



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

DICTAMEN PERICIAL INMUEBLE RURAL



**UBICADO CORREGIMIENTO DE LA RIVERA
PARAJE DE EL CAIMITAL
VIJES – VALLE DE CAUCA**

Solicitante: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VIJES-VALLE.
RAD. 768694089-001-2019-00064-00

Santiago de Cali, octubre de 2020



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Santiago de Cali, 15 de octubre de 2020

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VIJES

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL RESOLUCION DE COMPRAVENTA

DTE: DELFINA HOYOS CHANCHI Y ORFA NELLY MUÑOZ HOYOS

DDO: LUIS EDUARDO MURCIA VARGAS Y CARLOS ANDRES MURCIA R..

RAD: 768694089001-2019-00064-00

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, debidamente registrada ante la Entidad Autorreguladora A.N.A con el No. AVAL-51933039, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR** nombrada y posesionada dentro del proceso en referencia, me permito rendir el siguiente dictamen:

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. certificado de Competencias laborales por SABER Lonja Certificaciones, Tecnóloga en Administración de Empresas en el Centro Colombiano de Estudios Profesionales, Cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia, con dirección Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 del Edificio San Pablo de la Ciudad de Cali, de la siguiente forma expongo lo requerido conforme a lo establecido en el artículo 226 del C.G.P., declaro bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

1. Lo expuesto en el enunciado en la Conclusión del dictamen presentado ante usted son un concepto imparcial, basado en mi leal saber y entender en materia del estudio de Avalúos de Bienes Inmuebles.
2. No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
3. El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes
4. Acredito la asistencia a diferentes capacitaciones académicas, manteniéndola constantemente, además relaciono alguno de los casos en los que he sido designada como perito Avaluador en el último año, incluyendo el juzgado así:



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



JUZGADO	RAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	CLASE DE PROCESO
12 CM	2017-122	CESAR CHAVES PAMBA	MARIA JESUS LASSO Y OTROS	REINVINDICATORIO
16 CM	2015-204	JOSE MARIA ASTAIZA	MARIELA ASTAIZA DELGADO	VERBAL DE SIMULACION
10 FLIA	2019-00013	ARMANDO MORENO CALDERON	ALBA ROSA MORENO DE MORENO	LIQUIDACION CONYUGAL
13 LABORAL	2015-727	BORIS CARLOS CAICEDO CAICEDO	GERMAN MEJIA AMAYA	EJECUTIVO LABORAL
3 ADTVO	2015-456	HERNAN BENAVIDES GARCIA	NACION-MINISTERIO DE DEFENSA	REPARACION DIRECTA
2 PEQ-C	2017-303	VITELIO FLAVIO ALVAREZ	CARLOS GONZALO ANDRADE	EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER
2 CMYUMBO	2009-560	FIDEL ERNESTO SARRIA OVIEDO	VIVIANA STELLA IDROBO IBARRA	PROCESO VERBAL

2- OBJETO DE LA VALUACION

El objeto del presente es rendir un nuevo dictamen teniendo en cuenta los puntos indicados en la diligencia de Inspección judicial, su identificación, extensión, linderos, estado de conservación, manifestaciones ostensibles de su explotación económica adecuada, mejoras, antigüedades de ellas, valoración de cultivos y frutos civiles.

3.- FECHA DE INSPECCION JUDICIAL

15 de noviembre de 2019

4. NOMBRE Y DIRECCION DE LOS PREDIOS

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LA CARTAGENA		PARAJE DE EL CAIMITAL	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
DE LA RIVERA	VIJES	VALLE DEL CAUCA	COLOMBIA

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LA MONTAÑITA		PARAJE DE EL CAIMITAL	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
DE LA RIVERA	VIJES	VALLE DEL CAUCA	COLOMBIA

