



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR
TRASLADO
(Artículo 110 C. G. P.)

SIGCMA

CARTAGENA DE INDIAS D. T. y C., 25 DE JUNIO DE 2021

Medio de control	REPARACION DIRECTA
Radicado	13001-23-33-000-2015-00607-00
Demandante	JUAN DE DIOS MARTINEZ PACHECO
Demandado	NACION – RAMA JUDICIAL
Magistrado Ponente	JEAN PAUL VÁSQUEZ GÓMEZ

EN CUMPLIMIENTO DEL NUMERAL TERCERO DE LA PARTE RESOLUTIVA DEL AUTO DEL 3 DE JUNIO DE 2021, SE PONEN EN CONOCIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA, EL SIGUIENTE DOCUMENTO:

- EL **AVALUO CATASTRAL** SUSCRITO POR EL AVALUADOR ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA, ALLEGADO POR LA PARTE DEMANDANTE EN FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2019. (Fl. 486-519)

EMPIEZA EL TRASLADO: 28 DE JUNIO DE 2021, A LAS 8:00 A.M.

DENISE AUXILIADORA CAMPO PÉREZ
SECRETARIA GENERAL

VENCE EL TRASLADO: 30 DE JUNIO DE 2021, A LAS 5:00 P.M.

DENISE AUXILIADORA CAMPO PÉREZ
SECRETARIA GENERAL

Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso

E-Mail: desta06bol@notificacionesrj.gov.co

Teléfono: 6642718

486

SEÑORES

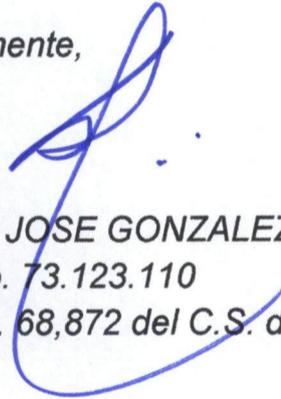
H. TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR
 M.P. DR. EDGAR ALEXI VASQUEZ CONTRERAS
 E. S. D.

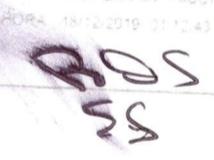
REF: REPARACION DIRECTA INSTAURADA POR EL DR. JUAN DE DIOS MARTINEZ PACHECO CONTRA LA NACION – RAMA JUDICIAL. RADICADO 13001-23-33-000-2015-00607-00.

EMILIO JOSE GONZALEZ MERCADO, en mi condición de abogado del señor demandante, identificado como lo indico al suscribir el presente documento, con mucho respeto y acatando el auto expedido por ese despacho en fecha 19 de noviembre del presente año, dentro del término impuesto en la misma providencia citada, me permito allegar al proceso de la referencia, documentos contentivo del avalúo comercial solicitado, cumpliendo con la carga atribuida.

Anexo lo anunciado en 35 folios.

Atentamente,


 EMILIO JOSE GONZALEZ MERCADO
 C.C. No. 73.123.110
 T.P. No. 68,872 del C.S. de la J.

SECRETARIA TRIBUNAL ADM
 TIPO: AVALUO COMERCIAL, PRESENTA PARTE DEMANDANTE-EMIGROS
 REMITENTE: EMILIO JOSE GONZALEZ MERCADO
 DESTINATARIO: EDGAR ALEXI VASQUEZ CONTRERAS
 CONSECUATIVO: 2019120340
 No. FOLIOS: 28 --- No. CUADERNOS: 0
 RECIBIDO POR: SECRETARIA TRIBUNAL ADM
 FECHA Y HORA: 18/12/2019 01:12:43 PM
 FIRMA: 

ACUERDO DE SERVICIOS

Entre los suscritos **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C. identificado con cédula de ciudadanía No. 82.390.229 expedida en Fusagasugá, actuando debidamente facultado por los estatutos sociales en nombre y representación de **CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ**, con domicilio en Bogotá, con NIT. 900.497.186-9, sociedad constituida por medio del Acta del 16 de enero de 2012 otorgada en la Asamblea de Asociados, inscripción número S0040920 del 23 de enero de 2012, todo lo cual lo demuestra con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa, la que en adelante se denominará LA CORPORACIÓN por una parte y por la otra **ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA** mayor de edad, vecino de Barranquilla, identificado con cédula de ciudadana No. 72.229.119 expedida en Barranquilla quien procede en su propio nombre, quien para el presente acto se denominará **EL AVALUADOR**, han convenido celebrar el presente ACUERDO DE SERVICIOS, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. **LA CORPORACIÓN** es la encargada de contratar para diferentes empresas del sector público, privado o de economía mixta, los trabajos de avalúos de toda índole.
2. Que dentro de sus funciones se encuentran las de asignar a los profesionales que deban realizar los trabajos antes citados, velar por que los mismos se realicen dentro de los tiempos acordados, garantizar que los informes presentados por los peritos asignados cumplan con los estándares fijados por las partes en el presente acuerdo, ser único interlocutor válido con la empresa a través de la cual se genera el avalúo y recaudar los dineros pactados por esta intermediación.
3. **LA CORPORACIÓN** es potestativa de encargar a terceros la realización de los trabajos valuatorios, o de realizarlas con personal interno.
4. Que de igual manera **EL AVALUADOR** ofrece sus servicios con autonomía económica, técnica y laboral.
5. **EL AVALUADOR** se dedica principalmente al ejercicio de su profesión en forma independiente, por lo que requiere total disponibilidad de tiempo sin estar sujeta a horarios, reglamentos de trabajo u obligación alguna diferente a la estrictamente necesaria para cumplir el objeto de este contrato, y además porque habitualmente presta sus servicios profesionales a diferentes empresas o personas.

