AVALUO RURAL



PREDIO "EL REFUGIO"- LOTE 2

VIA EL ZANJON - PUEBLO BELLO

MUNICIPIO: PUEBLO BELLO -CESAR

MIEMBRO DE LONJA INMOBILIARIA S.C.A.	
MIEMBRO ASOLONJAS NACIONAL	
PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA	
PERITO EXTERNO IGAC. CESAR	
MIEMBRO DE LONJA DE VALLEDUPAR.	
MIEMBRO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES "RAA"	
MIEMBRO DE LONJA PROPIEDAD RAIZ - VALLEDUPAR.	




Vía de acceso


Vista Bosque Protector


Rio Los Clavos- sector


Bosque Protector

Fuente - visita de campo

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE (S) DEL AVALUO: Guzmán Barrientos Blanco.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Finca Agropecuaria.

1.3. RADICACIÓN: No 003 - de 27 – 06 - 2025.

1.4. DOCUMENTO DE SOLICITUD: Realizar el avaluó comercial de un inmueble, para determinar el valor actual del predio rural en el municipio de Pueblo Bello sobre la base del Valor de Mercado del bien en un mercado abierto.

DESTINO DEL AVALÚO:
Realizar el avaluó comercial de un inmueble, para determinar el valor actual del predio urbano en el municipio de Valledupar sobre la base del Valor de Mercado del bien en un mercado abierto.

OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:
Calcular el valor comercial del predio de la propiedad descrita en el presente avalúo.

BASE DE LA VALORACIÓN:
Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los predios con características similares, terrenos con sus potenciales de suelos, zonas físicas y geoeconómicas, valorizando las mejoras en el introducidas para ejercer la actividad económica agropecuaria, las cuales se investigan en un mercado abierto

1.5. MARCO LEGAL DE REFERENCIA: El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 160 de 1994, el Decreto 1139 de 1995, la Resolución 2965 de 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA, el decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

1.6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:
El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).
El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.7. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):
El Avaluador declara que:
No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
El Avaluador confirma que:
El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no Incluye la asistencia por parte del

Avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

1.8. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA:

- Copia de escritura pública del predio No 571 del 05/03/2024 Notaria Primera de Valledupar.
- Copia del Certificado de tradición y Libertad No 190-196348, impreso el 20 de marzo del 2024, a las 02:47:13 PM, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- Copia del Impuesto Predial Unificado No 2405031000088, de fecha 31 de febrero de 2.024, valido hasta el 31 de diciembre de 2.024.
- Copia carta catastral.
- Plano topográfico suministrado del Predio del "El Refugio – Lote 2", con cuadro resumen de áreas y de coordenadas, de fecha mayo de 2021.

1.9. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- Esquema Básico Territorial del municipio de Pueblo Bello.
- Consulta Geoportal del Igac Cesar 2025.
- Copia plano catastral.
- Características de los terrenos según sus Zonas Físicas y Geoeconómicas.

1.10. TIPO DE AVALUO: Comercial rural

1.11. DEPARTAMENTO: Cesar.

1.12. MUNICIPIO: Pueblo Bello.

1.13. VEREDA: Pablico – Corregimiento La Honda -Vía el Zanjón – Pueblo Bello

1.14. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: El Refugio – Lote 2

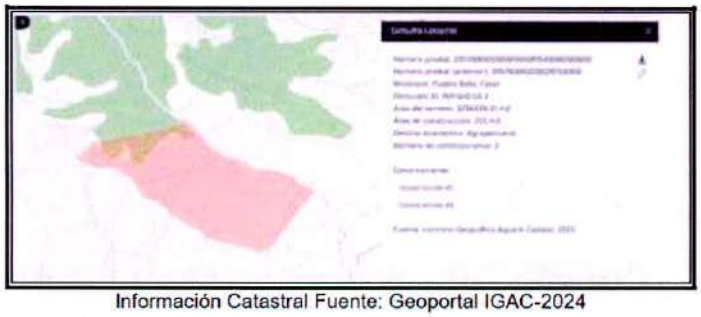
1.15. FECHA DE VISITA: Junio 12 /2025

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. CODIGO PREDIAL: 20-570-00-02-0002-0154-000.

Vigencia De La Actualización	Zona Homogénea Física	Descripción De La Zona Homogénea Física	Z-H-E	Valor Actual de Z-H-E ($/Ha)	Área De Terreno (Ha)	Área Construcción (m2)
2024	08	**Unidad Climática: cálido Seco** (CSp) **Pendientes:** (3 - 7% **Aguas:** Escasas **Vías**: Regulares. **Uso Actual:** Agropecuario. Bosque protector V.P: 44	04	$1.075.000,00	15-0577	Construccion:235,00 Corral: 115,00
	30	**Unidad Climática: cálido Seco** (CS) **Pendientes:** (12%-25% - 50% **Aguas:** Escasas **Vías**: Regulares. **Uso Actual:** Agropecuario. Past.Naturales, Bosques, Malezas V.P 23	08	$ 430.000,00	307-4730	
	13	**Unidad Climática: cálido Seco** (CSp) **Pendientes:** (3 - 7% **Aguas:** Escasas **Vías**: Regulares. **Uso Actual:** Agropecuario. Bosque protector P. Naturales, Tierra de Labor V.P: 44	05	$ 805.000,00	1-1133	

Fuente: Base de datos IGAC



Información Catastral Fuente: Geoportal IGAC-2024

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

	Según títulos y folio	Según catastro
DEPARTAMENTO:	Cesar	Cesar
MUNICIPIO:	Pueblo Bello	Pueblo Bello
VEREDA:	Vía el Zanjón- Pueblo Bello - Pablico - Vía el Zanjón – Pueblo Bello	Vía el Zanjón- Pueblo Bello - Pablico - Vía el Zanjón – Pueblo Bello
NOMBRE DEL PREDIO:	Mayor Extensión Lote No 2	Mayor Extensión El Refugio Lote No 2
PROPIETARIOS:	**COMPRAVENTA** **DE: PASTORA ARDILA JAIMES** CC# 49.609.744 **A: GUZMAN BARRIENTOS BLANCO** CC# 7.574.451	**PASTORA ARDILA JAIMES** CC# 49.609.744
MATRICULA INMOBILIARIA:	No 190-196348 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar	No 190-196348 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar
NÚMERO CATASTRAL:	Predio de Mayor Extensión Lote No 2 20 570 00 - 02 - 0002- 0154- 000	Predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2. 20 570 00 - 02 - 0002- 0154- 000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura pública del predio de mayor extensión No 571 del 05/03/2024 Notaria Primera de Valledupar.	Escritura pública del predio de mayor extensión No 58 del 25 de junio de 2.014, de la Notaria única de Pueblo Bello
OBSERVACIONES 1 :	El Avaluó Comercial, hace parte del Predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2.	El predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2, cuenta con un **Área = 401- 1650 Has** Según planos de levantamientos topográficos anexos de fecha mayo 2.021.
OBSERVACIONES 2 :	El área a avaluar comercial, hace parte del Predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2.	**El área a avaluar** del predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2, cuenta con un **Área = 220-0000 Has** Según planos de levantamientos topográficos anexos de fecha junio 6 de 2025, realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector se encuentra ubicado en la región de la Vía El Zanjón Pueblo Bello, Corregimiento de las Minas de Iracal, zona rural del municipio de Pueblo Bello-Cesar.