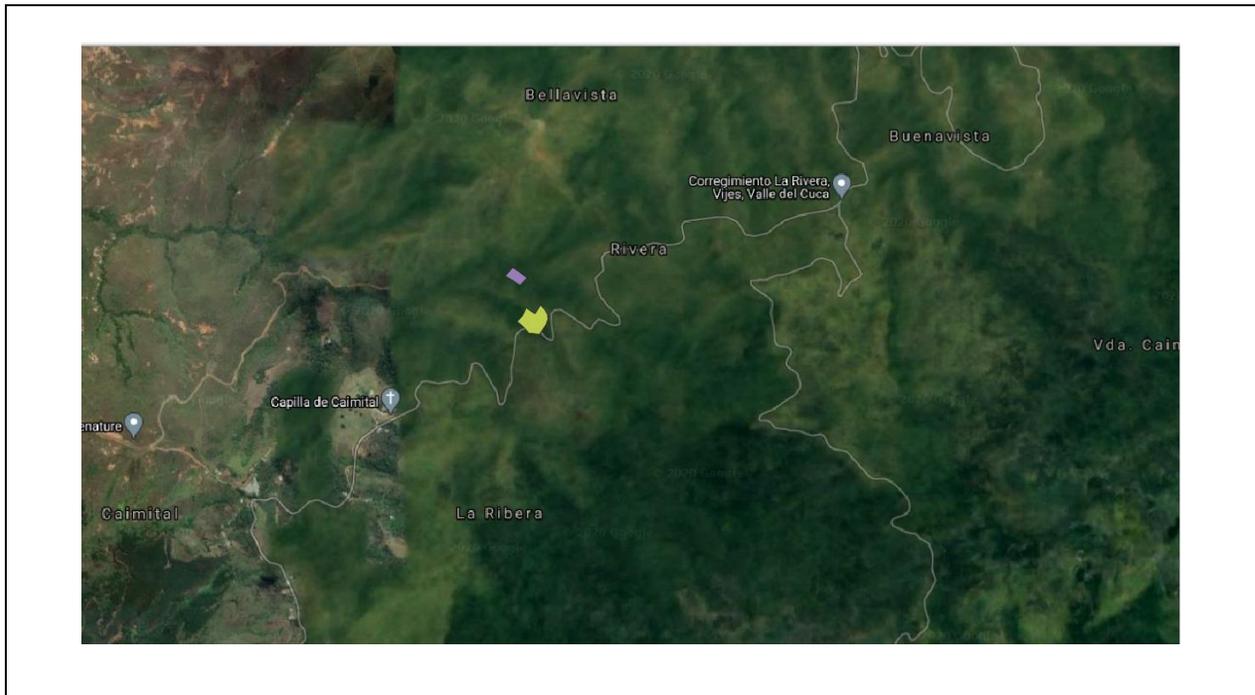


ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

4.1- Forma De Acceso Al Predio y Coordenadas Geográficas

Forma de Acceso	La vereda Caimital se encuentra a 18 kilómetros de la cabecera municipal, a 45 minutos en carro, a los predios en una distancia de 10 km, por la vía Villa María – Rivera – Caimital o Desde Restrepo, en un tiempo aprox. De 40 Min		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (m.s.n.m.)
MAGNA-SIRGAS	1064320,398	905523,584	1.355

PREDIO LA MONTAÑITA			
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (m.s.n.m.)
MAGNA-SIRGAS	1064264,777	905782,921	1.355





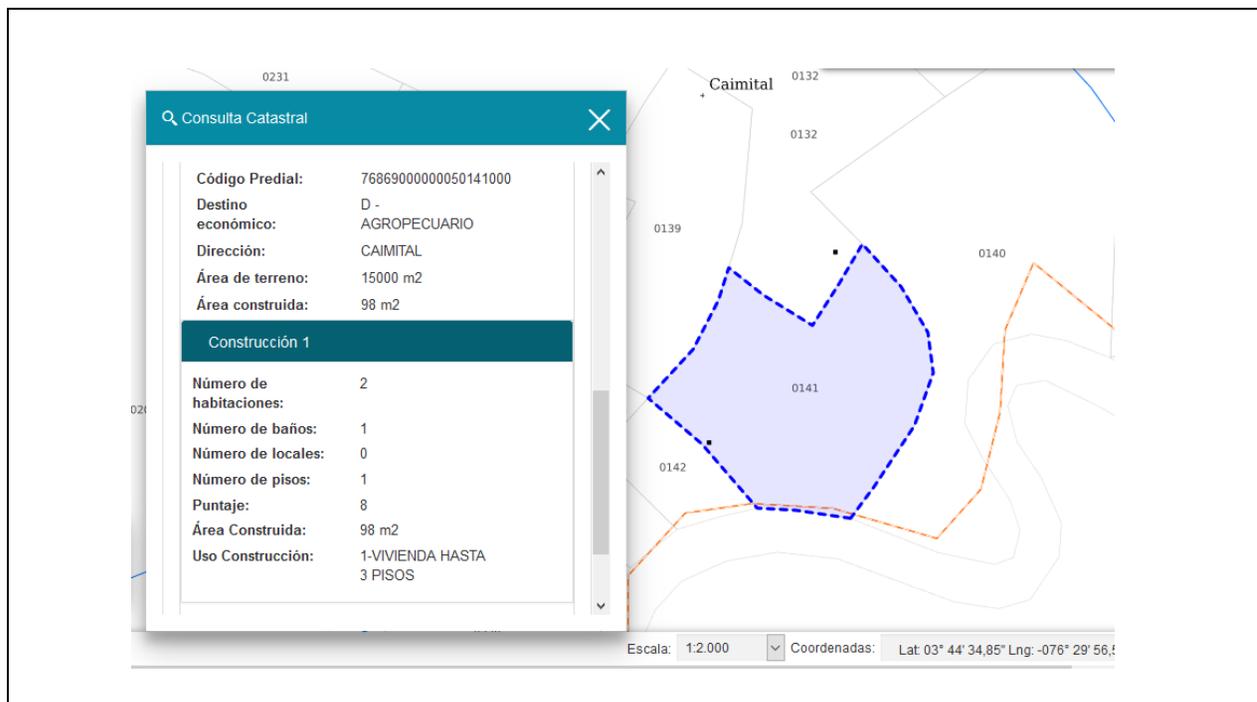
ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