En virtud de las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes cláusulas, bajo las cuales se registrará su relación:

CLÁUSULAS

PRIMERA OBJETO DEL ACUERDO: Mediante presente Acuerdo de Servicios **LA CORPORACIÓN** asignará trabajos de avalúos a **EL AVALUADOR**, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble y del perito, la especialidad de este último y el número de casos asignados. En todo caso, **LA CORPORACIÓN** velará por la equitativa distribución de los trabajos, controlando el cumplimiento y la buena calidad de los mismos. Por su parte **EL AVALUADOR** se compromete a practicar los avalúos asignados por **LA CORPORACIÓN**, con objetividad, ética, cumplimiento y de acuerdo con las prácticas, normas vigentes sobre la materia, y los procedimientos y formatos establecidos por **LA CORPORACIÓN**.

SEGUNDA: Como quedo citado en el punto primero de los antecedentes, **LA CORPORACIÓN** es quien realiza de manera directa la contratación con diferentes empresas del sector público, privado o de economía mixta.

En el evento que **LA CORPORACIÓN** suscriba contratos con diferentes entidades, deberá notificarlo por escrito **AL AVALUADOR**. Entendiéndose que los trabajos que se realicen para estas nuevas entidades se trataran de igual manera.

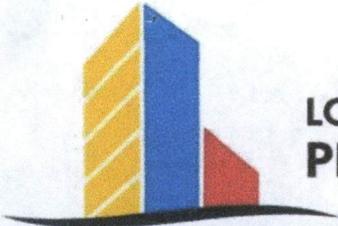
El incumplimiento de cualquiera de los anteriores compromisos, dará lugar a la terminación del Acuerdo de Servicios suscrito entre las partes.

TERCERA: TIPOS DE AVALUOS: Dentro de los diferentes Avalúos, sin limitarnos, se pueden llegar a realizar varios tipos, a saber:

1. Avalúos urbanos.
2. Avalúos rurales.
3. Avalúos especiales.

CUARTA: OBLIGACIONES DE LA CORPORACIÓN

1. Brindar capacitación en el manejo del software QUICK desarrollado por **LA CORPORACIÓN** para el seguimiento de los trabajos, así mismo mantenerle actualizado sobre las modificaciones que se le introduzcan.
2. Permitir a **EL AVALUADOR** el acceso a sus sistemas tecnológicos, desarrollados especialmente para el manejo y control de los trabajos encargados de conformidad con el presente acuerdo.



**CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

3. Velar por la equitativa distribución del trabajo entre Los Avaluadores.
4. Suministrar la información del cliente, del inmueble y la necesaria para la práctica de los avalúos controlados por **LA CORPORACIÓN**
5. Controlar el cumplimiento y calidad de los avalúos.
6. Brindar información oportuna sobre las diferentes políticas que cada uno clientes de la Corporación establezca para la realización de sus avalúos.
7. Informar sobre la forma de calificación y las variables que hacen parte de la evaluación periódica que **LA CORPORACIÓN** realiza de su **AVALUADORES** y su ponderación. Igualmente, si alguna de ellas cambia o es reemplazada.

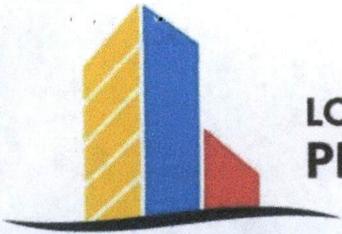
QUINTA: OBLIGACIONES DE EL AVALUADOR

1. Practicar los avalúos de los inmuebles solicitados por los clientes de **LA CORPORACIÓN**, dentro de los plazos estipulados para tal fin y bajo la normatividad vigente.
2. Mantener al día e informada a **LA CORPORACIÓN** de todo suceso que interfiera en el normal desarrollo de su trabajo.
3. Mantener actualizado el aplicativo de **LA CORPORACIÓN**.
4. Abstenerse de contratar directamente con los clientes particulares de **LA CORPORACIÓN**.
5. Realizar personalmente las visitas e informes

SEXTA: PROCEDIMIENTO PARA REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS.

1. **LA CORPORACIÓN** recibirá de sus clientes, la solicitud de realización de un trabajo de avalúo y de inmediato procederá a asignar el perito que deba realizar la labor.
2. Recibida la orden, **EL AVALUADOR** deberá confirmar la aceptación del caso a través del medio de comunicación establecido por **LA CORPORACIÓN** para tal fin, para lo cual cuenta con un lapso máximo de 3 horas posterior a la orden.
3. **EL AVALUADOR** contactará de inmediato al cliente y acordará la visita al inmueble a más tardar en las siguientes 2 Horas.
4. Efectuada la visita **EL AVALUADOR** y hecho su análisis profesional, procederá a diligenciar el formato preestablecido según el tipo de avalúo, diligenciando la totalidad de la información. Esta labor la deberá realizar dentro las 12 horas siguientes a la realización de la visita.
5. Una vez consignada la información necesaria para determinar el valor del bien avaluado, **LA CORPORACIÓN** procederá a evaluar los criterios tomados en cuenta para la determinación del precio, si los considera ajustados, aceptará el avalúo y le dará trámite para finalizar la labor. En caso contrario, es decir encuentra que alguno de los elementos contenidos en el informe no se ajusta a los parámetros generales o al mercado, devolverá el informe al perito con los comentarios de rigor y de común acuerdo con **EL AVALUADOR** se aclararan y corregirán (si es necesario) para que se ratifique o modifique el informe y así poder continuar con el trámite.
6. La información de gestión de cada caso asignado, deberá ser informada diariamente por **EL AVALUADOR** a través del medio establecido por **LA CORPORACIÓN** para tal fin, esto opera tanto para

490



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

los casos que se están ejecutando normalmente como para aquellos que presenten algún inconveniente que impidan la realización de los mismos dentro de las 48 horas siguientes a la orden.

7. **LA CORPORACIÓN** será el ente encargado de informar al contratante de los trabajos, sobre el estado de los mismos, dificultades para su realización y/o entrega y en general toda información que considere de interés para el correcto seguimiento a cada caso.