Por el Norte: Con veredas Las Estrellas, Vereda Los Ceibotes, Vía El Zanjón en medio.

Por el Oriente: Con predios rurales de Valledupar, Corregimiento de La Mesa, Vereda Los Ceibotes.

Por el Sur: Carretera Nacional ruta 80 (Valledupar - Bosconia-tramo III- "Ruta Del Sol", en medio, Vereda El Callao

Por el Occidente: Vereda El Rodeo, Vereda Palmarito, Con predios rurales del Centro Poblado de Villa Germania.



Localización sector en el municipio de Pueblo Bello, -Fuente-Google Earth



Vía Valledupar – Pueblo Bello

4.2. ACTIVIDAD Y USOS PREDOMINANTES: La actividad predominante del sector o las veredas en general, es la actividad agropecuaria siendo de mayor intensidad la actividad pecuaria en la parte plana y ondulada; en la parte quebrada y escarpada predominan las actividades agrícola y forestal.

4.3. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Al predio de mayor extensión, se accede partiendo desde Valledupar en sentido occidente tomando la vía que desde Valledupar conduce a Bosconia-Ruta del Sol-Tramo III-Doble calzada, en concreto asfaltico, en buen estado de conservación, Pasando por El "Cruce" antes del Corregimientos de Valencia de Jesús, desde allí con rumbo

noroccidente hacia las estribaciones de La Sierra Nevada de Santa Marta, buscando el municipio de Pueblo Bello, y el Corregimiento de Minas de Iracal, Corregimiento de la Honda, Vía en concreto asfaltico, en colindancia con el rio Los Clavos y La vía Zanjón - Pueblo Bello se localiza el predio "El Refugio – Lote 2" y dentro de esta se ubica el área a avaluar de **220-0000 has**.

4.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector dispone de electrificación rural; el predio cuenta con energía eléctrica, no cuentan con acueducto y alcantarillado. En otra parte del sector, el agua es tomada de Arroyos, Ríos o Nacederos, bajo la conducción por mangueras de polietileno; la disposición de aguas servidas se hace a través de letrinas y pozos sépticos; la disposición de residuos sólidos se hace por medio de quema de basuras o entierro.

4.5. DESARROLLO: El sector se desarrolla la actividad agropecuaria, con más intensidad en el área de cultivos de Café, Cacao, con cultivos semipermanentes de Pan coger (Plátano, Yuca), los cuales se desarrollan con baja tecnificación, debido a las condiciones de vías, que en época de invierno son difíciles de transitar, dificultando además la comercialización de los productos generados en las actividades antes mencionadas, los servicios de educación y salud son prestados en el sector.
Se observa un desarrollo de lotificación para lotes para casas campestres, por su colindancia con el rio los clavos.

4.6. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación se prestan en las Instituciones Educativas del Corregimiento de Minas de Iracal y Corregimiento de La Honda, las cuales cuentan con varias sedes; jornadas mañana y tarde; género mixto; carácter académico; nivel preescolar, básica primaria, básica secundaria. Los servicios de salud son prestados en los puestos de salud de los mencionados Corregimientos, y un poco más distantes, los de Hospitales y Clínicas en el municipio de Valledupar.

4.7. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La actividad y tenencia de la tierra en la parte plana del sector está en manos de medianos propietarios quienes mantienen un nivel socioeconómico medio alto; en la parte alta del sector se encuentran pequeños y medianos propietarios y la comunidad indígena Arahuaca.

4.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN: La comercialización de productos agrícolas y pecuarios se hace en las cabeceras Corregimentales de Minas de Iracal y Corregimiento de La Honda, un poco más lejano con los municipios de Pueblo Bello, Valledupar y Bosconia.

4.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: El sector y la región en general, estuvieron afectados por grupos armados al margen de la ley; según lo mencionado por los pobladores del sector, la situación actual de orden público es normal.

4.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: La parte plana o baja del sector tiene una tendencia alta de valorización dada la calidad de las tierras para uso agropecuario y la cercanía con la cabecera municipal. La parte alta del sector tiene una tendencia media-alta de valorización a pesar de las difíciles condiciones de accesibilidad que inciden negativamente para el ingreso y salida de productos; dado el interés de adquisición de predios por parte de los indígenas y en especial el Resguardo Indígena Arahuaco de la Sierra Nevada de Santa Marta, con el interés de la ampliación del mismo, los predios que antes no tenían mayor demanda, han adquirido cierto interés en el mercado.
A continuación, se relacionan las diferentes perspectivas de valorización.

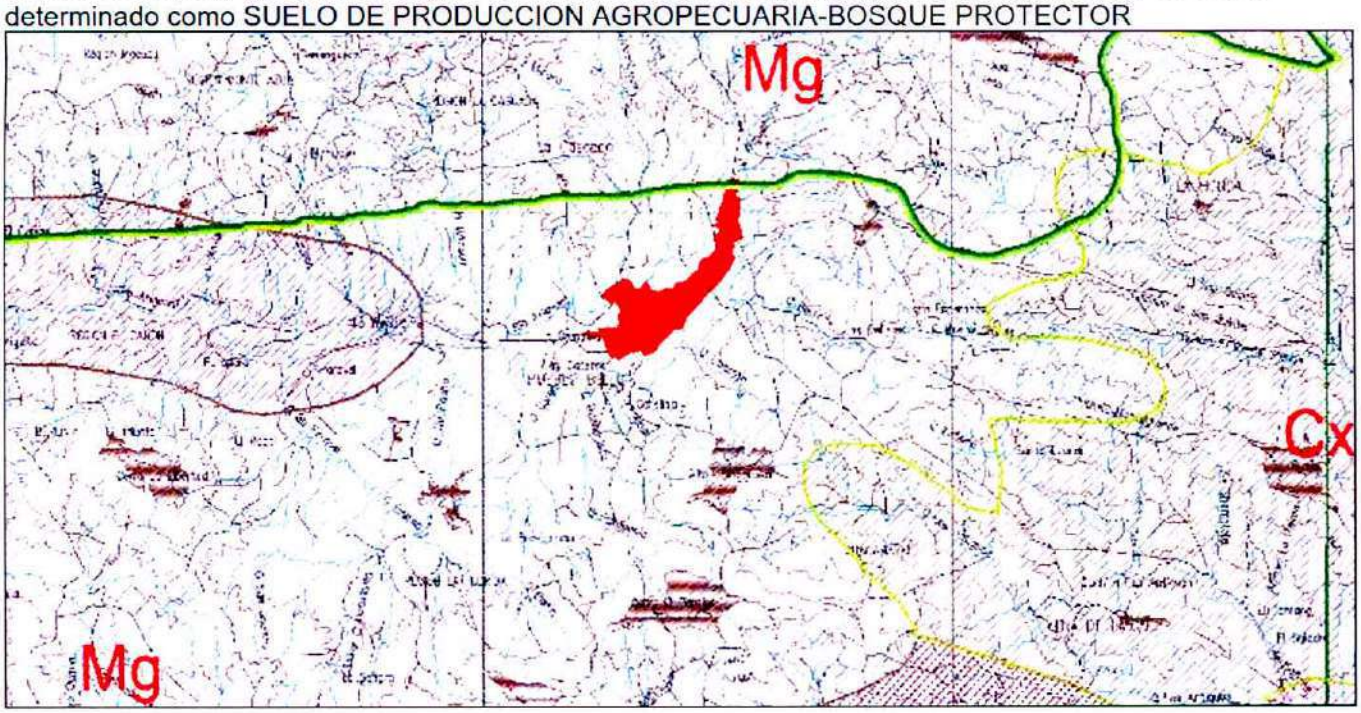
Se consideran positivas y están dadas principalmente por:

- ✓ Su cercanía a la vía nacional Valledupar - Barranquilla Santa Marta y Cartagena- Interior del país.
- ✓ Su localización con respecto a la vía Valledupar – Bosconia.
- ✓ Cuenta con todos los servicios básicos cerca.
- ✓ Las buenas condiciones climáticas y de sus suelos.
- ✓ La actual demanda de estos predios por su clima para la parcelación de viviendas campestres.

5. **REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO: La reglamentación urbanística que rige el Municipio es el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Pueblo Bello "E.O.T". PROYECTO DE ACUERDO No 013 de diciembre del 2005.**

El Honorable Concejo Municipal de Pueblo Bello-Cesar, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en los artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional, artículo 1º de la Ley 9 de 1989, artículos 9 y 25 de la Ley 388 de 1997, ACUERDA

ARTICULO PRIMERO. - Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pueblo Bello-Cesar, como un instrumento de planeación para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio clasificado como suelo rural que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos de gestión y normas urbanísticas según los documentos y la cartografía anexa, que acompañan el articulado del presente Acuerdo.
El cual conceptúa que el área objeto de estudio, se encuentran dentro de la clasificación de suelo determinado como SUELO DE PRODUCCION AGROPECUARIA-BOSQUE PROTECTOR



LEYENDA

SIMBOLO	PISO TERMICO	APTITUD DE LA TIERRA	SIMBOLO	PISO TERMICO	APTITUD DE LA TIERRA
Fc	Muy frio 3000 - 4000 msnm	Conservación de aguas, flora y fauna de sus ecosistemas de páramo. En suelos adecuados: cultivos transitorios y permanentes con restricciones a riesgos y medio		Cálido 0 - 1000 msnm	Bosque protector. Con prácticas de conservación pueden adecuarse cultivos de pancoger multiestrato y Caucho, cacao y Achiote.
	Frio 2000 - 3000 msnm	Bosque protector - Productor. En áreas con pendientes mayores al 75% solo permiten bosque protector		Cálido 0 - 1000 msnm	Protección y regeneración de suelos
	Medio 1000 - 2000 msnm	Cultivos permanentes y semipermanentes en sistemas multiestrato (Cafe con sombrio, plátano, frutales). En áreas con pendientes mayores al 75% solo permiten con bosque protector.		Cálido 0 - 1000 msnm	Con adecuados sistemas de riego pueden establecerse cultivos transitorios (algodón, maíz, frijol, soya) permanentes (palma aceitera) y de Ganadería semiintensiva

CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

LEYENDA

UNIDAD GENETICA DEL RELIEVE	UNIDAD CLIMATICA	PAISAJE	CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS SUELOS	TAXONOMIA ORDEN	TAXONOMIA GRAN GRUPO	SIMBOLO
MONTAÑAS DENUDATIVAS GLACIARICAS Y GLACIFLUVIALES	PARAMO	MONTAÑAS MODELADAS POR EROSION GLACIARICA EN ROCAS IGNEAS.	MUY BAJA EVOLUCION, MUY SUPERFICIALES BIEN DRENADOS, REACCION MUY ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR PROFUNDIDAD EFECTIVA, ROCAS Y GRAVILLA EN SUPERFICIE Y TOXICIDAD POR ALUMINIO.	ENTISOL	CRYORTHENTS	MMefr
				INCEPTISOL	CRYUMBREPTS	
					MISCELANEO ROCOSO	MR
	MUY FRIO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN MODELADO FLUVIO-GLACIARICO EN ROCAS IGNEAS.	BAJA EVOLUCION, MUY SUPERFICIALES A MODERADAMENTE PROFUNDOS, BIEN DRENADOS, REACCION MUY ACIDA Y FERTILIDAD BAJA. LIMITADOS POR ROCA Y PIEDRA EN SUPERFICIE Y TOXICIDAD POR ALUMINIO.	INCEPTISOL	HUMITROPEPTS DYSTROPEPTS	AQef1r
					AFLORAMIENTOS ROCOSOS	
MONTAÑAS DENUDATIVAS FLUVIOGRAVITACIONALES	FRIO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN ROCAS IGNEO- METAMORFICAS.	BAJA EVOLUCION, MUY SUPERFICIALES A SUPERFICIALES, BIEN A EXCESIVAMENTE DRENADOS. REACCION MUY ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR ROCA Y ALUMINIO.	INCEPTISOL	HUMITROPEPTS	KAef1-3
				ENTISOL	TROPORTHENTS	
	TEMPLADO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN ROCAS IGNEAS, METAMORFICAS Y SEDIMENTARIAS	BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO. REACCION ACIDA A MUY ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA A MODERADA. LIMITADOS POR ROCA EN SUPERFICIE, ARCILLAS MUY FINAS Y ALUMINIO.	MOLLISOL	HAPLUDOLLS	CUef1-3
				ENTISOL	TROPORTHENTS	
				INCEPTISOL	DYSTROPEPTS	

UNIDAD GENETICA DEL RELIEVE	UNIDAD CLIMATICA	PAISAJE	CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS SUELOS	TAXONOMIA ORDEN	TAXONOMIA GRAN GRUPO	SIMBOLO
MONTAÑAS DENUDATIVAS FLUVIOGRAVITACIONALES	CALIDO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES	BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO, REACCION LIGERAMENTE ACIDA A MUY ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR ROCA EN SUPERFICIE.	ENTISOL	TROPORTHENTS	DSef2-3r
				INCEPTISOL	DYSTROPEPTS	
	CALIDO SECO	EN ROCAS IGNEAS Y SEDIMENTARIAS	BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO, REACCION ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR PIEDRA EN SUPERFICIE.	ENTISOL	USTORTHENTS	HUef2r
LLANURA ALUVIAL DE PIEDEMONTE	CALIDO SECO	ABANICOS ALUVIALES EN ALUVIONES	MUY BAJA A BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO Y FERTILIDAD MUY BAJA A MODERADA. LIMITADOS POR PEDREGOSIDAD, ARENAS, SALES, SODIO Y HORIZONTES CEMENTADOS.	ENTISOL	USTORTHENTS USTIFLUVENTS	RSab
				INCEPTISOL	USTROPEPTS	
				MOLLISOL	HAPLUDOLLS	
			BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A IMPERFECTO Y FERTILIDAD MODERADA. LIMITADOS POR PIEDRA Y ARENA. NIVEL FREATICO Y ARCILLAS.	ENTISOL	USTORTHENTS	VAab
				INCEPTISOL	USTROPEPTS	

EXPLICACION DE SIMBOLOS — UNIDAD CARTOGRAFICA — PENDIENTE — GRADO DE EROSION — LIMITANTE

LEYENDA

UNIDAD GENETICA DEL RELIEVE	UNIDAD CLIMATICA	PAISAJE	CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS SUELOS	TAXONOMIA ORDEN	TAXONOMIA GRAN GRUPO	SIMBOLO
MONTAÑAS DENUDATIVAS FLUVIOGRAVITACIONALES	CALIDO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN ROCAS IGNEAS Y SEDIMENTARIAS				
	CALIDO SECO		BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO, REACCION ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR PIEDRA EN SUPERFICIE.	ENTISOL	USTORTHENTS	HUef2r

Áreas de Aptitud Agraria con restricciones por Clima Seco.