5.- INFORMACIÓN CATASTRAL

LA MONTAÑITA

Código Predial		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide	
7686900000000005014100000000		3 de octubre de 2020		Geoportal IGAC	
76869000000000050141000					
Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m2)	Área del Lote (m2)	AVALUO CATASTRAL AÑO 2020
VIJES	VALLE DEL CAUCA	D-AGROPECUARIO	98	15.000	\$--

5.1- Plano del Lote IGAC

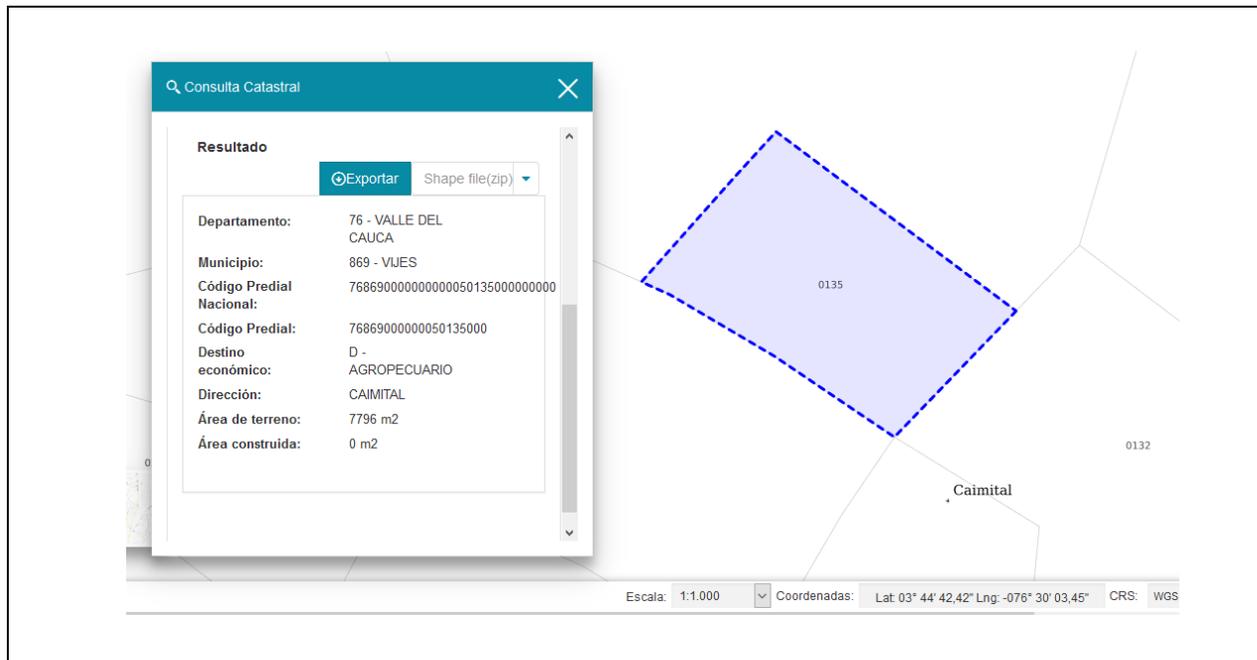




ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PREDIO LA CARTAGENA

Código Predial Mayor Extensión		Fecha de Consulta			Entidad que lo Expide
768690000000000050135000000000		3 de octubre de 2020			Geoportal IGAC
76869000000050135000					
Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m2)	Área del Lote (m2)	AVALUO CATASTRAL AÑO 2020
VIJES	VALLE DEL CAUCA	D-AGROPECUARIO	0	7.796	\$--



6.- INFORMACION JURIDICA



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PREDIO CARTAGENA

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
370-543824	Orfa Nelly Muñoz Hoyos CC. 31.831.341
NO. PREDIAL	TÍTULO DE PROPIEDAD
76869000000000050135000000000	Escritura Pública No. 3407 de 30 de diciembre de 2013 de la Notaria Única de Yumbo
LINDEROS	Contenidos en la Escritura Pública No. 3407 de 30 de diciembre de 2013 de la Notaria Única de Yumbo Noroeste: En 186,00 metros con Peregrino Hoyos, puntos 14 al 5, en 44 metros con Maximiliano Hoyos puntos 5 al 3- Sur: En 86,00 metros con carretable, puntos 3 al 1. Sureste: En 129 Metros con José Arcesio Hoyos, puntos 1 al 14. Encierra.
AREA LOTE DE TERRENO (M2)	5.300 M2

Fuente: Certificado de Tradición

PREDIO LA MONTAÑITA

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
370-635571	Delfina Hoyos Chanchi CC. 29.944.036
NO. PREDIAL	TÍTULO DE PROPIEDAD
76869000000000050141000000000	Adjudicación de baldíos Resolución 01581 del 1 de junio de 1970 INCORA de Cali, protocolizada Escritura Pública No. 029 de 13 de febrero de 2001 de la Notaría Única de Vijes



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



LINDEROS	<p>Contenidos en la Escritura Pública No. 029 de 13 de febrero de 2001 de la Notaría Única de Vives</p> <p><u>Norte:</u> En 116 metros con Benjamín Luna, punto 1 al 4.-</p> <p><u>Oeste:</u> En 19 metros con Peregrino Hoyos, puntos 4 al 6.</p> <p><u>Sureste:</u> En 128,00 metros con Peregrino Hoyos, puntos 6 al 11.</p> <p><u>Este:</u> En 31 metros con Peregrino Hoyos, puntos 11 al 1.-</p>
AREA LOTE DE TERRENO (M2)	4.720 M2

Fuente : Certificado de Tradición

7.- DESTINACIÓN ACTUAL

Predio La Cartagena	Residencial y Explotación Agrícola
Predio La Montañita	Explotación Agrícola

8.- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Forma:	Irregular
No. De Pisos	1 con sótano
Construcción	144 m2
Vetustez	60 años
Distribución	Corredor, sala, cinco habitaciones, cocina y baño
CONSTRUCCIÓN	
Fachadas Estructura	Adobe y tapia. Repellada y pintada, vigas en guadua y madera
Cubierta	Teja de Barro
Cielo Raso	En parte en Láminas de madera
Ventanas	Metálicas y vidrio
Piso	Madera
Baño	Batería sanitaria
Cocina	Mesa en Madera con lavaplatos en acero inoxidable
Estado:	Regular a malo-



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Vista de la entrada al Inmueble



Vista de la parte posterior



Sala - Comedor



Corredor- vista a la Cocina y Cultivos



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Cocina



Habitaciones



Vista parte posterior del inmueble



Vista parte baja de la vivienda



Cuartos del Sótano



Vista de las Escaleras



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

10.12. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN: El Predio en el momento de la diligencia se encuentra explotado con cultivo de Café.

11.- DESTINACIÓN ACTUAL: Habitacional

12. MEJORAS:

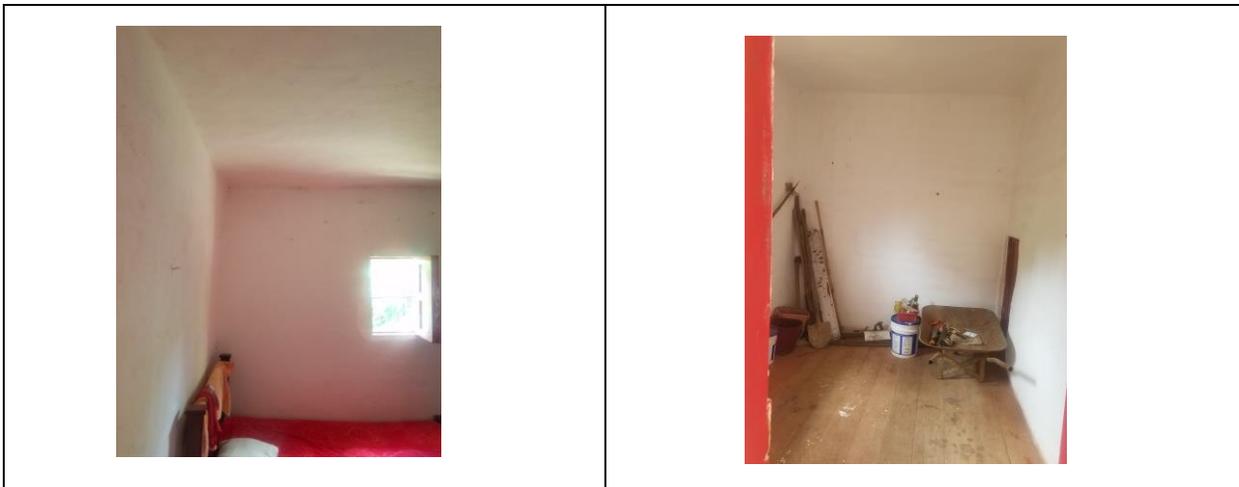
12.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA MEJORA CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCIÓN

En el predio se realizaron unas mejoras locativas y constructivas que consistió en pintura de muros, colocación de cielos rasos en el área de salsa en láminas de madera, construcción de una marranera, tanque de agua, acondicionamiento de la parte baja de la vivienda. El resto del predio con cultivos de café, plátanos.

A.

DESCRIPCION

Enlucimiento muros de la Vivienda



B.

LUGAR	DETALLE	AREA
Sala	Cielo Raso en Láminas de Madera	14 m2



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



C.-

SOTANO	DESCRIPCION	MEDIDAS
	Piso cemento	2,64 m2
	División en lámina de madera- Hab	3,37 m2
	Cielo raso – Laminas de Triplex	
	Escaleras – Madera	





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



C.

DESCRIPCION	MEDIDAS
Lavadero	24,58 m3
Marranera	8,61 m2



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



D.- CULTIVO DE CAFE





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

E.- PREDIO LA MONTAÑITA



13.- DETERMINACION DE VALORES

13.1 MEJORAS CONSTRUCTIVAS:

Para la elaboración de valoración de las mejoras realizadas en el inmueble se tuvo en cuenta el código civil en su artículo 2029 y 2030: *“Será obligado especialmente el inquilino: 1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen”*

ARTICULO 966. <ABONO DE MEJORAS UTILES>. El poseedor de buena fe, vencido, tiene, asimismo, derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.

“Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa”.

El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en qué consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



13.2 ANALISIS:

En la visita de inspección realizada en el inmueble se evidencia una vivienda con una vetustez de 60 años con un estado de deterioro por falta de mantenimiento general en su estructura.

Los materiales utilizados en el inmueble, como son las láminas de madera en el cielo raso, láminas de división de una habitación en el sótano son de baja calidad, que ya en unas se ve la madera soplada. -

Por lo tanto no se le estima el valor de mejoras por tratarse locativas, de los cuales no le aumentan el valor al bien Inmueble.

VALORACION CULTIVO.

Se valora 687 plantas de Café cultivadas en aproximadamente en 0,12 hectáreas en distancias en promedio entre plantas y surcos 1,20 metros, que hace parte de las mejoras útiles que haya realizado los Señores Luis Eduardo Murcia Vargas y Carlos Andrés Murcia en el predio materia del proceso...-

Se toma como referencia dato de la Federación Nacional de Cafeteros de fecha 3 de agosto de 2018 toda vez, que al momento de la diligencia no aportaron registros de la plantación.

En el predio se encuentra cultivado Café de la variedad Castilla, según información de la parte demandada estará dando su primera cosecha para el mes de mayo de 2020.

En el recorrido de la plantación, unas plantas se encuentran bajo sombra de Plataneras, árboles frutales y otros árboles al sol.

Se tomó registro de unas plantas el cual se detectaron unas manchas blancas en sus hojas, los cuales pueden ser hongos, ya que, por encontrarse bajo mucha sombra, humedad y frío de la región ocasiona ese daño en las hojas.

Y los cultivos expuestos libremente a la radiación solar, sembrados en suelos compactos, con deficiencias hídricas y nutritivas, puede afectarse la totalidad de la cosecha

Igualmente manifestaron que no han realizado ningún mantenimiento a la plantación, interfiriendo con el desarrollo de las plantas y llegando a generar pérdidas significativas en la producción del café, tanto en su calidad como en su cantidad.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PRODUCCION ESTIMADA @/hectárea: El cafeto aún no produce tiene dos años de edad y la primera producción a los dos años no es la idónea.

Para La valoración del cultivo se realizó una proyección promedio de gastos que conllevan la plantación del Café.

ESTRUCTURA DE COSTOS DE PRODUCCION DE CAFE

DESCRIPCIÓN	UNIDADES	CANTIDAD	FRECUENCIA VECES /AÑO	CANTIDAD TOTAL JORNALES O UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL COSTO
1. CONTROL DE ARVENSES						
1.1 Mano de obra						
Control manual (machete)	Jornales/hectárea	5,0	3	15,0	\$ 22.000,00	\$ 330.000,00
Control mecánico (guadaña)	Jornales/hectárea	3,0	3	9,0	\$ 30.000,00	\$ 270.000,00
Control químico	Jornales/hectárea	0,0	0	0,0	\$ 0,00	\$ 0,00
1.2 Insumos						
Limas	Unidad	1	2	2,0	\$ 7.500,00	\$ 15.000,00
Machetes	Unidad	1	1	1,0	\$ 15.000,00	\$ 15.000,00
Herbicida	Unidad	0	1	0,0	\$ 14.000,00	\$ 0,00
TOTAL						\$ 630.000,00
2 FERTILIZACIÓN						
2.1 Mano de obra						
Mano de obra fertilización	Jornales/hectárea	5,0	2	10,0	\$ 22.000,00	\$ 220.000,00
2.2 Insumos						
Insumos fertilizantes	Bulto/hectárea	10,0	2	20,0	\$ 70.000,00	\$ 1.400.000,00
TOTAL						\$ 1.620.000,00
3. CONTROL FITOSANITARIO						
CONTROL BROCA						
3.1 Mano de obra	Jornales/hectárea	2,0	2	4,0	\$ 22.000,00	\$ 88.000,00
3.2 Insumos Insecticida	Litro/hectárea	1,5	2	3,0	\$ 21.000,00	\$ 63.000,00
TOTAL						\$ 151.000,00
CONTROL ROYA						
3.3 Mano de obra	Jornales/hectárea	0,0	0	0,0	\$ 0,00	\$ 0,00
3.4 Insumos Fungicida	Litro/kilo/hectárea	0,0	0	0,0	\$ 0,00	\$ 0,00
TOTAL						\$ 0,00
OTRAS PLAGA Y ENFERMEDADES						
3.5 Mano de obra	Jornales/hectárea	1,0	3	3,0	\$ 22.000,00	\$ 66.000,00
3.6 Insumos	kilo/hectárea	1,0	4	4,0	\$ 5.500,00	\$ 22.000,00
TOTAL						\$ 88.000,00
SUBTOTAL						\$ 2.489.000,00
4. GATOS GENERALES						
Predial, servicios públicos, transporte.						\$ 720.000,00
TOTAL GASTOS						\$ 3.209.000,00

Obteniendo un valor de Total de Gastos para una producción de Café en **TRES MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL PESOS M/CTE.** (\$3.209.000,00)



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



En esta forma dejo rendido el dictamen y dejo en consideración del señor(a) Juez y de las partes

Atentamente.

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
Perito Avaluador
RAA AVAL No. 51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PIN de Validación: a76209dc



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51933039.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	04 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	09 Mayo 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	09 Mayo 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	09 Mayo 2019	Régimen Académico

Página 1 de 3



ADRIANA LICIA AGUIRRE PARON



PIN de Validación: a76205dc



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI
Teléfono: 3113154837
Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



PIN de Validación: a76209dc



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a76209dc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal