURBANO Y EXPANSIÓN URBANA AL PERÍMETRO URBANO. ARTÍCULO 47

Para garantizar el desarrollo de programas de VIS y VIP. Por una sola vez. Mediante el ajuste del POT sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria

1. Podrán incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana requeridos para el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria.

<http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Suelo%20y%20Vivienda%20en%20los%20POT.pdf>



**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA** Constituido por la porción del territorio Distrital, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse al perímetro urbano, mediante planes parciales.

<https://www.catastrobogota.gov.co/glosario/suelo-de-expansion-urbana#:~:text=Constituido%20por%20la%20porci%C3%B3n%20del,per%C3%ADmetro%20urbano%2C%20mediante%20planes%20parciales.>

## **NORMAS AMBIENTALES**

### **RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES**

Está situada en la categoría de Agroindustria (según el POBT), es la actividad económica que se dedica a la producción, industrialización y comercialización de productos agropecuarios, forestales y otros recursos naturales biológicos. Implica la agregación de valor a productos de la industria agropecuaria, la silvicultura y la pesca. Facilita la durabilidad y disponibilidad del producto de una época a otra, sobre todo aquellos que son más perecederos. Esta rama de industrias se divide en dos categorías, alimentaria y no alimentaria, la primera se encarga de la transformación de lo producido por la agricultura, ganadería, pesca y silvicultura en productos elaborados, en esta transformación se incluye los procesos de selección de calidad, clasificación (por tamaño), embalaje-empaque y almacenamiento de la producción agrícola, a pesar de que no haya transformación en sí y también las transformaciones posteriores de los productos y subproductos obtenidos de la primera transformación de la materia prima agrícola. La rama no-alimentaria es la encargada de la parte de transformación de estos productos que sirven como materias primas, utilizando sus recursos naturales para realizar diferentes productos industriales.

## **Vigencia, Responsabilidades y Clausulas del Avalúo**

### **VIGENCIA DEL AVALÚO**

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúe, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales 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 el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje –hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

### **RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### **CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE REPRODUCCIÓN**

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

## Características de la Zona

### GENERALIDADES

El inmueble materia del presente avalúo, se encuentra ubicado dentro de un rango rural sin pertenecer a ninguna Vereda del Municipio de Agustín Codazzi, Departamento del Cesar - República de Colombia. En su mayoría la zona inmediata donde se ubica el inmueble tiene vocación agrícola encontrándose que una parte de ella está dentro del área de expansión del Municipio y otra parte está en estudio para seguir esa expansión.

### REPÚBLICA DE COLOMBIA



República unitaria situada en la región noroccidental de América del Sur. Está constituida en un estado social y democrático de derecho cuya forma de gobierno es presidencialista. Está organizada políticamente en 32 departamentos descentralizados y un Distrito Capital. La capital de la república es Bogotá.

La superficie de Colombia es de 2.129.748 km<sup>2</sup>, de los cuales 1.141.748 km<sup>2</sup> corresponden a su territorio continental y los restantes 988.000 km<sup>2</sup> a su extensión marítima. Limita al este con Venezuela y Brasil, al sur con Perú y Ecuador y al noroeste con Panamá; en cuanto a límites marítimos, colinda con Panamá, Costa Rica, Nicaragua, Honduras, Jamaica, Haití, República Dominicana y Venezuela en el mar Caribe, y con Panamá, Costa Rica y Ecuador

en el océano Pacífico.

Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Colombia>

### MUNICIPIO DE AGUSTÍN CODAZZI

**DESCRIPCIÓN FÍSICA:** El municipio de Agustín Codazzi se encuentra ubicado en la parte norte del departamento del Cesar a 45 minutos de la capital del Departamento del Cesar Valledupar a una distancia de 60 Km. El municipio está conformado por 42 barrios. El municipio posee diversidad de climas debido a que parte de su territorio la conforma la Serranía del Perijá

**LÍMITES DEL MUNICIPIO:** Limita por el norte con el municipio de La Paz y Sandiego, por el sur con el municipio de Becerril, por el occidente con el municipio de el Paso y por el oriente con la serranía del Perijá, que sirve de límite natural entre Colombia y Venezuela.

#### AREAS:

Extensión total: 1739 Km<sup>2</sup>

Extensión área urbana: 5.49 Km<sup>2</sup>

Extensión área rural: 1733.51 Km<sup>2</sup>

#### ALTITUD:

De la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 131

TEMPERATURA MEDIA: 28° C

Distancia de referencia: 60 kilómetros de Valledupar

#### ECOLOGÍA:

Como disciplina científica la Ecología no puede dictar que es "bueno" o "malo". Aun así, se puede considerar que el mantenimiento de la biodiversidad y sus objetivos relacionados han provisto la base científica para expresar los objetivos del ecologismo y, asimismo, le ha provisto la metodología y terminología para expresar los problemas ambientales.

En el municipio de Agustín Codazzi, se tiene gran interés en la preservación de la fauna y flora de nuestro municipio. Realizando campañas de preservación de las afluentes del Río Margiraiimo el cual en sus torrentes genera un ecosistema rico de diversas especies tanto animales como vegetales.



## ECONOMÍA:

Codazzi, a pesar de haber vivido diferentes hitos en su transcurrir tal como la bonanza algodonera y de haber sufrido la violencia de grupos armados al margen de la Ley, es hoy un municipio que se proyecta como la capital agro-energética de Colombia, debido a que en su jurisdicción es ubicada la primera planta de biodiesel de Colombia y una de las primeras de Latinoamérica; de igual modo, se avizora el montaje de una planta de alcohol carburante a partir del cultivo de yuca industrial.

Además, nuestro municipio hace parte de uno de los proyectos carboníferos más grandes del mundo conocido como El Descanso, el cual le permitirá a la empresa multinacional Drummond producir 50 millones de toneladas anuales. Esto, sin dejar de lado la vocación agrícola y pecuaria que siempre nos ha caracterizado, resaltando que somos el primer municipio productor de café en la Costa Atlántica, con más de cinco mil 700 hectáreas cultivadas; somos la segunda ciudad del Cesar en la cría de ganado bovino con más de 132 mil cabezas en pie y ostentamos un gran potencial frutícola existente la Serranía del Perijá.

## VÍAS DE COMUNICACIÓN:

**Aéreas:** En el Municipio no existen vías de comunicación Aéreas

**Terrestres:** Las vías de Comunicación terrestre son carreteras de asfalto y de concreto.

En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel medio, debido a la crisis económica por la que pasa la región y con una oferta no acorde con la situación real del mercado.

Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/AgustinCodazzi>

## BARRIOS

1 Barrio Nuevo 24 Trujillo 2 La frontera 25 Primero de mayo 3 San Vicente 26 Las Flores 4 Obrero 27 15 de noviembre 5 La Tranquilidad 28 Policarpa Salavarrieta 6 El Bosque 29 el juguete 7 Machiques 30 Antillana 8 El Centro 31 5 de noviembre 9 Las Delicias 32 Santa Rita 10 Ramón Fernández 33 El Estadio 11 José Galán 34 Camilo Torres 12 San José 35 La Pista 13 La Lucha 36 El Tesoro 14 Villa Esther 37 José a Galán 15 Las margaritas 38 Divina Pastora 16 Urb. las margaritas 39 El Socorro 17 Fátima 40 Las Palmas 18 San Martín 41 Los Laureles 19 Martínez Barbosa 42 La Victoria 20 Atanasio Giraldo 43 El Sena 21 El Carmen 44 El Estadio 22 Hernán Gómez 45 Los Laureles 23 Buenos Aires.

## CORREGIMIENTOS

Veredas Casacará, Duda, Bolembó, Las Vegas, Milagro, Caño Frío, Sicarare Medio, Buenos Aires, Guardapolvo, Begonia, Los Manguitos, Alto Sicarare, Candela, Guamal, Sicarare Bajo, Sabana Alta, Europa, Terranova, Siete de Agosto, Agua Bonita, Buena Vista, Loma Fresca, Platanal, San Miguel, Las Rocas, Iberia I, Iberia II, El Pozón, Arroyo Seco, La Aguacatera, San Miguel, La Roca, Nueva Ventura, Mayusa, Guaraní, Ave María, Candela Baja, La Esperanza, El Progreso, Fernambuco Alto, Santa Rita, Las Mercedes, La Sonora, San Jacinto, Nueve de Abril, Zorro Cuco, La Palizada. Llerasca, San Jacinto Sicarare.

## GEOLOGÍA Y SUELOS.

En el municipio se pueden distinguir dos tipos de unidades orográficas, la montañosa y la de tierras bajas, la primera representada por la serranía del Perijá y la segunda por el valle del Río Cesar, denominado en esta zona, el valle de Codazzi. Las formaciones montañosas de la serranía del Perijá, están constituidas por depósitos sedimentarios del mesozoico, con pliegues que alcanzan alturas hasta de 3.600 m.s.n.m, en esta zona la serranía se constituye en la divisoria de aguas de la gran cuenca de Maracaibo y el Valle del río Cesar. El departamento del Cesar tiene las más grandes reservas de carbón a nivel nacional, estas ascienden a 1280 millones de toneladas, de las cuales una parte aun no explotada se encuentra en el área del Municipio de Codazzi, también se encuentran otros yacimientos de interés aun no explotados de hierro y caliza.

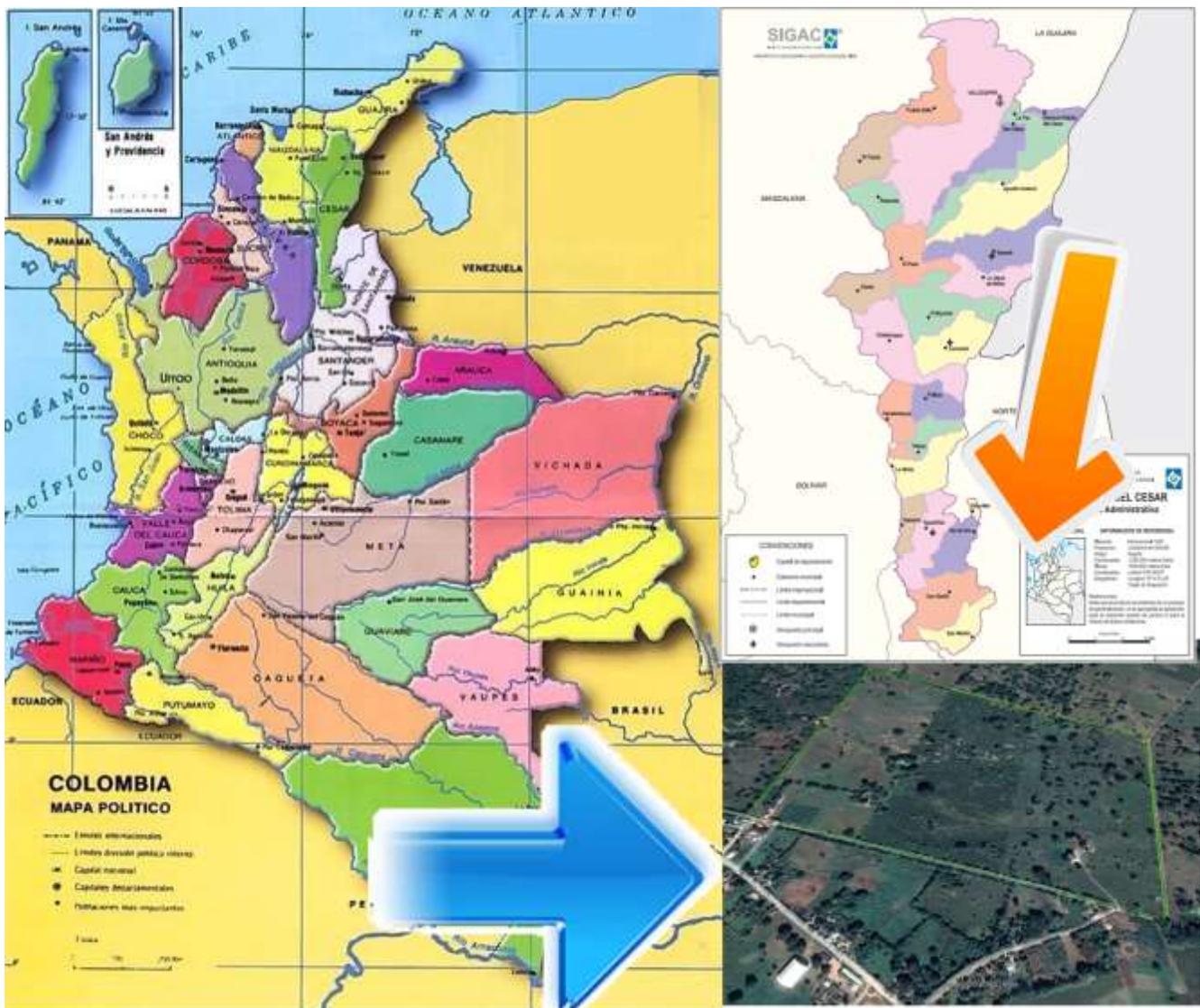
## TIPOS DE SUELOS

El 76% del territorio municipal se clasifica como suelos de producción y 24% como suelos de protección. Entre los primeros 25% corresponden a suelos para producción forestal y agroforestal, ubicados en el piedemonte principalmente, mientras que el 51% restante corresponden a las partes planas al occidente del municipio. Los suelos de protección se ubican principalmente a la Serranía de Perijá, El 40% de los suelos del municipio están clasificados para uso agropecuario intensivo, a los que se le suma 11% de suelos para uso agropecuario semintensivo, es un caso excepcional en Colombia,

por lo que su productividad agropecuaria puede considerarse una de las mayores potencialidades del Municipio. La zona urbana presenta suelos limo-arenosos (Clasificación U.S.C SM, A.A.S.H.TO A-4,) color café, con limite liquido menor de 20 y bajo índice de plasticidad ( $< 5$ ), en la mayor parte del área presenta alto contenido de gravas, cantos rodados y rocas de hasta 0.50 m<sup>3</sup>.

Fuente: Planeación Municipal Agustín Codazzi.

### UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



VISTA AEREA DEL PREDIO EN GOOGLE EARTH



EN AMARILLO SE OBSERVA DELIMITADO EL LEVANTAMIENTO DEL IGAC A TRAVES DEL GEOPORTAL

### Características Generales del Sector

Clasificación de la zona	RURAL		
Índice de saturación en la zona	90%	Población	Normal
Tipo de Construcción	El sector se encuentra poblado de viviendas residenciales en un nivel en su mayoría de nivel socioeconómico <b>RURAL</b>		

**Servicios Municipales**

El sector donde se emplaza el inmueble cuenta en la actualidad con servicio de agua natural emanada de ríos, caños, nacederos, energía eléctrica, señal de telefonía celular, tiene las vías pavimentadas en sus alrededores, está ubicada en una vía principal del Corregimiento que comunica con las veredas ubicadas en la Serranía del Perijá, servicio de transporte público de buen nivel. El predio a avaluar posee los servicios públicos mencionados.

El sector oriental donde se encuentra ubicado este inmueble se ubica una zona de mayor desarrollo y crecimiento urbanístico, debido a que esta cerca al casco urbano-rural del Corregimiento de Llerasca existen en la zona colegios públicos, parques, zona comercial y demás servicios propios de una zona de gran proyección. Además esta zona se está especializando en el área del eco turismo del municipio, debido a los diferentes climas y excelentes paisajes que posee la zona, se está comercializando muchos los terrenos para la construcción de casas campestres.

Contaminación ambiental	Alta.		
Uso de suelo permitido	Rural	Densidad	Media
Vías principales de acceso	Calle Principal de Llerasca		
Tendencia de plusvalía en la zona	Media a corto plazo		

**Características del inmueble**

Tipo de Lote	Irregular	Topografía	Es Plano con desniveles en algunas partes del inmueble hasta del 5%
Configuración	Irregular	Ubicación	Con respecto al Municipio, el lote está ubicado al Nor-Este.
Características Panorámicas	Ninguna en particular		

Colindancias según:	<b>RESOLUCIÓN DEL INCORA Y CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD</b>	
Al Norte	Partiendo del punto 41 al punto 42 con una longitud de 328,8 metros con los predios o Parcela No. 38 propiedad de INCODER y parcela 42 de propiedad de Henry Triana	
Al Sur	Partimos del punto 42 en línea recta siguiendo dirección sur hasta el punto 43 con una longitud de 413,9 metros lindando con la Parcela 41 propiedad de Elías Carrascal	
Al Este	Partimos del punto 43 en línea recta siguiendo dirección oeste hasta el punto 44 en una distancia de 687,8 metros lindando con el centro poblado de Llerasca	
Al Oeste	Partimos del punto 44 en línea recta siguiendo dirección norte hasta llegar al punto 41 con una longitud de 479,5 metros, lindando con el predio o parcela 39 de propiedad de Máxima Mejía.	

Colindancias según:	<b>PLANO DE LEVANTAMIENTO (aportado por el perito LUIS ARMANDO GODOY RAMIREZ (CONTRATADO UN TOPOGRAFO PARA LA REALIZACIÓN DEL MISMO</b>	
Al Norte	Por los puntos 11, 12, 13 y 14, colinda con predio de la Parcela No. 42 con Código Predial No. 20013000300030669000, una distancia de <b>428,54 metros lineales</b> y por los puntos 14, 15 y 16 con predio de la Parcela No. 38 con Código Predial No. 20013000300030668000, en una distancia de <b>199,14 metros lineales</b>	
Al Sur	Por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, colinda con predio de la Calle 1 del Corregimiento de Llerasca, una distancia de <b>691,60 metros lineales</b>	
Al Este	Por los puntos 8, 9, 10 y 11, colinda con predio de la Parcela No. 41 con Código Predial No. 20013000300030676000, una distancia de <b>419,19 metros lineales</b>	
Al Oeste	Por los puntos 16, 17, 18, 19 y 1, colinda con predio de la Parcela No. 39 con Código Predial No. 20013000300030666000, una distancia de <b>476,95 metros lineales</b>	
Al Nadir	29 Has 1943 M <sup>2</sup>	Lote que se levanta
Al Cenit	29 Has 1943 M <sup>2</sup>	Cielo abierto

Área total según:	Escritura y Tradición y Libertad Instituto Geográfico Agustín Codazzi	29 Has 1.943,00	M <sup>2</sup>
Área total según:	Plano aportado	28 Has 9.843,00	M <sup>2</sup>

El inmueble a evaluar cuenta con áreas comunes como son:

CABALLERIZAS, CRIADERO DE AVES DE CORRAL, PORQUERIZAS, CORRALES (GANADO VACUNO Y OVINOS), ESTANQUES PARA CRIA DE PECES, CORRALES PARA SIEMBRAS DE PASTOS, PARA SIEMBRA SDE MAIZ	
<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	<b>140,00 M<sup>2</sup></b>

### Características del inmueble

No. de pisos	1	Vida Útil Remanente	NO APLICA
Calidad de construcción	NO APLICA	Calidad del proyecto	NO APLICA
Unidades rentables	1	Edad aproximada	NO APLICA
Peligro sobre la estabilidad	NINGUNA	Perspectivas de demanda	NINGUNA
		Estado de Conservación	NO APLICA
		Aspecto estructural	NO APLICA

### Actividad Económica en el inmueble

**RESIDE ACTUAMENTE EN CALIDAD DE ACTIVIDAD**  
LUIS FRANCISCO BARRETO MEJIA  
DUEÑO Y SEÑOR  
AGRICOLA Y PECUARIA

### Mejoras Observadas en el inmueble

Se observa muchas mejoras a través de los tiempos en los cuales se puede destacar las siguientes actividades:

- CIVILIZACIÓN DE TIERRAS PARA CULTIVOS DE PAN COGER
- CIVILIZACIÓN DE TIERRAS CON MAQUINARIA PESADA PARA CONSTRICION DE VIAS INTERNAS VEHICULAR A TRAVES DEL PREDIO
- CONSTRUCCIÓN DE GALPONES
- CONSTRUCCION DE REGUIOS POR ASPERCIÓN
- MANTENIMIENTOS DE CERCAS (EN MADERA Y ALAMBRE DE PUAS) DE LIMITES DEL PREDIO
- MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE RECOLECCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUAS EN EL PREDIO
- CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE INVERNADERO Y CRIADEROS
- MANTENER AREAS PARA RESERVA FORESTAL Y ECOLÓGICA



## Consideraciones previas al avalúo

### Resolución 620 de 2008 IGAC

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble. Basado en la **Resolución 620 de 2008 IGAC**, existen los siguientes métodos a utilizar:

- Método de comparación o de mercado
- Método de capitalización de rentas o ingresos
- Método de costo de reposición
- Método (técnica) residual

Utilizaré la de Método de Comparación o de Mercado, la cual es una 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.

---

Análisis De La Economía Urbana:

Metodología de valuación:

---

La metodología de valuación del inmueble en estudio, cuenta con los siguientes análisis:

- Análisis del valor de comparación o de mercado.

## Valor Neto de los Avalúos

### Investigación De Mercado

La investigación exhaustiva de mercado de terreno nos arroja resultados como los siguientes:

Con respecto a los terrenos y al analizar el mercado existente con operaciones recientes realizadas y ofertas de cierto tiempo de duración, se considera que el valor del metro cuadrado en OFERTA, oscila entre \$150.000/Ha a 80.000/Ha, con una muestra importante a \$110.000/Ha con un tiempo en el mercado mediano de acuerdo al potencial del mismo. Podemos mencionar que las ofertas netamente son residenciales, el tiempo de oferta es de aproximadamente 3 meses, debido a los costos del mismo y a la crisis, ya mencionada. Se puede decir que el valor de mercado del terreno que ocupa el inmueble en estudio es de **\$110.000/Ha**.

## ANALISIS

### Análisis del Valor de Mercado

Para determinar el valor comercial se debe de considerar los importes unitarios de venta, en función del valor comercial de las mismas en la zona y a las perspectivas del inmueble. Para esto se consideran el siguiente punto sustancial:

#### INVESTIGACION DEL MERCADO DE INMUEBLES CONSTRUIDOS

En lo que respecta a la necesidad de productos inmobiliarios existe una importante oferta de productos con la especulación racional que lo anterior ocasiona, por lo que se encontró precios de oferta por m<sup>2</sup> que oscila entre \$100.000/m<sup>2</sup> a \$800.000/m<sup>2</sup>, se considera el valor promedio de oferta con respecto al valor de terreno de la zona, por lo cual se considera un valor **\$300.000** sobre metro cuadrado considerando acabados del tipo medio; también se observó que existe un descuento sustancial que está determinado en el mayor de los casos por el tipo de necesidad en que se encuentre la oferta.

CONCEPTO	Superficie Vendible Ha.	Superficie Vendible m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/Ha	VALOR
LOTE DE TERRENO	29,00	1.943,0000	110.000,00	216.920.000,00
CONSTRUCCION		140,00	300.000,00	42.000.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>258.920.000,00</b>

### Conclusiones

El valor comercial del inmueble rural (Corregimiento de Llerasca) Predio RURAL – LOTE o PARCELA No. 40, ubicado en del Municipio de Agustín Codazzi, Departamento del Cesar, de propiedad de FRANCISCO MEJIA ALARCON Y AIDENE VACCA FRANCO es el siguiente:

**LOTE No. 02, se determina VALOR COMERCIAL la suma de: \$258.920.000.000.00++++++ (DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS ML).....**

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores “ANA”, con NIT: 900796614-2; Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, desde el 22 de Noviembre de 2018: con el número de Avaluador AVAL-77151979



**ARQ. LUIS ARMANDO GODOY RAMIREZ**  
C.C. No. 77'151.979 AGUSTÍN CODAZZI  
T.P. 08700-48672 ATLÁNTICO

**Anexo Fotográfico**

ACCESO PRINCIPAL AL PREDIO RURAL



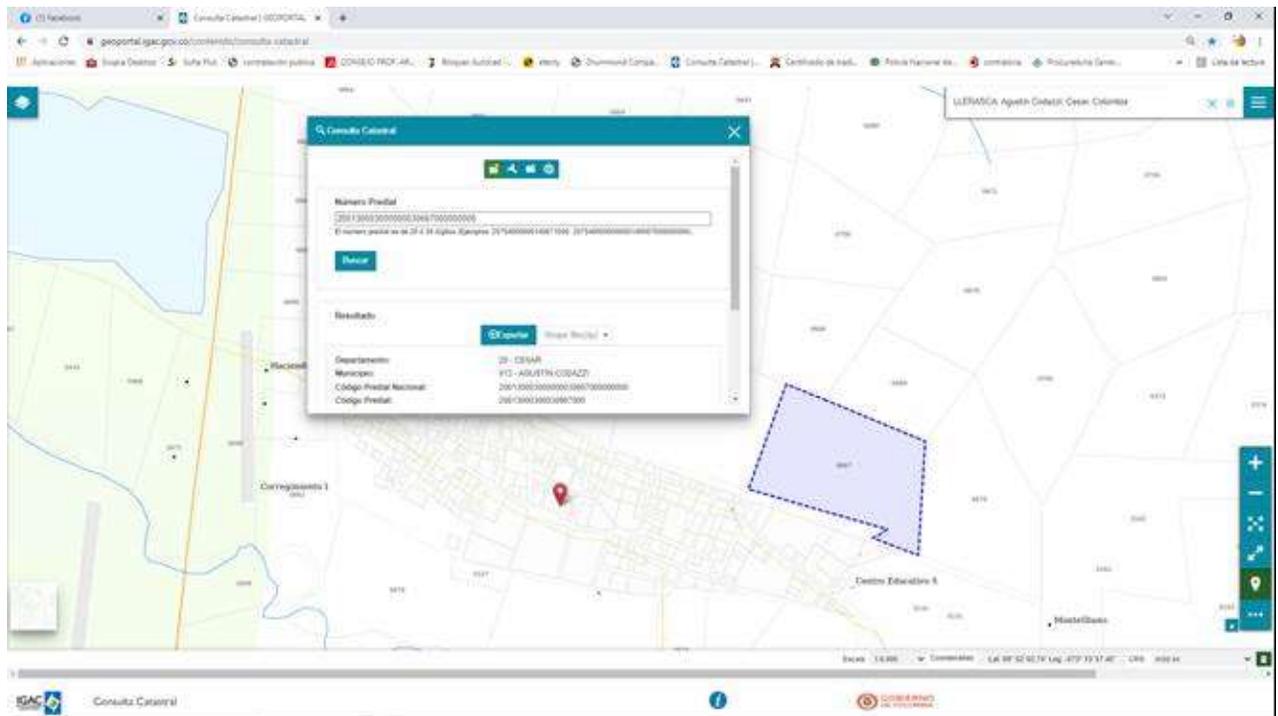
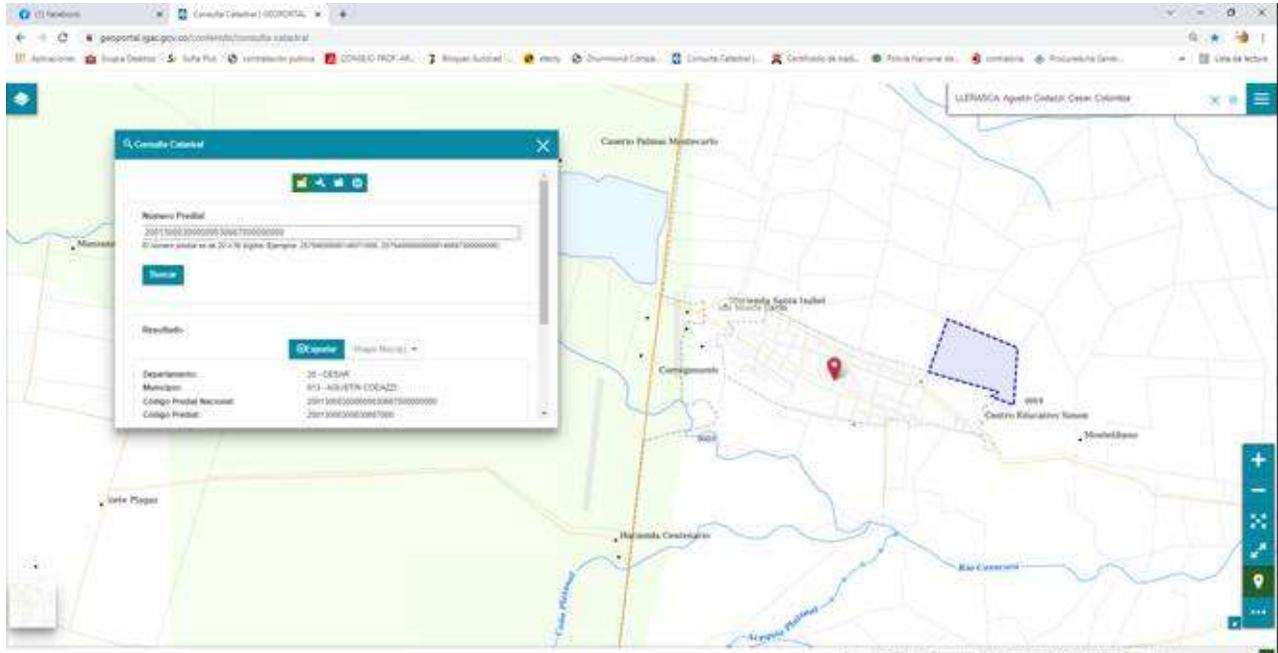


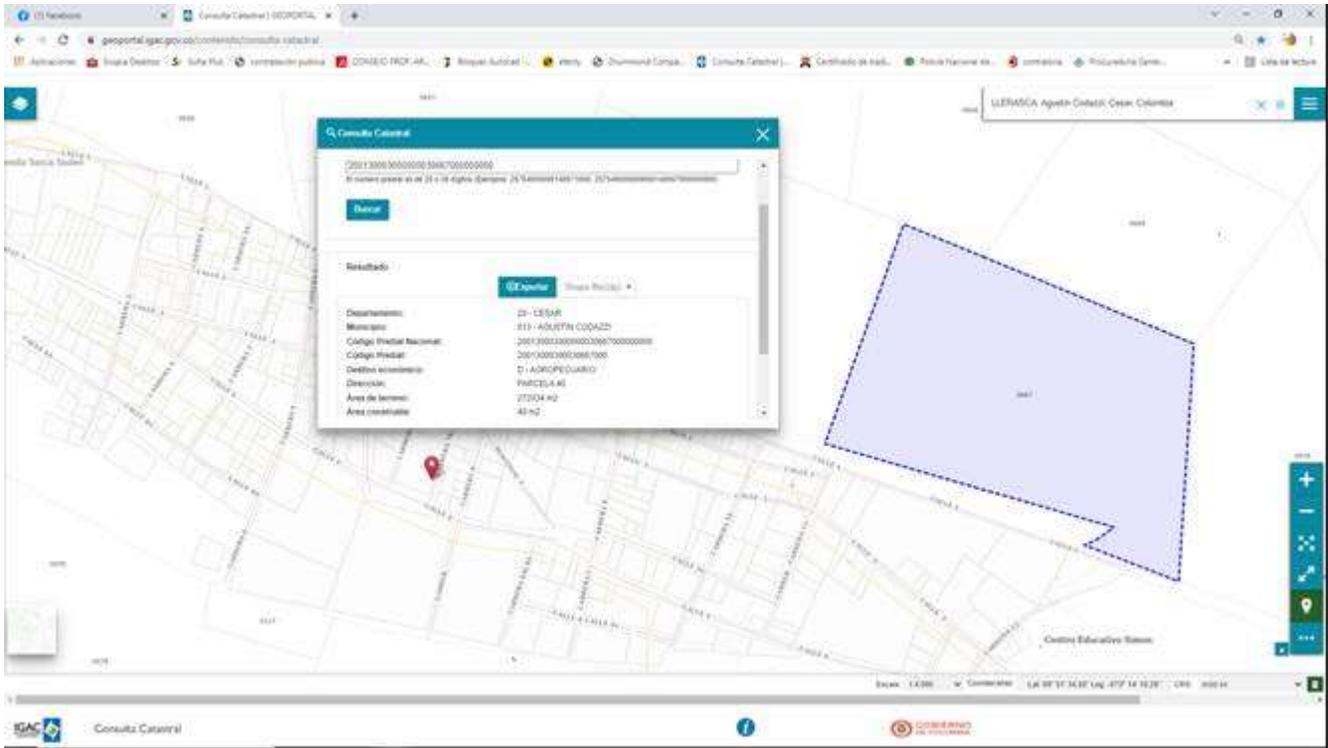




Anexo páginas Web

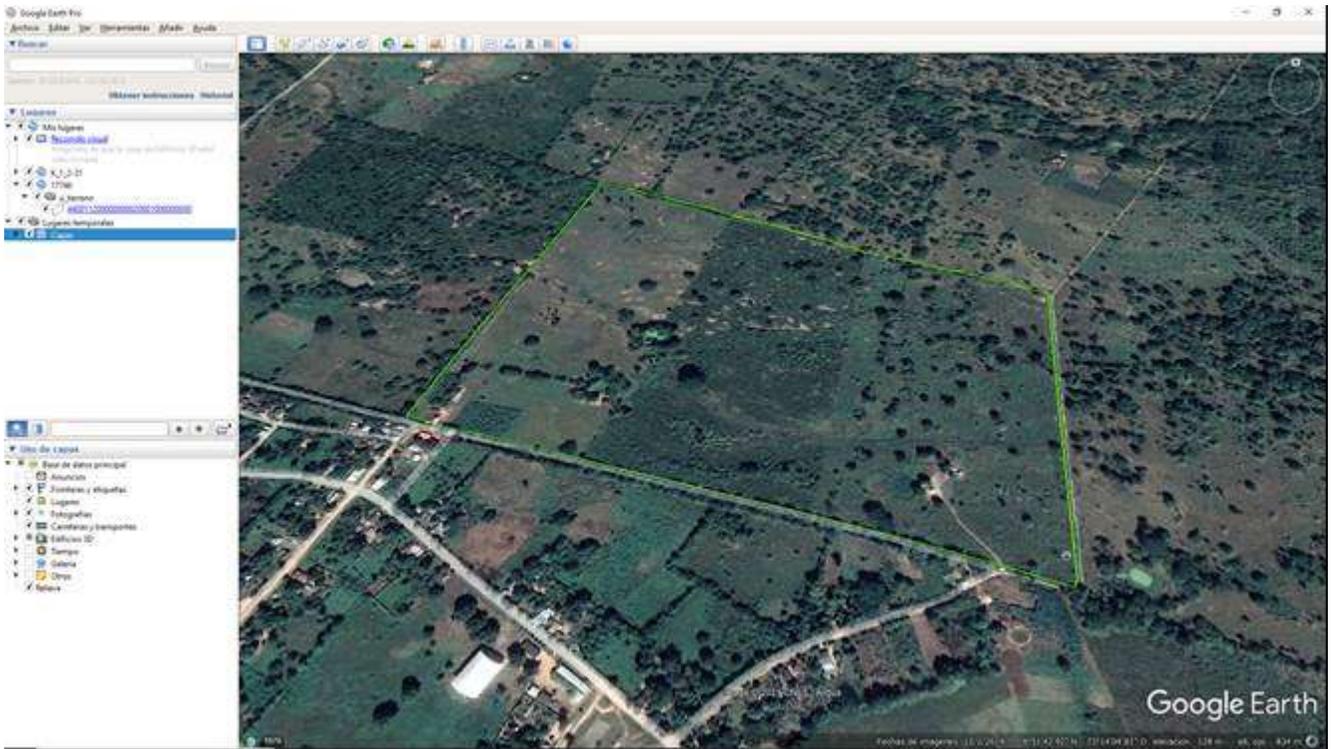
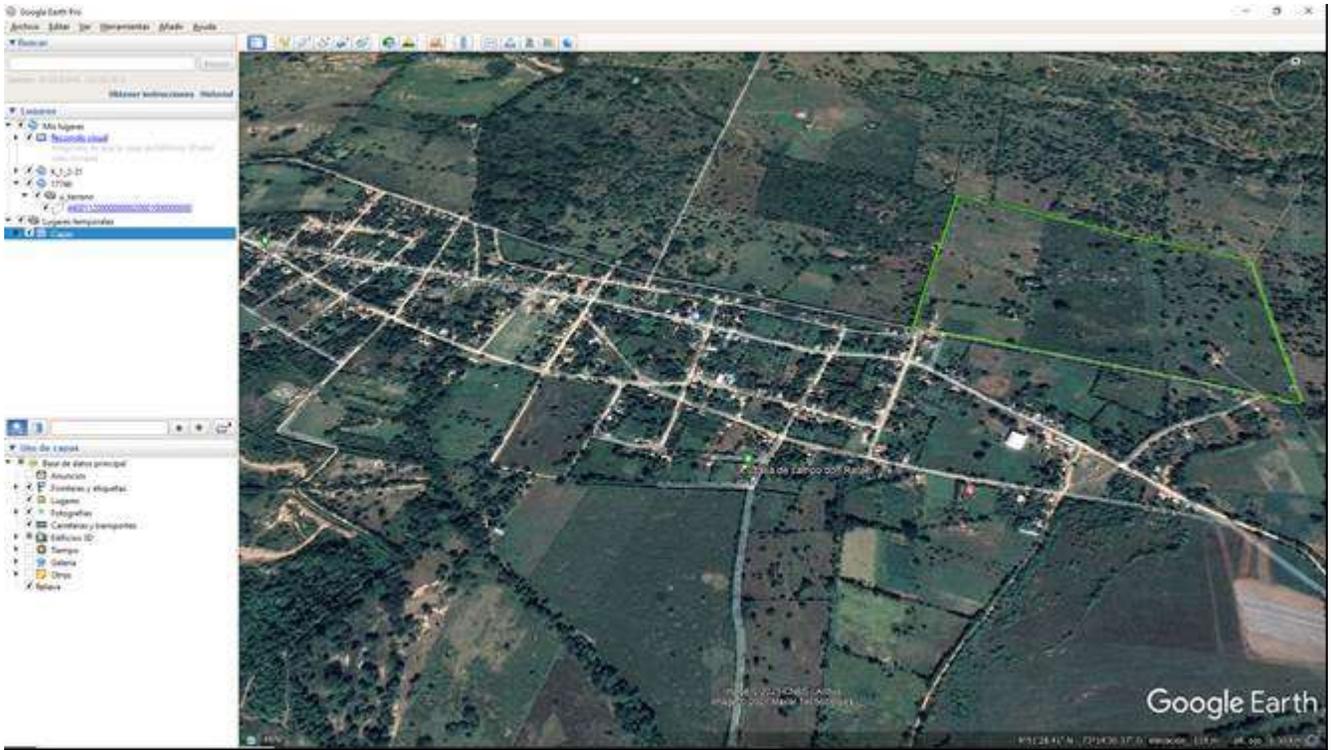
IMÁGENES GEOPORTAL IGAC



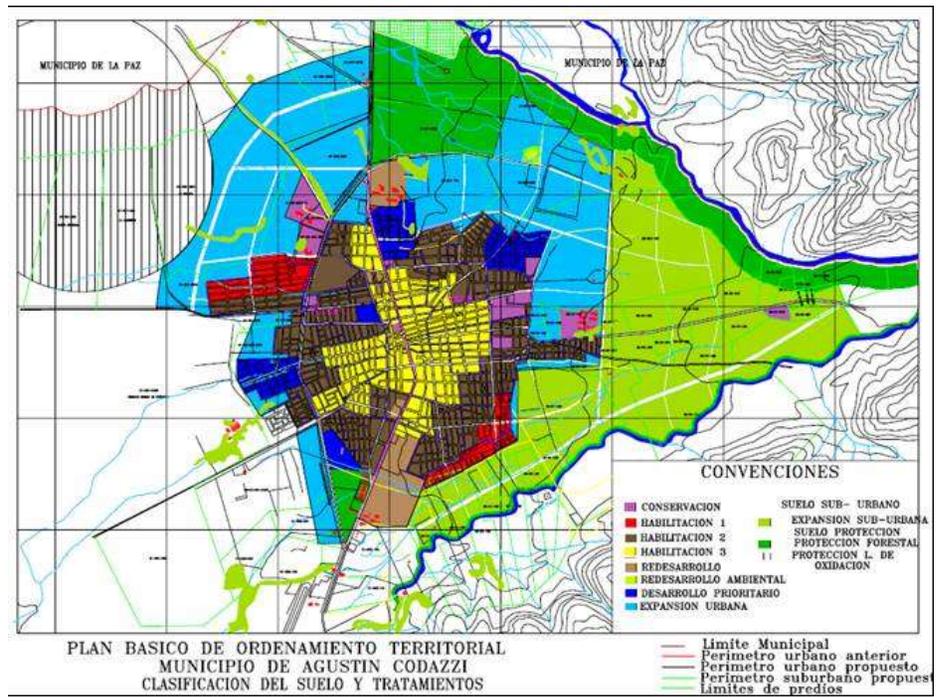
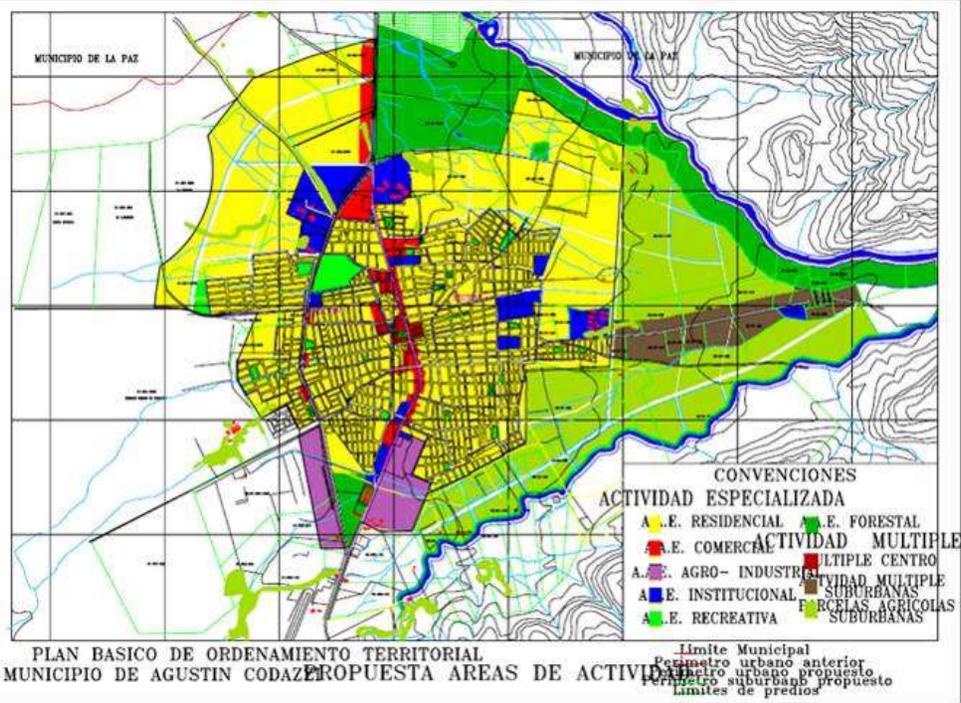


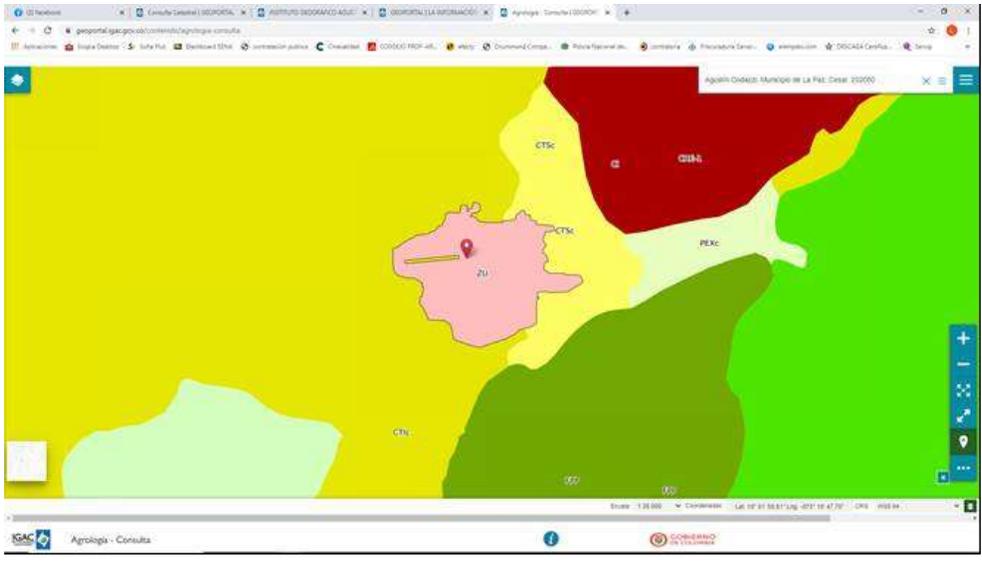
**IMÁGENES GOOGLE MAPS**



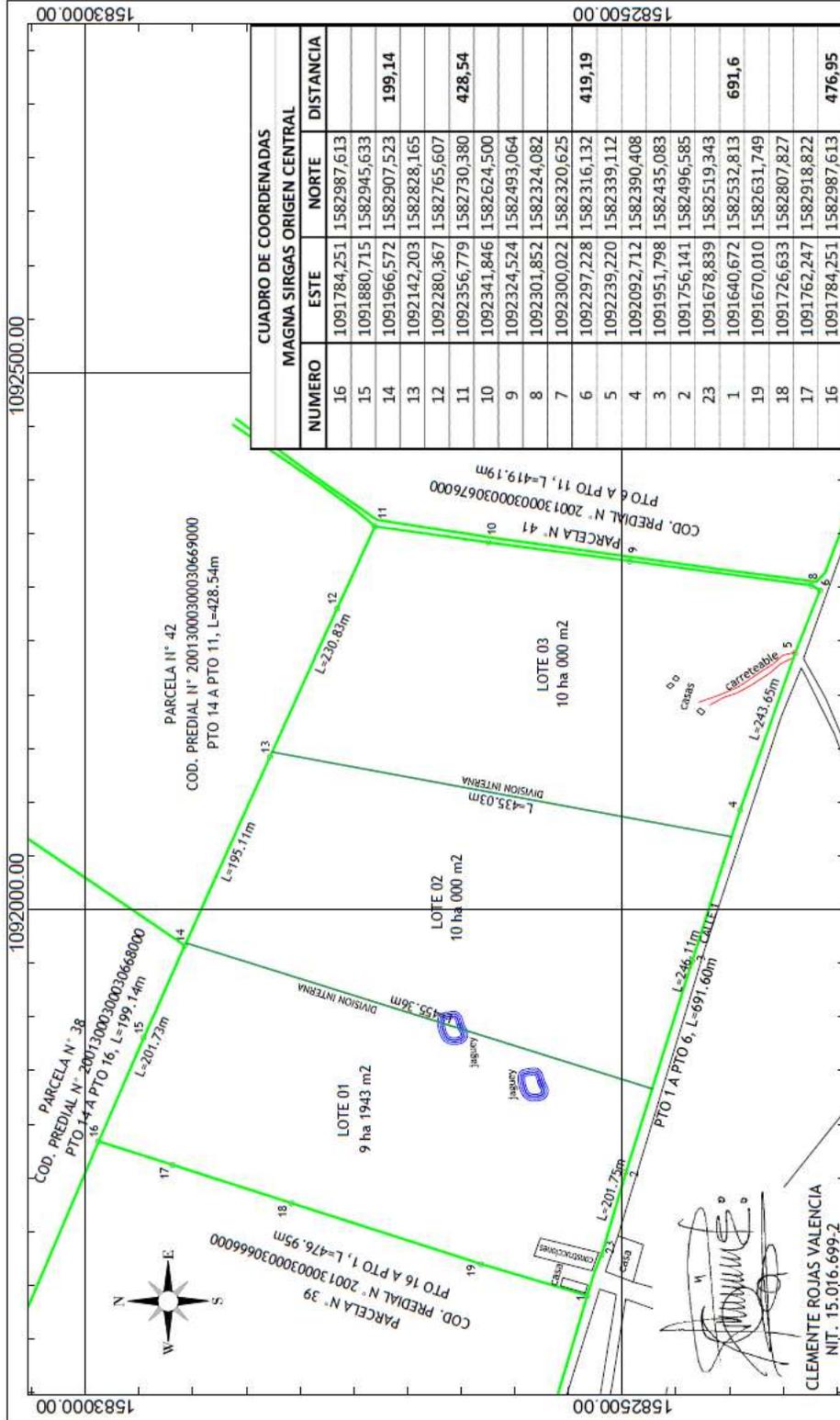


Anexo Generales

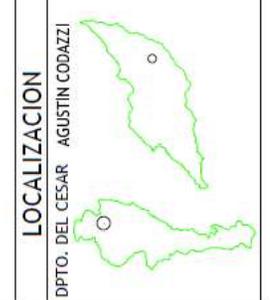




TIPOS DE SUELOS



DATOS DEL PREDIO		INFORMACION DE REFERENCIA		DATOS LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
MAT. INMOBILIARIA:	190-95566	SISTEMA DE REFERENCIA:	MAGNA, Colombia, Bogota	NOMBRE:	SOLUCIONES GEOGRAFICAS S.A.S
CED. CATASTRAL:	20013000300030667000	PROYECT. CARTOG:	TRAIVERSE_MERCATOR	NIT:	900867867-4
PROPIETARIO:	ARMANDO FRANCISCO MEJIA ALARCON	LATITUD:	74° 04' 39.0285"	DIBUJO:	SOLUCIONES GEOGRAFICAS S.A.S
		LONGITUD:	4° 35' 46.3215"	DIRECCION:	CLL 9C 19E2-16 VALLEDUPAR-CESAR
		FALSO NORTE:	1.000.000	TOPOGRAFO:	CLEMENTE ROJAS VALENCIA
		FALSO ESTE:	1.000.000	CELULAR:	314-5976050, 3145976044
				MATRICULA PROFESIONAL C.N.P.T.:	000502
				Email:	solucionesgeojob@gmail.com
				FECHA DEL LEVANTAMIENTO:	OCTUBRE DE 2021
NOMBRE: LOTE 0 PARCELA N° 40		ESCALA: 1:5000			
AREA SEGUN M.I.: 29 ha 1943 m2		0 100 200 300 400 500			



CLEMENTE ROJAS VALENCIA  
NIT. 15.016.699-2

CONSTRUCIONES

casas

carretable

L=249,65m

PTO 1 A PTO 6, L=691,60m

L=246,11m

L=155,36m

L=195,11m

L=270,83m

L=201,73m

L=201,73m

L=476,95m

PTO 16 A PTO 1, L=476,95m

PARCELA N° 39  
COD. PREDIAL N° 20013000300030666000

PTO 14 A PTO 16, L=199,14m

PARCELA N° 38  
COD. PREDIAL N° 20013000300030668000

PTO 14 A PTO 11, L=428,54m

PARCELA N° 42  
COD. PREDIAL N° 20013000300030669000

LOTE 01  
9 ha 1943 m2

LOTE 02  
10 ha 000 m2

LOTE 03  
10 ha 000 m2

DIVISION INTERNA

DIVISION INTERNA

DIVISION INTERNA

PTO 6 A PTO 11, L=419,19m

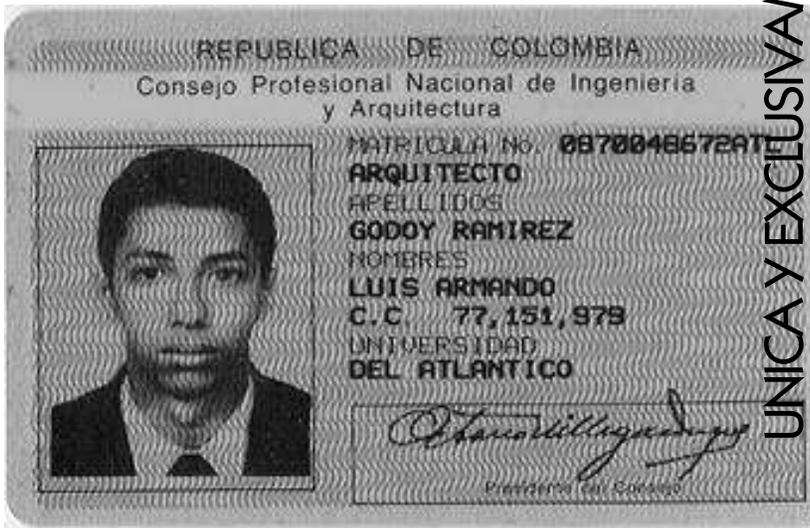
PARCELA N° 41  
COD. PREDIAL N° 20013000300030676000

ANEXOS

FOTOCOPIA CEDULA DE CIUDADANIA



FOTOCOPIA TARJETA PROFESIONAL



UNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL AVALUO COMERCIAL DEL  
 INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AGUSTÍN CODAZZI,  
 DEPARTAMENTO DEL CESAR, PREDIO RURAL - LOTE No. 40

## Experiencias del Avaluador

### PROCESOS JUDICIALES:

AGUSTÍN CODAZZI, FEBRERO DE 2018. JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUSTIN CODAZZI, CESAR. INSPECCION JUDICIAL. PROCESO RADICADO NO.: 20013-4089-001-2016-00230-00.  
 CONTRA: HEREDEROS DETERMINADOS LILIA M. AARON AVILA, ESILDA AARON E INDETERMINADOS  
 PROMOVIDO: MARIA VICTORIA BARRENECHE  
 VALLEDUPAR, 03 DE NOVIEMBRE DE 2016. JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, CESAR  
 REF.: INSPECCION JUDICIAL PROCESO RADICADO NO.: 20001-31-03-005-2013-00530-00  
 PROMOVIDO: JULIAN BARROS HERNANDEZ  
 CONTRA: MARIA LUISA RODRIGUEZ HERNANDEZ, ROSALBA PRADA CAPERA, FERMIN RODRIGUEZ PRADA, STELLA RODRIGUEZ PRADA  
 LOCALIZADO EN EL KILÓMETRO 12 VÍA CASACARÁ – LA LOMA – VEREDA BEGOÑA DEL CORREGIMIENTO DE CASACARÁ, MUNICIPIO DE AGUSTÍN CODAZZI, DEPARTAMENTO DEL CESAR.  
 VALLEDUPAR, DICIEMBRE DE 2016. JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, CESAR  
 RAD. 20001-31-03-005-2012-00205-00 PROCESO EJECUTIVO. REF.: INSPECCION JUDICIAL AL PROCESO  
 PROMOVIDO: MARIO SANCHEZ HERNANDEZ. CONTRA: JUSTO LUIS DELGADO CABALLERO  
 NOVIEMBRE DE 2016. JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR (CESAR). RAD. 20001-31-03-004-2015-00220-00. PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA  
 PROMOVIDO: WILSON JESUS DAZA CRUZCO. CONTRA: VICTOR ORTIZ GRANADOS  
 VALLEDUPAR, 23 DE JUNIO DE 2015. JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE VALLEDUPAR, CESAR. AVALUO VIVIENDA UNIFAMILIAR PROCESO NO.: 00437 – 2014. PROCESO DE SUMABELIS LOPEZ CHICA Y CHRISTIAN JOSE FUENTES LOPEZ  
 VALLEDUPAR, 20 DE NOVIEMBRE DE 2015. JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE VALLEDUPAR, CESAR. AVALUO LOCAL COMERCIAL PROCESO DE LICENCIA JUDICIAL PARA ENAJENAR BIEN INMUEBLE. PROCESO NO.: 00373 – 2015. PROPIETARIA: VALENTINA RODRIGUEZ DUARTE. SOLICITANTE: SOFIA BELEN DUARTE QUINTANA  
 AGOSTO DE 2015. JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN DIEGO. RAD. 207504089001-2012-0056  
 PROMOVIDO: EFRAIN VARELA REMON Y OTRO. CONTRA: MIGUEL VARELA REMON.  
 ABRIL DE 2015. JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR. RAD. 20013-00336  
 CONTRA: HEREDEROS INDETERMINADOS DE AURELIO ANTONIO RODRIGUEZ VIANA  
 PROMOVIDO: CAMPO ELIAS REYES PACHECO  
 VALLEDUPAR, 10 DE DICIEMBRE DE 2015. JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE VALLEDUPAR, CESAR. AVALUO COMERCIAL PROCESO DE LICENCIA JUDICIAL PARA ENAJENAR BIEN INMUEBLE. PROCESO NO.: 00396 - 2015  
 PROPIETARIOS: MARTIN ELIAS TRIANA MIRANDA, JEISON STIVEN TRIANA MIRANDA Y ANDERSON FERNEY TRIANA MIRANDA. SOLICITANTE: ELSA MARLENE MIRANDA  
 FEBRERO DE 2017. JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DEL CIRCUITO DE AGUSTIN CODAZZI (CESAR)  
 RAD. 20001-34-089-002-2011-00211-00. PROCESO ORDINARIO DE MENOR CUANTIA  
 PROMOVIDO: LUZCELESTE PEREZ FLOREZ. CONTRA: RAUL EMIRO PINO SANTIAGO  
 28 JUNIO 2015. JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE V/DUPAR. RAD.  
 CONTRA: LUIS PADILLA Y GIOVANNA OÑATE. PROMOVIDO: LILIA MERCEDES CALDERON DE RUDAS  
 PREDIO EN SAN DIEGO, CESAR



MAYO DE 2017. JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL AGUSTÍN CODAZZI (CESAR). RAD. 20013-4089-001-2015-00218-00. CONTRA: MARTHA ANGARITA RUIZ. PROMOVIDO: GUSTAVOCADENA-MARIA GONZALEZ  
 ABRIL DE 2016. JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR (CESAR). RAD. 2009/169  
 PROMOVIDO: FIDEL JOAQUIN FUENTES ROMERO. CONTRA: ELSA CRISTINA FUENTES CAMPILLO Y EL MENOR JOSE FUENTES CAMPILLO Y PERSONAS INDETERMINADAS  
 ABRIL DE 2017. JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR. RAD. 20001-31-03-004-2015-00215  
 DTE: ELSA BEATRIZ CARRILLO OSPINO. DDO: RAMON GOMEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS  
 EL COPEY, ABRIL DE 2015. JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE VALLEDUPAR  
 RAD. 20013103-002-2011-00525-00. CONTRA: NORBERTO NAVARRO MERCADO Y PERSONAS INDET.  
 PROMOVIDO: DORIS MAGALIS AVILA ORTIZ  
 NOVIEMBRE DE 2016. JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR (CESAR)  
 RAD. 20001-3110-002-2016-00174-00. LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL  
 PROMOVIDO: DARIO JOSE DAZA MENDOZA. CONTRA: MARIA ISABEL RODRIGUEZ BUENO.

**PROCESOS INDEPENDIENTES A TRAVES DE UNA LONJA A NIVEL NACIONAL:**

Realice trabajos como afiliado a la CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS “CORPOLONJAS DE COLOMBIA”. Desde el mes de noviembre de 2013 como Perito Avaluador Profesional, ejerciendo en las siguientes áreas: INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA; INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA; AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO) y AVALUOS ESPECIALES. Además miembro activo de esta entidad gremial desde el año 2004 y me fue otorgado el Registro-Matrícula No. R.N.A/c.c-17-2493, lo cual me facultaba para avalar y respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel nacional hasta el 15 de mayo de 2018.

LA PROFESIÓN DE ARQUITECTURA SE ENCUENTRA HABILITADA POR LA LEY 435 DE 1998 PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS Y PERITAZGOS EN MATERIAS DE ARQUITECTURA A EDIFICACIONES, DENTRO DE LA CATEGORÍA 1 DE INMUEBLES URBANOS, POR LA VÍA DE FORMACIÓN ACADÉMICA.

\*\*\*\*\*



## LUIS ARMANDO GODOY RAMIREZ

IDENTIFICADO CON C.C. NUMERO 77.151.979 EXPEDIDA EN AGUSTÍN CODAZZI,

COMUNICO Y CERTIFICO AL JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE  
AGUSTÍN CODAZZI POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO, QUE ME  
ENCUENTRO A

# PAZ Y SALVO

## POR CONCEPTO DE HONORARIOS PROFESIONALES COMO PERITO

LO ANTERIOR DEBIDO A QUE LA PARTE DEMANDANTE CANCELO ESTOS.

LUIS ARMANDO GODOY RAMIREZ