Son áreas secas, que necesariamente requieren de aplicación de riego para poder utilizarlas efectivamente en actividades agropecuarias.
Estas áreas pueden utilizarse para el establecimiento de cultivos transitorios y ganadería semi intensiva.

Además de las restricciones por clima seco, los suelos presentan limitaciones por pedregosidad y nivel freático.
Estas áreas se localizan en los corregimientos de La Honda y en los predios circundantes a la cabecera corregimental de Las Minas de Iracal, ocupan una extensión de 1323.7 Hectáreas.

5.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se localiza en áreas de producción agrícola

Uso Principal: El predio cumple con la norma en su uso principal, sostenible (producción agrícola).

Uso compatible: Vivienda rural campesina con infraestructura de apoyo a procesos agrícolas.

Uso restringido: Todas aquellas que no estén en uso principal y uso compatible.

NOTA: No fue aportado certificación de usos del suelo

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

6.1.1. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de estudio está ubicado en zona rural del municipio de Pueblo Bello, Corregimiento de La Honda, en colindancia con el Corregimiento de Minas de Iracal, vereda y/o paraje "Pablico", al predio se llega partiendo desde el sur de la ciudad Valledupar, en sentido Suroccidente, tomando la vía Ruta del Sol Tramo III de doble calzada; que desde Valledupar conduce al municipio de Bosconia - Cesar, hasta el sitio conocido como "Cruce a Pueblo Bello" antes del Corregimiento de Valencia de Jesús, en una distancia aproximada de 20 kilómetros (aproximadamente) región de "El Zanjón", en un recorrido de 15 minutos; desde este punto, se sigue rumbo Norte (vía intermunicipal), en concreto asfaltico que une al sitio en mención se encuentra ubicado en la margen Izquierda de la vía, el Predio de mayor extensión **"El Refugio - Lote No 2" dentro esta se encuentra el área avaluar de las 220-0000 has.**



Fuente: Geoportal IGAC-Cesar

6.1.2. ÁREAS:

FUENTE	ÁREA /ha
Información Catastral.	323-6439
Escritura pública del predio de mayor extensión No 571 del 05/03/2024 Notaria Primera de Valledupar.	447-6179
Certificado de tradición y Libertad No 190-196348, impreso el 20 de marzo del 2024, a las 02:47:13 PM, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar	447-6179
Plano de Levantamiento Topográfico Predio de Mayor Extensión de fecha Mayo 2.021.	401- 1650
Área a Avaluar según Plano de Levantamiento Topográfico junio 6 de 2025, realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615	220 - 0000
ÁREA ADOPTADA	**220 - 0000**

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Por el Norte: Linda en 2165,57 metros del punto P68 al punto P70 con área remanente del predio de mayor extensión El Refugio 2 y en 150,00 metros con predio de Lina Villazón.

Por el Oriente: Linda en 560,02 metros del punto P 73 al punto P80 predio de Rosa Arias de Daza. y en 133,76 metros con predio de Lina Villazón.

Por el Sur: Linda en 3.341,64 metros del punto P1 al punto P55, con predio de Faustino Galindo.

Por el Occidente: Linda en 1130,42 metros, del punto P70 al punto P1, con predio de Eduardo Luis Gutiérrez.

Fuente: Los linderos son tomados Avaluar según Plano de Levantamiento Topográfico junio 6 de 2025, realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615.

Nota: La entidad interesada debe verificar las áreas y linderos aquí suministrados.

6.1.4. RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE:

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	PENDIENTE EN%	SIMBOLOS
Ligeramente inclinado	Ligeramente ondulada	3 - 7	b
Fuertemente Inclinada	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	12 - 25	d
Ligeramente escarpado	Fuertemente quebrado	25-50	e

6.1.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA	Entre 900 - 1.200 msnm.
TEMPERATURA	Máxima 37.7°; mínima 20.0°; media 29°.
PRECIPITACIÓN	Precipitación media anual entre 1000 y 2000 mm.
PISO TÉRMICO	Cálido según clasificación climática de Koeppen.

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES	Temporada de sequía corta con precipitación inferior a 100 mm en el mes más seco.
NÚMERO DE COSECHAS:	Una cosecha al año.
ZONAS DE VIDA DE HOLDRIGE	Bs-ST Bosque Seco Subtropical.

6.1.6. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS: El predio de mayor extensión dispone de las aguas corrientes del rio Los Clavos en invierno y verano, cuenta con tanques de almacenamiento de aguas, suministrados desde el rio con mangueras en polietileno, utilizadas en las instalaciones principales y potreros para bebederos del ganado.

6.1.7. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio de mayor extensión, cuenta con frente con la carretera Nacional, vía a Pueblo Bello en 1920,79 metros, la vía esta clasificada de segundo orden, la fracción del predio en estudio no cuenta con frente sobre via.

Tabla 4.1 Criterios para categorización de las vías de la Red Vial Nacional

CATEGORÍA		FUNCIONALIDAD	TRÁNSITO PROMEDIO DIARIO		DISEÑO GEOMÉTRICO	POBLACIÓN
			Límite Inferior	Límite Superior		
PONDERACIÓN		40	20		20	20
2	VIAS DE SEGUNDO ORDEN	Permite la comunicación entre dos o más municipios o con una vía de primer orden	150Vehículo	<700Vehículo	Calzada sencilla < a 7.30 m	Cabeceras municipales con más de 15.000 habitantes

Predio de Mayor extension El Refugio 2

6.1.8. VÍAS INTERNAS: Se transita internamente por caminos de herradura.

6.1.9. CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: Las cercas perimetrales y cercas internas que dividen potreros y otras áreas al interior del predio son cercas de cinco y seis hilos en alambre de púas montados en postes de madera rolliza las cuales serán tenidas en cuenta en el valor final de la hectárea.

6.1.10. COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONOMICA: Destinación agropecuaria con ganadería de subsistencia, pastos naturales, pastos mejorados, como Carimagua y Faragua, zonas de rastrojo y bosque, 30 divisiones o potreros entre 10 y 15 has cada uno.

Cuenta con bosques protectores de la flora y fauna, con árboles, Caracolí, Ceiba, Corazón fino, Puy, Cedro, Roble, sanbocedro, Cañahuates, mamones, cotopris, y uvitos en toda el área del predio, que complementan el sombrío para la ganadería.
Actualmente se encuentra la explotación de cría de chivos.

Nota:
Son terrenos que, por su gran arborización tipo bosques, cercanos con el rio los clavos, le permite ser un protector del ecosistema, para que estos cauces de ríos los cuales les permite no desaparecer, estos permiten la conservación del ecosistema.

6.1.11. POSIBILIDAD DE ADECUACION Y MECANIZACION: Debido a las pendientes que se encuentran en el predio, no es posible la mecanización.

6.1.12.FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

6.1.13.REDES DE SERVICIOS: El sector cuenta con redes de energía eléctrica, el cuenta con paneles solares para la energía eléctrica.

6.1.14.SUELOS: Descripción de Las Subzonas Homogéneas Físicas de La Zona Rural del municipio de Pueblo Bello Igac - Cesar

SUBZONA No. 8_(CSbp-44).

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3 a 7%, presentan abundante pedregosidad en superficie. Los suelos se han originado a partir de sedimentos coluvio aluviales mixtos, y se caracterizan por ser de texturas moderadamente gruesas (FA) y medianamente finas (FArA), excesivamente drenados, superficiales, limitados por fragmentos gruesos y fertilidad química moderada.

SUBZONA No. 13_(CSbp-44).
Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3 a 7%, presentan abundante pedregosidad en superficie. Los suelos se han originado a partir de sedimentos coluvio aluviales mixtos, y se caracterizan por ser de texturas moderadamente gruesas (FA) y medianamente finas (FArA), excesivamente drenados, superficiales, limitados por fragmentos gruesos y fertilidad química moderada.

SUBZONA No. 30_(CSf2s-23).
Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve moderadamente empinado con pendientes de 12% - 25 % al 50%, presentan erosión moderada sectorizada. Los suelos se han originado a partir de ignimbritas, y se caracterizan por ser de texturas medianamente finas (FArA) y finas (Ar), bien drenados, superficiales limitados por roca o fragmentos gruesos, y fertilidad química alta a moderada.

6.1.14.UNIDADES FISIOGRAFICAS: Según lo indicado en el Informe de visita técnica y lo observado en campo al momento de la inspección ocular al predio en estudio cuenta con características similares, dos unidades fisiográficas así: la sub zona 08 y la 13, lo cual conforman la unidad Fisiográfica "UF1", la subzona 30 corresponde a la unidad fisiográfica 2 "UF2".

Unidad Fisiográfica	Clase agrológica	Pendiente y topografía	Uso y cobertura	Área/Has
U.F.1	IV	Del 3% - 7% y 12% Semi Plana y ondulada	**Unidad Climática: cálido Seco** (CS) **Pendientes:** (3% - 7%-12%) **Aguas:** Escasas **Vías:** Regulares. **Uso Actual:** Agropecuario. Clase agrologica IV	36,1710
U.F.2	VI	Del 12% - 25 % al 50%, quebrada	**Unidad Climática: cálido Seco** (CS) **Pendientes:** (12% - 25 % al 50%), quebrada **Aguas:** Escasas **Vías:** Regulares. **Uso Actual:** Agropecuario. Clase agrologica VI	183,8290
A R E A AVALUAR P R E D I O				**220 - 0000**

7.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIÓNES Y ANEXOS.

El predio en estudio no cuenta con construcciones ni anexos.
Solo se valora el terreno para uso de protección ambiental del ecosistema, por encontrase en el sector colindancia del predio de mayor extensión, con el rio los clavos, gran afluente hídrico en toda esta región.

7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES:

El predio no cuenta con cultivos permanentes, cuenta con árboles maderables, de diferentes tamaños, los cuales hacen parte del bosque protector.

8. MÉTODO DEL AVALÚO.

El presente avalúo se realiza de conformidad con las anteriores consideraciones y en cumplimiento de la metodología aceptada nacionalmente, para este tipo de inmueble, y que se fundamenta en la Resolución del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" No 0620 del 23 de septiembre de 2008, que derogó a la 0762 del 1.997, emanada del Decreto Reglamentario de la Ley de Ordenamiento Territorial 388 de 1.997, y el Decreto No. 1420 de 1998.
Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: el área, distancia a los ejes viales importantes, valores potenciales de la tierra, recursos hídricos, vías, cercanía a cascos urbanos, etc.
Para determinar los valores unitarios intrínsecos de los terrenos se empleó el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en ellos, luego se dedujeron estas, considerando las ventajas comparativas de la unidad agrológica.

Método de comparación o de mercado. (Para El Terreno)
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Este procedimiento se fundamenta en la obtención de información de mercado mediante fuentes directas e indirectas.

Las directas son las obtenidas de primera mano, y consiste en la utilización de encuestas a personas que cumplan con un mínimo de condiciones, como lo son, el hecho de ser peritos Avaluadores y corredores inmobiliarios, que conozcan el sector y el predio referenciado, que residan en el mismo sector o muy cerca.
La metodología indica que no deben ser menos de cinco encuestas, y que, además, esta investigación no es muy determinante para efecto de adoptar valores; que sin embargo dada la situación de precaria información de mercado el perito se hará responsable por su aplicación bajo gravedad de juramento.

Las indirectas son obtenidas mediante información de compra ventas llevadas a cabo en el sector, ofertas, avalúos practicados, u otro tipo de información al respecto de predios similares o sobre el mismo si es el caso. Esta información igualmente debe ser revisada y clasificada; luego homogenizar con relación al predio en estudio, dependiendo del tipo de fuente.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES: No se encontraron antecedentes de avalúos realizados en la zona.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ Su cercanía a la vía nacional Valledupar - Barranquilla Santa Marta y Cartagena- Interior del país.
- ✓ Su localización con respecto a la vía Valledupar – Pueblo Bello.
- ✓ Cuenta con todos los servicios básicos cerca.
- ✓ Las buenas condiciones climáticas y de sus suelos.
- ✓ La actual demanda de estos predios por su clima para la parcelación de viviendas campestres, en la vereda y/o paraje "Pablico".
- ✓ La buena disponibilidad del recurso hídricos, de nacimientos y el por el predio de mayor extensión, del Rio los Clavos.
- ✓ La atracción turística del rio Los Clavos con balnearios importantes, los fines de semanas.
- ✓ La cercanía con el rio Los clavos es un atractivo Turístico, para disfrutar de sus aguas, Los corregimientos cercanos y como son: Valencia de Jesús, Mariangola y Aguas Blancas, pertenecientes al municipio de Valledupar, como también de los Cascos Urbanos de Bosconia y Valledupar.
- ✓ Se observan parcelación y ventas de lotes entre 1.000,00 /m2 a 5.000,00/m2, para viviendas campestres.

- ✓ Ubicación importante del predio de mayor extensión en colindancia sobre la vía Zanjón, Pueblo Bello corregimiento La Honda, vereda Pablico.

- ✓ Cuenta con parcelaciones de viviendas campestres tipo casa de campo, los cuales se puede ver en el desarrollo actual de la región en estas actividades de parcelaciones campestres.

- ✓ Predio con una gran extensión en bosques protectores, de diversidad de árboles como son el Caracolí, Ceiba, Corazón fino, Puy, Cedro, Roble, sanbocedro, Cañahuates, mamones, cotopris y uvitos.

- ✓ Este Bosque protector es de gran importancia para el equilibrio de los ecosistemas, y evita los cambios climáticos.

- ✓ El predio de mayor cuenta con acceso directo de la Vía el Zanjón – Pueblo Bello, vía pavimentada en concreto asfaltico en buen estado de conservación.

- ✓ La diversidad agrícola y ganadera del sector.

- ✓ Los terrenos muy a pesar de sus terrenos inclinados son terrenos fértiles y con buena productividad en diversidad de cultivos de pan coger.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se relacionan a continuación los datos de mercado encontrados de diferente fuente a saber

11.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: (Para el Terreno).

De acuerdo a la investigación de mercado se relacionan ofertas en ventas en el sector que nos permiten, ver el desarrollo inmobiliario del sector, donde predomina inicialmente, ventas de parcelas y/o lotes campestres entre 1.000,00/m2 a 5.000,00/m2, a continuación, se relacionan, ubicadas en el corregimiento de La Honda vereda y/o paraje "Pablico", frente al predio en estudio El Refugio – Lote 2, continuación se relacionan las ofertas de lotes.

Ofertas en ventas en el sector de predios con áreas pequeñas entre 1.000,00/m2 a 5.000,00/m2.

Oferta	Ubicación	Areas	Valor/m2	Valor total	Valor/ha
1	Corregimiento de La Honda la vereda y/o paraje "Pablico"- Frente al predio en estudio- Adalberto Daza- Raul Daza Telefono contacto 3174302562.	3000,00	$ 220.000,00	$ 660.000.000,00	$ 2.200.000.000,00
2	Corregimiento de La Honda la vereda y/o paraje "Pablico"- Frente al predio en estudio- Adalberto Daza- Raul Daza Telefono contacto 3174302562.	2200,00	$ 120.000,00	$ 264.000.000,00	$ 1.200.000.000,00
3	Corregimiento de La Honda la vereda y/o paraje "Pablico"- Frente al predio en estudio- Adalberto Daza- Raul Daza Telefono contacto 3174302562.	3000,00	$ 70.000,00	$ 210.000.000,00	$ 700.000.000,00
4	Corregimiento de La Honda la vereda y/o paraje "Pablico"- Frente al predio en estudio- Adalberto Daza- Raul Daza Telefono contacto 3174302562.	4000,00	$ 55.000,00	$ 220.000.000,00	$ 550.000.000,00

Se realiza esta investigación para información del comportamiento de ofertas en ventas de predios rurales en el sector.
Para determinar el valor del terreno, se realiza investigación de mercado de predios con características similares al predio en estudio, sus zonas físicas y económicas, como clase de suelos y capacidad agrologica.
El predio cuenta con dos unidades fisiográficas similares, en clase agrologica y topografía por cuanto se asume la investigación de mercado para estas dos unidades, utilizando el límite superior, para la clase IV y límite inferior par la clase VI.

Para la Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1) y Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2) : Correspondiente a la parte del relieve ondulado, clase agrologica IV, pendientes de 3 - 7-12% y clase agrologica VI con pendientes del 12% - 25 % al 50%, quebrada, los datos de oferta de mercado son los siguientes:

1) Oferta en Venta Finca en la vereda y/o paraje "Pablico" Corregimiento La Honda mismo sector - Frente sobre vía - Valledupar-Pueblo Bello, de 160-0000 hectáreas a razón de $3.520.000.000,00, Teléfonos contacto 3157279049 y 3134588802.



2) Oferta en Venta Finca en el Corregimiento La Honda mismo sector Inmobiliaria, de 8-0000 hectáreas a razón de $180.000.000,00, contacto Merly Mendoza: Inmobiliaria-representante-3216389452.



3) Oferta en Venta finca Vereda La Gloria, de 7-0000 hectáreas a razón de $175.000.000,00, contacto Merly Mendoza: Inmobiliaria-representante-3216389452.

Relación de ofertas

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES- PUEBLO BELLO

UNIDAD FISIOGRAFICA 1 y 2

	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	VALOR ESTIMADO CULTIVOS PANCOGER - MEJORAS	VISTA EXTERIOR INMUEBLE	NOMBRE FUENTE
1	Finca en la vereda y/o paraje "Pablico" Corregimiento La Honda el mismo sector - Frente sobre vía - Valledupar-Pueblo Bello	$ 3.520.000.000	10%	$ 3.168.000.000	160,0000	$ 17.956.250	Casa en material obras anexas	$ 250.000.000	$ 45.000.000	Terreno frente sobre Via EL zanjon Pueblo Bello - Inclinado actividad Pecuaria, con establecimientos de pastos, y pastos de corte en buen estado, cuenta con aguas y cercas electricas de division potreros.	Telefonos 3157279049 y 3134588802
2	Finca en el Corregimiento La Honda el mismo sector Inmobiliaria	$ 180.000.000	12%	$ 158.400.000	8,0000	$ 19.800.000	Casa en material obras anexas			Terreno inclinado, 8 hectárea sembrada de cacao, café, plátano, guineo, casa en material	Merly Mendoza: Inmobiliaria-representante-3216389452
3	La finca Vereda La Gloria	$ 175.000.000	9%	$ 159.250.000	7,0000	$ 17.750.000	Casa en material obras anexas	$ 20.000.000	$ 15.000.000	Terreno inclinado, Casa de 3 habitaciones, una cocina y un baño, 50 matas de cacao, 8.000 matas de café para sembrar, 2.000 matas de guineo, 900 matas de plátano-Malanga-Yuca	Merly Mendoza: Inmobiliaria-representante-3216389452

PROMEDIO	$	18.502.083
DESVIACION ESTANDAR	$	1.128.750
COEFICIENTE DE VARIACION		6,1%
LIMITE SUPERIOR	$	19.630.833
LIMITE INFERIOR	$	17.373.334
VALOR ADOPTADO LIMITE SUPERIOR UF-1	$	18.008.222,00
VALOR ADOPTADO LIMITE INFERIOR - UF.2	$	17.400.000,00

El resultado mostrado en el cuadro anterior lleva a establecer valores depurados son los siguientes.

Para la **Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1).** Se adopta el valor el valor entre el límite superior y el límite inferior, a razón de **$18.008.222,00 / Ha.**

Para la **Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2).** Se adopta el valor el valor entre el límite inferior y el límite superior razón de **$17.400.000,00 / Ha.**

11.4. INVESTIGACION DIRECTA: De acuerdo a la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

11.5. INVESTIGACION DE LOS CULTIVOS: El predio no presenta cultivos permanentes.

11.6. VALORES ADOPTADOS:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Unidad Fisiográfica 1	Ha	$18.008.222,00
Unidad Fisiográfica 2	Ha	$17.400.000,00

11. RESULTADO DEL AVALÚO:

DEPARTAMENTO	Cesar
MUNICIPIO	Pueblo Bello - Corregimiento La Honda – Vereda "Pablico"
DIRECCION	Predio Mayor Extensión -El Refugio – Lote – 2- Área Fracción 220-0000 has

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Unidad Fisiográfica 1	36,1710	ha	$ 18.008.222	$ 651.375.400,00
Unidad Fisiográfica 2	183,8290	ha	$ 17.400.000	$ 3.198.624.600,00
Total Terreno	**220,0000**			
SUB TOTAL TERRENO				**$ 3.850.000.000,00**
AVALÚO TOTAL				**$ 3.850.000.000,00**

SON: TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE.

Elaboro,

Arq.: MARTIN AVILA REALES
Perito.
RAA-AVAL-77006624

Fecha: Junio 2025

3. ANEXOS

13.1. FOTOGRÁFICOS

ANEXO FOTOGRAFICO N°1



Vía Valledupar – Bosconia-Ruta del Sol Doble Calzada-Tramo III



Vía Valledupar – Bosconia-Ruta del Sol Doble Calzada-Tramo III- Entrada Vía Pueblo Bello



Vía al predio entrada a Pueblo Bello



Vía de acceso al predio



Límites del predio Vía Zanjón – Pueblo Bello



Vista exterior Limites del predio Vía Zanjón – Pueblo Bello

ANEXO FOTOGRAFICO N°2



Vista acceso principal del predio



Vista exterior venta de lotes campestres-mercado en el sector.



Vista exterior linderos del predio de mayor extensión cerramientos, en madera rolliza y alambre de púas.



Corrales rellenos apisonados, postes de luz eléctrica



Vista Bosque protector- al fondo tipo de terreno Uf2



Vista Rio los clavos atracción turística en el sector.

ANEXO FOTOGRAFICO N°3



Vista tipos de suelos Uf1 arboles maderables protectores.



Vista tipos de suelos Uf1 arboles maderables protectores.



Vista tipos de suelos Uf1 al fondo tipo de suelos UF2



Vista tipos de suelos Uf1 al fondo tipo de suelos UF2



Vista tipos de suelos Uf2- Bosque Protector



Vista tipos de suelos Uf2- Bosque Protector

ANEXO FOTOGRAFICO N°4



Vista tipos de suelos Uf1 arboles maderables protectores.





Vista tipos de suelos Uf1- arboles maderables protectores.



Vista tipos de suelos Uf1- arboles maderables protectores.



Vista tipos de suelos Uf1 al fondo tipo de suelos UF2



Vista tipos de suelos Uf1- arboles maderables protectores.

ANEXO FOTOGRAFICO N°5



Vista tipos de suelos Uf3 Ronda hídrica- arboles maderables protectores.



Vista Rio Los Clavos – Atracción Turística- balnearios.



Vista tipos de suelos Uf1 al fondo Uf2 - arboles maderables protectores.



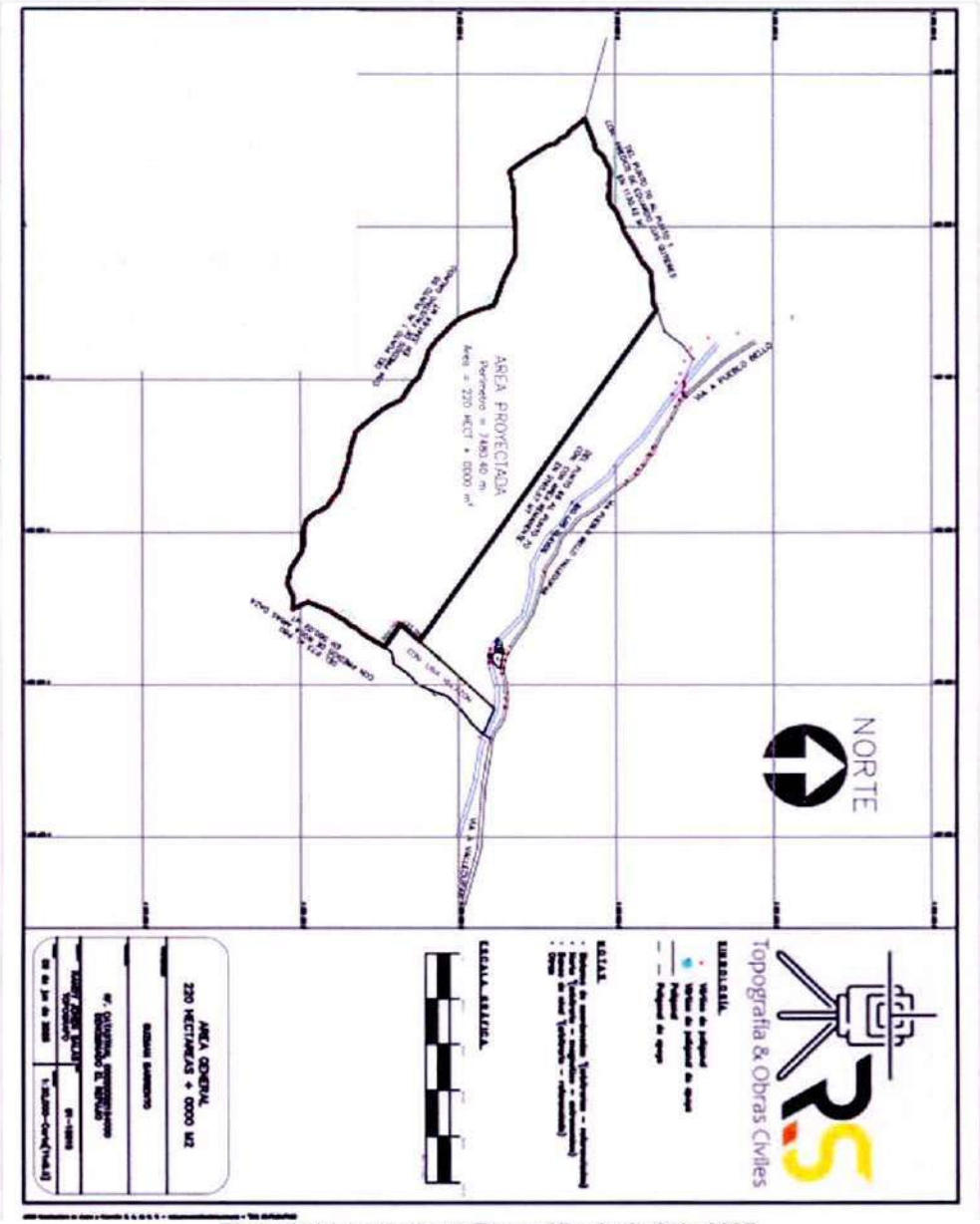
Vista tipos de suelos Uf1 al fondo Uf2 - arboles maderables protectores.



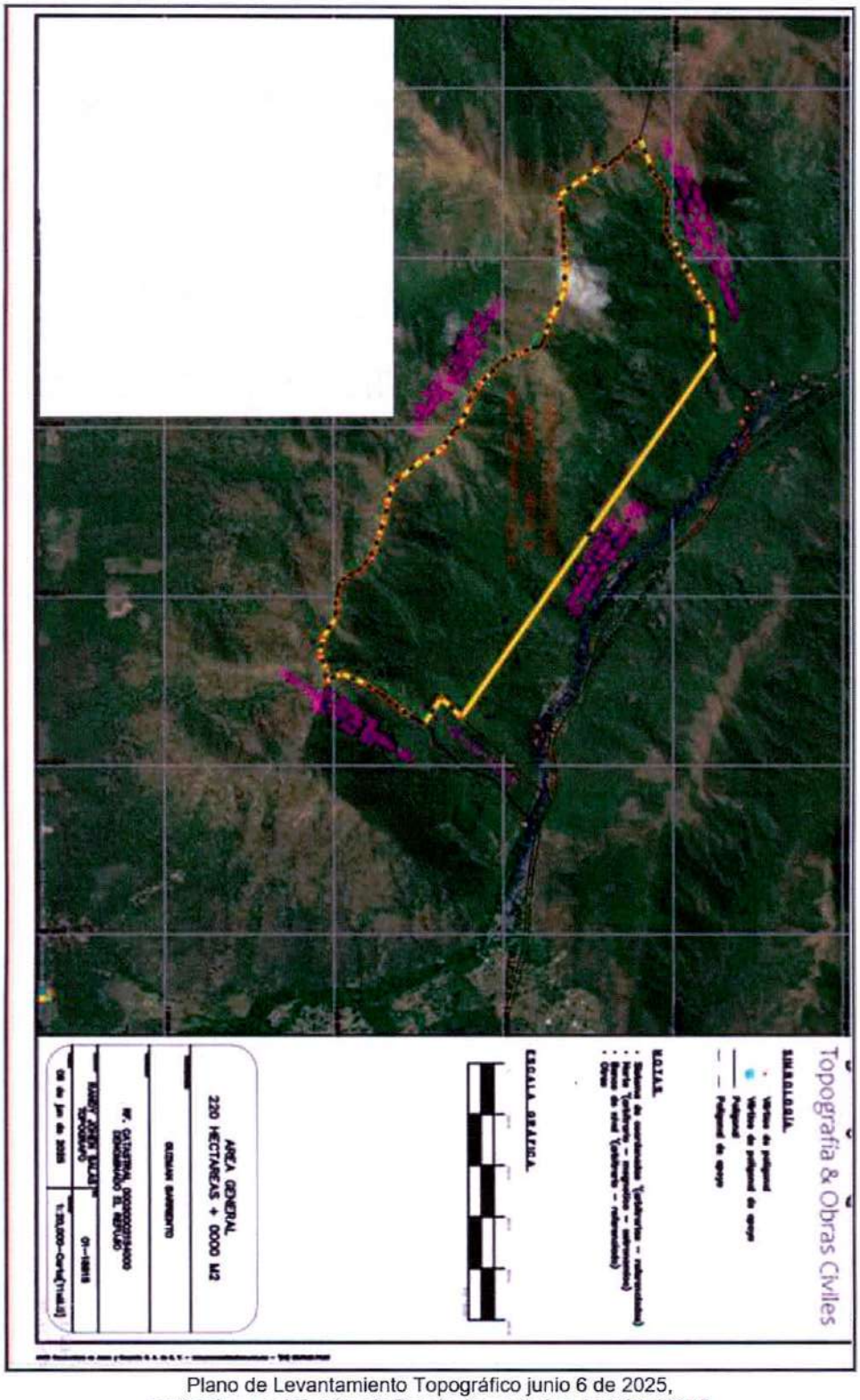
Vista tipos de suelos Uf2- arboles maderables protectores



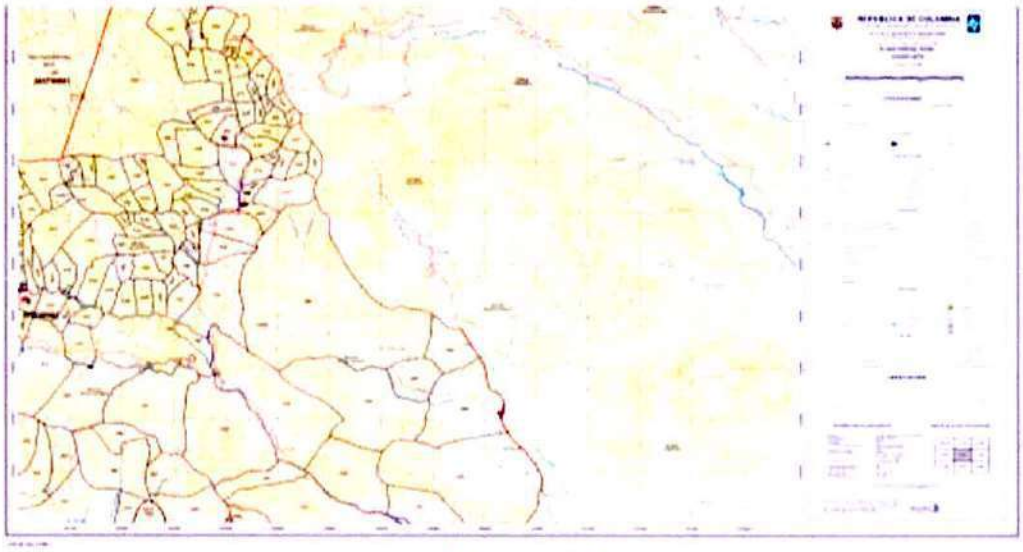
Vista tipos de suelos Uf2- arboles maderables protectores.



Plano de Levantamiento Topográfico junio 6 de 2025,
realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615



Plano de Levantamiento Topográfico junio 6 de 2025,
realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615
Vista Google earth



Carta catastral



DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO CESAR
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
NIT: 824.001.624-1

No. PAZ Y SALVO
24050310000088

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Que, en la Base de Datos Catastral de la **MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO CESAR**, está inscrito el bien inmueble de propiedad de: **PASTORA ARDILA JAIMES** y se encuentra a PAZ Y SALVO con la SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPALpor concepto del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO y sus adicionales.

INFORMACIÓN DEL PREDIO

VALIDO HASTA:	31 dic. 2024	VIGENCIAS PAGADAS HASTA: 2024	
REFERENCIA CATASTRAL ACTUAL:	00020002015400O	REFERENCIA ANTERIOR: 00020002015400O	
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	EL REFIGIO LO 2		
AREA DEL TERRENO:	123Has 6439 M2	AREA CONSTRUIDA: 255M2	
AVALUO:	$ 158.977.000	MATRICULA: 190-196348	

PROPIETARIO DEL PREDIO	No. DE IDENTIFICACIÓN
PASTORA ARDILA JAIMES**********	49609744

Se expide el presente certificado a los 13 días del mes de Febrero de 2024.

GABRIELA PEÑARANDA QUINTERO – SECRETARIA DE HACIENDA

ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES

DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO CESAR
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
NIT: 824.001.624-1

No. PAZ Y SALVO
24050310000088

INFORMACIÓN DEL PREDIO

VALIDO HASTA:	31 dic. 2024	VIGENCIAS PAGADAS HASTA: 2024	
REFERENCIA CATASTRAL ACTUAL:	00020002015400O	REFERENCIA ANTERIOR: 00020002015400O	
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	EL REFIGIO LO 2		
AREA DEL TERRENO:	123Has 6439 M2	AREA CONSTRUIDA: 255 M2	
AVALUO:	$ 158.977.000	MATRICULA: 190-196348	

PROPIETARIO DEL PREDIO	No. DE IDENTIFICACIÓN
PASTORA ARDILA JAIMES**********	49609744

Se expide el presente certificado a los 13 días del mes de Febrero de 2024.

GABRIELA PEÑARANDA QUINTERO – SECRETARIA DE HACIENDA

ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES

Impuesto Predial.