SÉPTIMA: CONFIDENCIALIDAD: Una vez se establezca el uso del aplicativo propio de **LA CORPORACIÓN**, el usuario y la clave de acceso se informaran y serán de uso exclusivo de **EL AVALUADOR** y quedan bajo su total responsabilidad todas las transacciones que se realicen bajo éste usuario en el aplicativo.

El mal manejo del usuario y la clave, podrán conllevar a la terminación del Acuerdo de

Servicios. **OCTAVA: DEL VALOR Y FORMA DE PAGO DE LOS HONORARIOS PARA**

AVALÚOS HIPOTECARIOS

- 1.1 **1) Distribución de los honorarios:** Para los avalúos hipotecarios de las diferentes entidades financieras, se le reconocerá al perito un valor a convenir.
- 1.2 **2) Pago de honorarios:** **LA CORPORACIÓN** cancelará a **EL AVALUADOR** los honorarios correspondientes una vez haya recibido el pago por parte del cliente y previa presentación de la cuenta de cobro, la cual cumplirá con todos los procesos establecidos para tal fin, según las conciliaciones mensuales revisadas y aprobadas por las partes.

PARA AVALÚOS DE TIPO COMERCIALES

- 1.3 1) **Tarifas de honorarios:** El valor de los honorarios de avalúo comercial será la tarifa que pacte **LA CORPORACIÓN** con el cliente y **LA CORPORACIÓN** tiene la responsabilidad de hacer el cobro correspondiente.
- 1.4 2) **Distribución de los honorarios:** Para los avalúos TIPO COMERCIAL, se le reconocerá al perito los honorarios de acuerdo con la tarifa pactada previamente según los casos particulares.
- 1.5 3) **Pago de honorarios:** **LA CORPORACIÓN** cancelará a **EL AVALUADOR** los honorarios correspondientes una vez haya recibido el pago por parte del cliente y previa presentación de la cuenta de cobro, la cual cumplirá con todos los procesos establecidos para tal fin.
- 2 **NOVENA. DURACIÓN:** La duración del presente acuerdo será de un año, prorrogable entre las partes por periodos equivalentes.

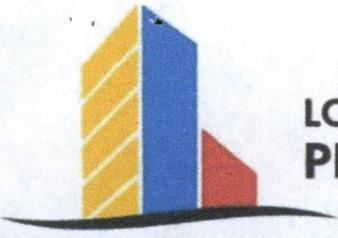
DECIMA. AUTONOMIA: Las partes actuarán en la ejecución y desarrollo del presente **Acuerdo de Servicios** con autonomía técnica y administrativa y por lo tanto en razón del mismo, no se establece relación laboral entre las partes y no se generan prestaciones legales a su favor.

DECIMA PRIMERA: CAUSALES DE TERMINACION: El presente acuerdo terminará por las siguientes causas: a) Por expiración del término de su duración o de sus prórrogas, b) Por incumplimiento de cualquiera de las partes, de alguna de sus obligaciones. c) Por disolución de una de las partes d) Por muerte de **EL AVALUADOR** e) por mutuo acuerdo entre las partes. f) Por comunicación escrita dirigida a la otra parte con una anticipación de treinta (30) calendario. g). En caso que **EL AVALUADOR** utilice el nombre de **LA CORPORACIÓN** para hacer trabajos personales. h) Por faltar a la exclusividad y **EL AVALUADOR** realice trabajos a clientes que haya contactado a través de **LA CORPORACIÓN**. i) Por pactar el valor del inmueble con los clientes.

En todos los casos de terminación las dos partes tendrán derecho a que se le cancelen la totalidad de los servicios prestados.

DECIMA SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO: En caso de incumplimiento de alguna de las partes y para todos los efectos el presente **Acuerdo de Servicios** presta mérito ejecutivo.

DECIMA TERCERA: INTRANSFERIBILIDAD: El presente **Acuerdo de Servicios** se ha celebrado con base en la confianza que **LA CORPORACIÓN** ha depositado en **EL AVALUADOR** y en consecuencia no puede ser transferido, trasladado o cedido en forma alguna o a cualquier título, sin la previa autorización escrita de **LA CORPORACIÓN**.



**CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

DECIMA CUARTA: MODIFICACIONES AL ACUERDO DE SERVICIO: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente acuerdo, el cual constituya un acuerdo total y completo sobre su objeto. Así mismo convienen las partes que cualquier modificación, adición o aclaración al presente acuerdo deberá constar por escrito y ser suscrita por las partes.

DÉCIMA QUINTA: DIFERENCIAS: Las diferencias que se presenten entre las partes con motivo de la interpretación o ejecución del presente acuerdo, durante su vigencia o con motivo de su terminación serán sometidas los mecanismos alternos de solución de conflictos para lo cual las partes concurrirán ante el Centro de Conciliación y Arbitramento de la cámara de Comercio de Bogotá. En lo no previsto en esta cláusula se aplicarán las disposiciones legales.

DECIMA SEXTA: GASTOS: Los gastos que llegare a ocasionar la legalización del presente acuerdo correrán por partes iguales.

Se firma en la ciudad de Plato (Magdalena) a los veintidós (22) días del mes de Mayo del año 2019.

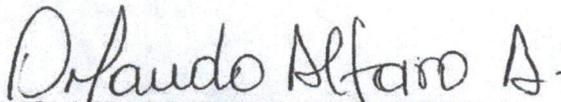
LA CORPORACIÓN



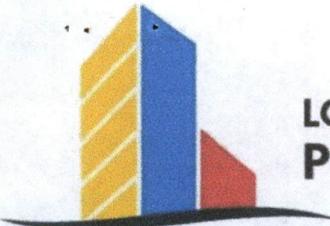
EDWIN FERNANDO AYERBE JARA

Cédula: 82.390.229 de Fusagasugá
Representante Legal
CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ.
NIT. 900.497.186-9

EL AVALUADOR



ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA
C.C. 72.229.119 de Barranquilla
Perito
Dirección: Calle 2 # 13 - 22
Teléfono: 3005252368
E-mail: arg.orlandoalfaro@hotmail.com



**CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

ANEXO 1

**AVISO DE PRIVACIDAD Y AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA
EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES**

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ, en cumplimiento de lo definido por la Ley 1581 de 2012, el Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y nuestra política de protección de datos personales, le informa que los datos personales que usted suministre en virtud de las operaciones que solicite o celebre con la compañía, serán tratados mediante el uso y mantenimiento de medidas de seguridad técnicas, físicas y administrativas, a fin de impedir que terceros no autorizados accedan a los mismos, lo anterior de conformidad a lo definido en la Ley.

El responsable del tratamiento de sus datos personales es **CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ**, ubicada en la Carrera 57 # 44A – 21 de la ciudad de Bogotá; Así mismo, usted podrá ejercer los derechos que la ley prevé, lo cual no supone un requisito previo ni impide el ejercicio de otro derecho. Cualquier modificación al presente aviso le será notificado a través de los medios que disponga la empresa para tal fin.

Leído lo anterior, autorizo de manera previa, explícita e inequívoca a la **CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ** sus filiales, para el tratamiento de los datos personales suministrados por mi persona dentro de las finalidades legales, contractuales, comerciales y las aquí contempladas. Declaro que soy el titular de la información reportada en este formulario para autorizar el tratamiento de mis datos personales, que le he suministrado de forma voluntaria y es completa, confiable, veraz, exacta y verídica:

(*) Por favor diligencie completamente todos los campos a continuación:

*Nombre(s): ORLANDO DE JESÚS				*Apellido(s): ALFARO ARRIETA			
*Tipo de Documento:				* No. Identificación:			
CC.	X	CE		TI		Pasaporte	
*Tel. de Contacto: 3005252368				*E-mail: arq.orlandoalfaro@hotmail.com			
*Fecha: 22 de MAYO de 2019.				*Firma: <i>Orlando Alfaro A.</i>			

494



AVALUO COMERCIAL DE PREDIO RURAL.-



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO CONSTRUCCIÓN AVALÚOS



**JUAN DE DIOS MARTINEZ
PACHECO.**

Propietario.

Informe de ubicación y verificación de lote - solar Construido, por medio de una visita técnica, física, informar las medidas reales y su valor comercial del predio ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Plato - Magdalena.

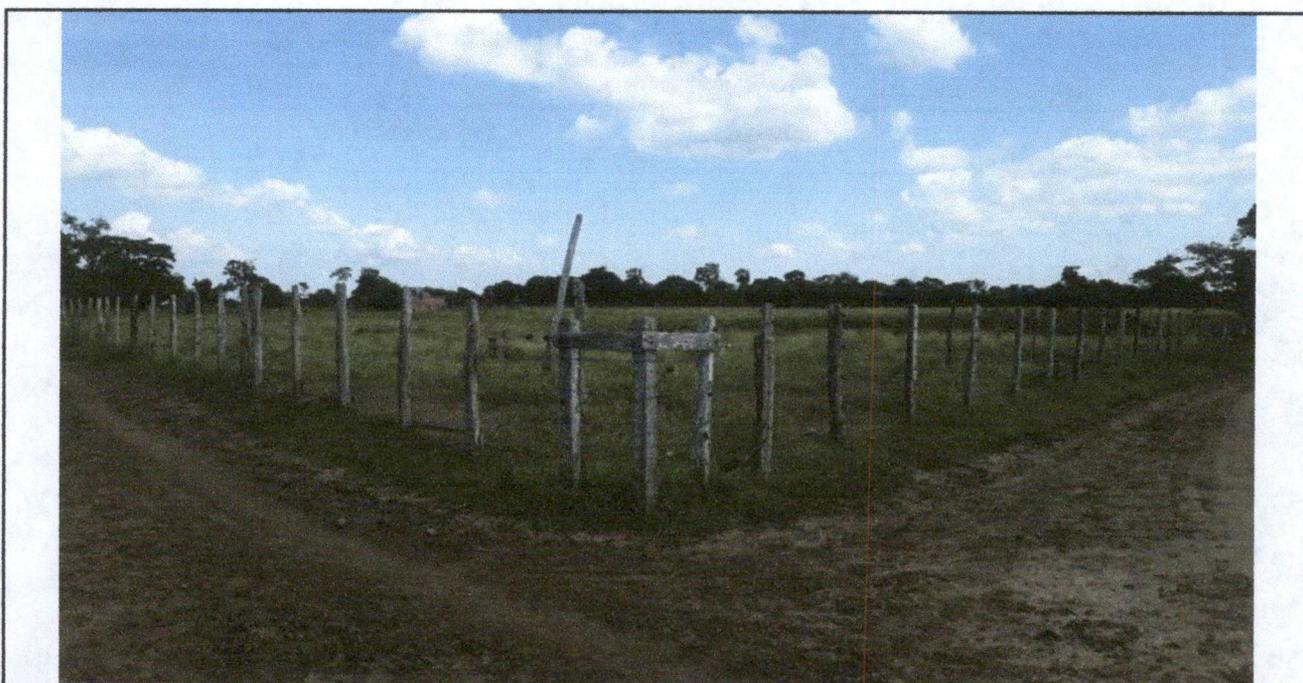
UBICACIÓN Predio "VISTA HERMOSA"
VEREDA "LA POLA", del PERÍMETRO
RURAL DEL MUNICIPIO DE
PLATO - MAGDALENA

05/12/2019

ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO CONSTRUCCIÓN AVALÚOS

499

INMUEBLE RURAL FINCA "VISTA HERMOSA".
VEREDA – LA POLA
MUNICIPIO DE PLATO, MAGDALENA.-



FINCA "VISTA HERMOSA"

PROPIETARIO:
JUAN DE DIOS MARTINEZ PACHECO
C.C. No. 12.531.220 de Santa Marta – Magdalena.

DICIEMBRE 05 de 2019

Página 1 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



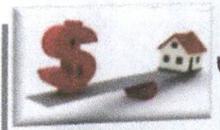
ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



496

CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	MUNICIPIO	5
2.5	DEPARTAMENTO	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:	5
2.10	FECHA DE LA VISITA	6
2.11	FECHA DEL INFORME	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS	7
3.1	PROPIETARIOS.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA	7
3.4	CÓDIGO CATASTRAL	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO	7
3.6	ESTRATO	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR	8
4.1	GEOGRAFÍA	8
4.2	CLIMA	9
4.3	RELIEVE	9
4.4	ECOLOGÍA	9
4.5	ECONOMÍA	10
4.5.1	ASPECTOS ECONÓMICOS	10

Página 2 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



497

4.6	VÍAS DE ACCESO	¡Error! Marcador no definido.
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	13
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	13
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	13
5.2.1	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	13
5.2.2	CABIDA SUPERFICIARIA	13
5.2.3	TOPOGRAFÍA	13
5.2.4	FORMA	13
5.2.5	VÍAS DE ACCESO	13
5.3	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	14
5.3.1	PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS	14
5.3.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	14
5.3.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	14
5.3.4	SEGURIDAD.....	14
5.3.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	14
5.4	CULTIVOS	14
6	NORMATIVIDAD	15
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS	17
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN	18
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO	18
8.1.1	COMPARACIÓN DE MERCADO	18
8.1.2	MEMORIAS DE CÁLCULO	18
8.2	DETERMINACIÓN VALOR DE LOS CULTIVOS	20
9	OTRAS CONSIDERACIONES	21
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.	22
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO	23
12	CARNET DEL AVALUADOR	26



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



Página 4 de 27



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



499

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Finca.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Presentación de Área de terreno (130 Has + 0.000M2) y Determinar el valor comercial por Hectáreas.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación para el terreno.

Método de Costo de Reposición para Construcciones.

2.4 MUNICIPIO

Plato.

2.5 DEPARTAMENTO

Magdalena.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Agropecuaria y Comercial.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

Certificados de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato – Magdalena, **226-41060.**

Escritura pública, **No. 4602 de OCTUBRE 29 de 2008.**

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende presentar y determinar las medidas y el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

Página 5 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



500

2.10 FECHA DE LA VISITA

Diciembre 01 de 2019

2.11 FECHA DEL INFORME

Diciembre 05 de 2019.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Diciembre 05 de 2019.

Fin de página.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



501

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIA:

JUAN DE DIOS MARTINEZ PACHECO

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

ESCRITURA PUBLICA No. 4602 de OCTUBRE 29 de 2008.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

226-41060.

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

000700020051000.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

No aplica.

Fin de página.

Página 7 de 27



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



502

4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Chivolo, es un municipio del norte de Colombia que pertenece al departamento del Magdalena. Localizado en la margen oriental del río Magdalena. Es considerado como uno de los principales municipios del departamento por su tamaño, población y dinamismo, además, por sus aportes a la cultura, la música, la política y el deporte.

Chivolo posee una privilegiada posición geográfica: cerca de riachuelos que se desprenden del río Magdalena, a 55 Km del puente Antonio Escobar Camargo que une a Plato con Zambrano y El Carmen de Bolívar, que comunica dos departamentos; a su vez a los departamentos de Magdalena y Bolívar. Ubicado en el centro de la Región Caribe Colombiana cercano a las principales ciudades de la región.

4.1 GEOGRAFÍA

Descripción Física: El Municipio de CHIBOLO tiene una superficie aproximada de 1.500,04 kilómetros cuadrados que representan el 6,6% del área total del Departamento del Magdalena. A pesar de la pérdida de territorio por creación de nuevos municipios, Chibolo se ubica actualmente en el cuarto lugar entre los 31 municipios del departamento según la extensión territorial, superado solamente por Santa Marta.

La cabecera municipal se extiende sobre una superficie aproximada de 286 hectáreas o 2,48 km². Los restantes 1.496,53 kms² conforman la superficie rural del municipio distribuida en 6 corregimientos. En el sector rural se destaca una inmensa extensión territorial de terrenos baldíos conocidos.

Extensión total: 850,04 Km²

Extensión área urbana: 2,48 km²

Extensión área rural: 1.496,53 Km²

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



303

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 20

Temperatura media: 28° C

Distancia de referencia: 266 Km de Santa Marta

4.2 CLIMA

Plato posee un clima cálido: debido a la cercanía con el río Magdalena las temperaturas oscilan entre 36 °C y 45 °C. El municipio tiene una altitud de 20 msnm.

4.3 RELIEVE

El territorio es predominantemente plano, presentándose una zona cenagosa cerca al río Magdalena y rodeada de una serie de montañas.

4.4 ECOLOGÍA

Flora y Fauna

La flora y fauna del Municipio presenta rasgos particulares de acuerdo con los ambientes diferenciados que le son propios al territorio.

En la zona fluvio-lacustre del Río Magdalena la vegetación está conformada por plantas propias de ciénagas, pantanos y áreas aledañas pertenecientes a las familias Ponderiaceae, Salviaceae, Najadaceae, Borraginaceae, Poligomaceae, Gentianaceae, Onagraceae, Lentibulariaceae, Lentibulariaceae, Narantaceae, Cyperaceae, Ceratophyllaceae, Mimosáceas, Gramíneae, entre otras.

Con relación a la fauna se identifican reptiles de las familias Crocodylidae, Cheloniidae, Chamaeleonidae, Igunidae, Boidae. Las especies de las dos primeras se hallan en proceso de extinción, pues a través del tiempo han sido apetecidas por cazadores, para extraer de ellas su piel con fines comerciales o capturados irracionalmente para consumo alimenticio.

De la avifauna original asociada en este tipo de bioma merecen mencionarse las siguientes familias: Columbidae, Fasiadidae, Falconidae, Troquilidae, Psittacidae y Estragidae como las más representativas. Los reptiles de esta zona tienen como expresión más importante las familias Cheloniidae, Chamaeleonidae, Igunidae, Boidae, Viperidae, Crotalidae.

Página 9 de 27



ARQ. ORLANDO ALFARO

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



504

4.5 ECONOMÍA

4.5.1 ASPECTOS ECONÓMICOS

LA GANADERÍA:

Tomando como fuente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, nos señala que es uno de los renglones sobre los cuales descansa la economía del municipio. Su desarrollo se efectúa en unas 114.004 Has. que representan el 76% del área del territorio y constituye en esencia una actividad que tiene como finalidad el doble propósito, que encuentra en las ciudades de Barranquilla y Santa Marta los principales mercados para la venta de la producción de carne, en tanto que la mayor parte de los casi 20 millones de litros de leche que se producen al año se transforman en queso con destino a Medellín, Armenia, Cali, Pereira, Manizales; otra, se comercializa en estado fresco, con la Compañía Colombiana de Productos Lácteos CICOLAC de Valledupar, la procesadora de leche HATO BLANCO con sede en el Municipio de Nueva Granada y COOLECHERA localizada en la misma región, en tanto que un muy bajo porcentaje de la producción se comercializa localmente.

LA AGRICULTURA

Representa otro de los subsectores productivos básicos dentro de la economía rural, tanto por la producción de alimentos como la yuca y el maíz, básicos dentro de la dieta local, cultivos que sumados a otros de menor importancia en el volumen del producto agrícola municipal, constituyen una importante fuente de empleo e ingresos para la población del área rural.

Debido a la importancia y al potencial del sector agropecuario de Plato y su privilegiada posición geográfica, ha sido tomado como epicentro de la sub-regional central y sede de algunas de las instituciones nacionales más importantes del sector, tales como el ICA, el INCORA, la fusionada INPA y se está gestionando con grandes probabilidades de una sede del Banco Agrario en el Municipio.

PESCA

El sistema lagunar del Municipio, dada la influencia del Río Magdalena sobre una amplia franja de su territorio, lo posicionan como uno de los de mayor oferta pesquera dentro del departamento.

Sin embargo los problemas ambientales que le son propios a la cuenca del Río inciden en la dinámica de la actividad, cuyos efectos se manifiestan en la irregularidad de la oferta productiva, con ciclos en donde las fases depresivas son

Página 10 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



505

cada vez más pronunciadas, en tanto que las coyunturas de abundancias son poco frecuentes; por esas consideraciones el peso de este renglón dentro de la economía municipal está sujeto a los vaivenes señalados.

INDUSTRIA

El sector transformativo es de carácter liviano y tiene poco peso en la localidad, destacándose la actividad de derivados lácteos como la elaboración de queso; también se observan pequeñas unidades productoras de pan, pequeños establecimientos de carpinterías, modisterías, confecciones y avicultura, entre otros, que contribuyen con su aporte a la industria del Municipio.

COMERCIO

El carácter que tiene Plato como centro de relevo de oferta de funciones urbanas de Barranquilla, ciudad a la que está fuertemente ligada en materia económica, y en menor medida a ciudades como Santa Marta, Valledupar, Bucaramanga, Medellín y Cartagena, convierte al municipio en punto de articulación en donde se capta la producción generada en su área de influencia, para luego transferirla a los mercados citados, al tiempo que ofrece los insumos y servicios necesarios para la actividad productiva. Por esa razón el comercio de la localidad, después del subsector agropecuario, constituye el renglón de mayor importancia dentro de su economía, en la Secretaría de Hacienda se tienen reportados más de 500 establecimientos comerciales; igualmente, en los últimos tiempos, ante la reducción de oportunidades de trabajo, como consecuencia del estado recesivo de la economía nacional y su impacto en la localidad, ha proliferado el comercio informal a través de ventas ambulantes y estacionarias que adicionalmente se han convertido en un problema urbano en la medida que invaden el espacio público y deterioran el entorno paisajístico de la ciudad.

4.6 VÍAS DE ACCESO

Aéreas: El municipio posee una infraestructura aeroportuaria con una pista en la que aterrizan con las debidas precauciones, por el regular estado en que se encuentra, aviones bimotores que atienden el transporte de valores y eventuales servicios de particulares. No obstante, su mayor uso estará sujeto a su dotación con las ayudas necesarias para la navegación, un óptimo acondicionamiento técnico de la pista, pero sobre todo a una reactivación de la economía local y subregional, de forma que ello dinamice una actividad de negocios y servicios que influyan decisivamente en el incremento de la demanda por esta modalidad de transporte,

Página 11 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



506

incentivando así a las empresas comerciales a ubicar al municipio como un punto dentro del itinerario de las rutas que tienen establecidas en la Región.

Terrestres: La red vial del territorio comprende aproximadamente 283 Kilómetros de extensión, de los cuales 53 son vías nacionales, 58 son vías intermunicipales, 5 de vías rural principal y 167 de vías rurales secundarias (Ver Mapa 1: Base Municipal). El total de la red solo se encuentra en buen estado el tramo de la "Transversal de los contenedores" que atraviesa de este-oeste el territorio municipal; en el resto de las vías se presentan algunos tramos de afirmado en buen estado, pero en general tienen como características que son transitadas de forma regular en los periodos secos del año. La puesta en servicio del puente sobre el Río Magdalena se convirtió en un catalizador que permitió la ampliación de la oferta en número de líneas de transporte y frecuencia de viajes en la cabecera, presionando la pronta terminación de la Terminal de Transporte Terrestre como soporte necesario para la agilización y el mejor servicio que demanda el usuario.

Fluviales: De hecho el río, también representa una vía de comunicación y si bien con la entrada en operación del puente "Antonio Escobar Camargo", que permitió la dinamización del transporte terrestre de la localidad, acentuado aún más esta modalidad de desplazamiento hacia los principales centros urbanos regionales, todavía esta arteria constituye un medio que posibilita la comunicación y el comercio con municipios cercanos a la localidad y así mismo entre la cabecera y varias de las cabeceras corregimentales ubicadas sobre su ribera, a pesar de haberse reducido su otrora importancia para el transporte de carga y pasajeros. De la misma manera, el sistema de caños permite la comunicación con los asentamientos localizados en las márgenes de las ciénagas de Zarate y Malibú. Sin embargo, Plato no tiene una adecuada infraestructura portuaria fluvial para atender el flujo de pasajeros y carga, que sirva de soporte a la consolidación del transporte bimodal en tan importante centro de relevo de los mercados más importantes de la Región Caribe.

Fin de página.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



507

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente informe valuatorio se encuentra ubicado en el área rural del municipio de Chibolo-Magdalena (Vereda "LA POLA"), con una distancia aproximada a 15.5 Km de la finca "VISTA HERMOSA 1" a Chibolo.
Distancia recorrida: **15.5km.**

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente avalúo es un inmueble rural.

5.2.2 CABIDA SUPERFICIARIA

Área de Terreno: **130 Has 0.000 M².**

Fuente: Certificación de tradición y libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato – Magdalena, **226-41060.**

5.2.3 TOPOGRAFÍA

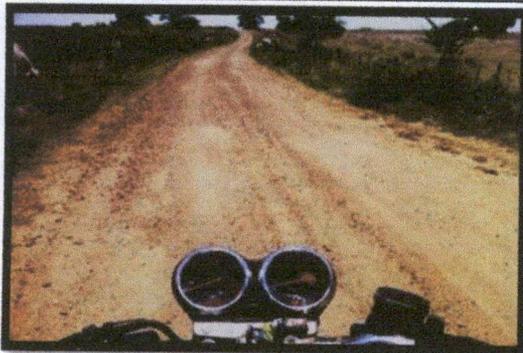
La topografía del predio es variable, desde plana hasta ligeramente ondulada, con pendientes (bajos) que oscilan de 0 - 40%

5.2.4 FORMA

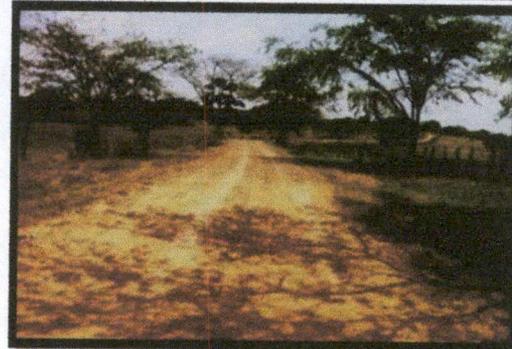
Irregular.

5.2.5 VÍAS DE ACCESO

La finca está ubicada a 35 min. De la vía LA CHINA (Corregimiento) – LA POLA.



CARRETERA NACIONAL – CARRETERA
TERCIARIA.-



CARRETERA NACIONAL – CARRETERA
TERCIARIA.-

Página 13 de 27



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



5.3 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.3.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

5.3.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas.

5.3.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En los títulos de propiedad del inmueble no registra ningún tipo de afectación por servidumbre, cesión y/o afectaciones viales.

5.3.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

5.3.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

5.4 CULTIVOS

DETALLES DE CULTIVOS				
NO	TIPO	VARIEDAD	SUPERFICIE ESTIMADA/DENSIDAD POR SUPERFICIE	AÑO SIEMBRA
1	PLATANO HARTON	-	4 HAS	2018
2	FRUTALES	Mango, Coroso, Tutumo, Mamon, Papaya y Ciruela		
3	YUCA	-	4HAS	2018
4	PASTO	CORTE, ESTRELLA, KIKUYA Y ANGLITO		

AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



509

6 NORMATIVIDAD

Según el Certificado de Uso de Suelo que certifica la Secretaría de Planeación municipal de Plato para predio Matriculado con matricula Inmobiliaria registrada en este municipio, y que se encuentra en Zona Agropecuaria, basado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Plato.

Artículo 43. Uso Agropecuario semi-intensivo y Forestal: Aptos para ser usado en la producción forestal artificial, pero también se identifican áreas que combinando inversiones de capital en sistemas de riego, adecuación de los suelos y un apropiado manejo de los mismos pueden ser utilizados en agricultura y ganadería semi-intensiva.

Fin de página.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



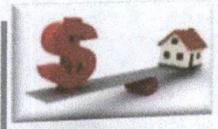
ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



510

7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Las características generales del sector.
- La ubicación específica del Inmueble.
- Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
- La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.
- El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuadora, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

Página 16 de 27



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

8.1.1 COMPARACIÓN DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

VALOR PARA EL TERRENO POR HECTAREAS ES DE \$5'500.000,00 (NO CIVILIZASAS) de \$8.000.000,00 a \$8.500.000,00 (CIVILIZADA) Teniendo en cuenta su accesibilidad, terreno, cultivo, pozos, y administración.

ESPECIALIZACIÓN DE LAS OFERTAS



Fin de Página.

Página 17 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



8.2 DETERMINACIÓN VALOR DE LOS CULTIVOS

Para el cálculo del valor de cada uno de los cultivos, se tuvieron en cuenta aspectos cómo:

Estado de poda

- Enfermedades o insectos
- Densidad de siembra
- Humedad
- Plagas
- Seguridad del plantío
- Mano de obra
- Topografía
- Fertilidad

Clasificación del Suelo

Además de esto, se tiene en cuenta cuando se encuentra en producción los costos de transporte desde el cultivo hasta el centro de consumo más cercano, fluctuaciones del valor de cada uno de los productos y precio actual de compra en el mercado. Para esto, se utiliza las bases de datos y registros de venta de plazas mayoristas tales como Corabastos y plazas de mercado municipales o exportaciones.

Así, se adopta el valor por Ha de cada cultivo:

CULTIVO	ÁREA (HA) /	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL	
	PALOS			
Plátano 7 meses	1.00	\$ 4,500,000.00	\$	4,500,000.00
	VALOR TOTAL			\$ 4,500,000

AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



513

9 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble cuenta con un Área de Terreno: **130 Has 0.000 M²** tomado de **Certificado De Tradición Y Libertad 226-41060** del círculo registral de Plato – magdalena y El inmueble llamado actualmente es **“VISTA HERMOSA 1”**.

En el momento de la visita fuimos recibido en las tres posiciones por:

JUAN DE DIOS MARTINEZ PACHECO ----- Poseedor.

El señor **JUAN DE DIOS MARTINEZ PACHECO**, es propietaria hace 11 años de posesión del inmueble, partiendo del año 2008, según relato por los que me atendieron el día de la visita y como reposa en **ESCRITURA PUBLICA No. 4602 de OCTUBRE 29 de 2008.**

Este inmueble goza de un privilegio, con una represa construida por el propietario en su momento, repartidos dentro del inmueble, para el suministro y abastecimiento a los animales y personas que hay habitan.

El inmueble tiene una destinación agropecuaria y económica.

Las mejoras que se encuentran en los predios en estudio, el valor comercial está incluido en el valor por hectáreas.

El presente informe no tiene en cuenta animales y/o maquinaria especializada que pueda encontrarse en el inmueble al momento de la visita.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

Página 19 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR.

Por medio del presente certificamos que:

Trabajo realizado sin ningún interés personal y económico.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Junio de 2019 es según el Valor Comparativo que se maneja en la región un valor de: **OCHO MILLONES DOSCIENTOS MONEDA LEGAL (\$8.200.000,00)M/L.**

PREDIO	AREA	VALOR / HECTAREA \$	VALOR / PARCIAL \$
"VISTA HERMOSA 1"	130 Ha + 0.000 M2	\$ 8.200.00,00	\$ 1.066.000.000,00
VALOR TOTAL:			\$1.066.000.000,00

Valor neto del predio rural denominado Finca "VISTA HERMOSA 1": MIL SESENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$1.066.000.000,00 M/L.)

Orlando Alfaro A.

Arq. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Mat. Prof. No. A08052002-72229119 de Atlántico.

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Celular: 300-5252368.

Dirección: calle 2 No. 13-22, Plato - Magd.

Página 20 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



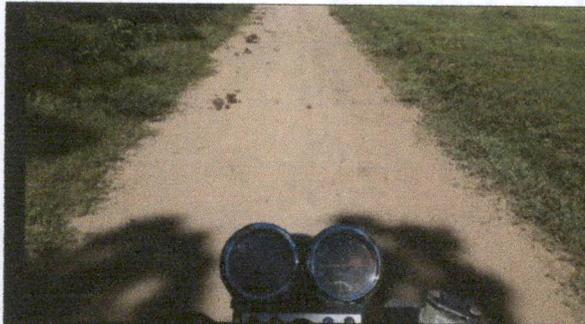
ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



11 REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTOGRAFIA #1



FOTOGRAFIA #2



FOTOGRAFIA #3



FOTOGRAFIA #4



FOTOGRAFIA #5



FOTOGRAFIA #6



FOTOGRAFIA #7



FOTOGRAFIA #8

Página 21 de 27



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



516



FOTOGRAFIA #9



FOTOGRAFIA #10



FOTOGRAFIA #11



FOTOGRAFIA #12



FOTOGRAFIA #13



FOTOGRAFIA #14



FOTOGRAFIA #15



FOTOGRAFIA #16

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



DETALLE DE UBICACIÓN SATELITAL – FINCA “VISTA HERMOSA 1”



AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



518

CEDULA DE CIUDADANIA:

REPUBLICA DE COLOMBIA IDENTIFICACION PERSONAL CEDULA DE CIUDADANIA			
NUMERO 72229119			
ALFARO ARRIETA APELLIDOS			
ORLANDO DE JESUS NOMBRES			
 FIRMA			
 INDICE DERECHO	FECHA DE NACIMIENTO 09-ABR-1977		
	PLATO (MAGDALENA)		
	LUGAR DE NACIMIENTO 1.70	A+	M
	ESTATURA 26-JUL-1995 BARRANQUILLA	G.S. RH	SEXO
	FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION	 REGISTRADOR NACIONAL IVAN DUGUE ESCOBAR	
A-2105200-51082053-M-0072229119-20000906 1217900242A 02 085438441			

TARJETA PROFESIONAL:

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES COLOMBIA		
Arquitecto ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA C.C. 72.229.119 de Barranquilla		
CORPORACION UNIVERSITARIA DE LA COSTA MATRICULA PROFESIONAL A08052002-72229119		
FECHA DE EXPEDICION 18/03/2002		

Página 24 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO

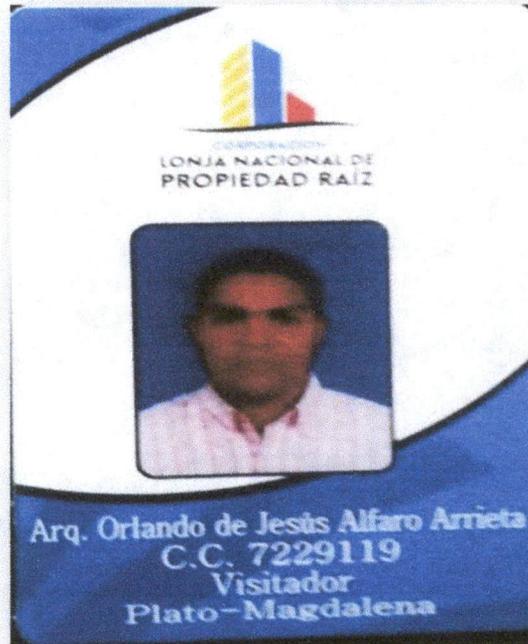


AVALUO DE PREDIO RURAL, VERIFICACIÓN DE MEDIDAS Y VALOR COMERCIAL.-



519

PERITO AVALUADOR:



Página 25 de 27

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO

