INFORME DE AVALUO COMERCIAL RURAL

PREDIO: EL "ENCANTO" VEREDA EL TEMPLAO MUNICIPIO: EL MOLINO - LA GUAJIRA.



SOLICITADO POR:

CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DE LA GUAJIRA "CORPOGUAJIRA"
PERITO AVALUADOR:

ARQUITECTO. ADELCO ARREGOCES PINEDO
REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE EL R.A.A/ANA No AVAL 84025484 REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA LONJA INMOBILIARIA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTO (S.C.A) REGIONAL LA GUAJIRA
PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA EN EL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA POR MAS DE 25 AÑOS.

Riohacha - La Guajira, noviembre de 2026

Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL 4
2. INFORMACION CATASTRAL 4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 6
4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: 6
4.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 6
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTES: 6
5.3. DESARROLLO: 6
5.4. NIVEL SOCIO ECONOMICO: 6
5.5. COMERCIALIZACION: 6
5.5. VIAS DE ACCESO Y CARACTERISTCAS: 7
5.6. SERVICIOS COMUNALES: 7
5.7. SERVICIOS PUBLICOS: 7
5.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN: 7
5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: 7
5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: 7
6. REGLAMENTACION URBANISTICA: 7
7.1.3. LINDEROS Y DIMENCIONES: 9
7.1.4. CARACTERIZACION AMBIENTAL DEL INMUEBLE 10
Localización y contexto ambiental 10
Relación con las áreas protegidas y zonificación ambiental 11
Relación con la biodiversidad y los objetivos de conservación 12
Características hidrográficas y disponibilidad del recurso hídrico 13
Conclusión de la caracterización ambiental 14

7.1.5. TOPOGRAFIA Y RELIEVE: 14
7.1.6. FORMA GEOMETRICAS: 14
7.1.7. CARACTERISTICAS CLIMATICAS: 14
7.1.8. SUELOS: 15
7.1.9. RECURSOS HIDRICOS: 15
7.1.10. FRENTE A VIAS, CLASIFICACION Y ESTADO: 16
7.1.11. VIAS INTERNAS: 16
7.1.16. UNIDADES FISIOGRAFICAS: 16
7.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION: 17
7.2.3. ESTADO DE CONSERVACION: 17
7.2.4. VETUSTEZ: 17
7.2.5. DISTRIBUCION INTERNA: 17
7.2.6. AREA Y FUENTES: 17
8. METODO DE AVALUO 18
8.1. TERRENO: 18
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES 18
10. CONSIDERACIONES GENERALES 19
11. INVESTIGACION ECONOMICA 19
11.2. INVESTIGACION DIRECTA: 20
11.2. VALORES ADOPTADOS 21
12. RESULTADO DEL AVALUO 22
CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO 22
GRADO DE COMERCIALIZACIÓN 22
CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD 23
REGISTRO FOTOGRAFICOS 26

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Solicitud realizada por la Corporación Autónoma Regional De La Guajira "CORPOGUAJIRA"

1.2. DESTINO DEL AVALUO: Estimar el valor actual de la propiedad.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Rural agropecuario.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial rural.

1.5. DEPARTAMENTO: La Guajira

1.6. MUNICIPIO: El Molino.

1.7. VEREDA: El Templao.

1.8. CORREGIMIENTO: No aplica

1.10. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: Finca "El Encanto".

1.11. FECHA DE VISITA: 4 de noviembre de 2026.

1.12. DESTINACION ACTUAL: Actividades de tipo Agropecuario.

2. INFORMACION CATASTRAL

Área: 50 has, según Escritura Publica No 006 de enero 8 de 2026 de la Notaria Única del Círculo de Villanueva.

Número Predial: 000200020102000.

Dirección: Vereda El Templao - Municipio de El Molino.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escrituras de compraventa y englobe, **No 006 del 8 de enero del 2026**, La Notaria Única de Villanueva.

Matricula Inmobiliaria **No 214-44706** expedida en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de San Juan del Cesar – La Guajira

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO:

El predio en estudio se compone de una unidad predial y una Escritura Pública en donde se establece que el propietario de dicho predio es el señor **ALVARO RAFAEL DAZA GNECCO.**

4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Publica No 006 del 08 de enero del 2026, La Notaria Única de Villanueva – La Guajira.

4.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

214-44706, expedida en la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de San Juan del Cesar - Departamento de La Guajira.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Ubicado, en el sentido Oriente del sector rural de la vereda El Templao, municipio de el Molino, Departamento de La Guajira.
NORTE Municipio de El Molino **ESTE** República de Venezuela **SUR**; Vereda Orozul **OESTE** Cerro Pintao

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTES:

El sector es minifundista de vocación agrícola y ganadero (ganado vacuno).

5.3. DESARROLLO:

Este sector presenta un desarrollo moderado, donde sobresalen las actividades de tipo agrícola, árboles frutales, pastos entre otros y las de tipo ganadero (ganado vacuno).

5.4. NIVEL SOCIO ECONOMICO:

La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos minifundistas que mantiene un nivel de ingresos medio y medio alto.

5.5. COMERCIALIZACION:

Tanto la producción agrícola como el ganado, se comercializan en un 60% en el casco urbano del Municipio de molino, un 20% en otras ciudades del país y el 10% en el municipio de Villanueva y el 10% restante va hacia el país de la República de Venezuela.

5.5. VIAS DE ACCESO Y CARACTERISTCAS:

Desde Villanueva se toma transporte (vehículo o moto) por un carreteable de placas y huellas hasta la Estación La Popa (3 km, 1 hora). Luego se continúa por camino de herradura hasta el predio El Encanto (12 km, 4 horas). En total, el recorrido es de 15 km y dura aproximadamente 5 horas.

Las vías están en regular estado.

5.6. SERVICIOS COMUNALES:

Los servicios de educación, así Como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Villanueva, el cual se encuentra a (15) kms del predio y a cinco horas montaña arriba.

5.7. SERVICIOS PUBLICOS:

No tiene disponibilidad del servicio público y el transporte como ya se explicó anteriormente, como se movilizan las personas que necesitan transitar por estos predios.

5.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN:

Tanto el ganado como la producción agrícola se comercializan en el casco urbano del municipio de Fonseca, Distracción y Sanjuan del Cesar.

5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

El municipio en general, aparentemente, no presenta problemas por presencia de grupos armados al margen de la ley. Pero siempre existe la desconfianza en la zona, especialmente en las partes más altas.

5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

En la actualidad, las expectativas de valorización de estas tierras no son favorables. Sin embargo, se observa un incipiente interés por parte de algunos compradores, lo cual contrasta con la falta de atractivo que tenían anteriormente. Las tierras presentan baja asistencia en cuanto a servicios y la vía de acceso continúa siendo limitada: un camino de herradura de aproximadamente 3 km, con pendientes superiores al 25%, lo que incrementa la percepción de distancia y dificulta la conectividad. A ello se suman las condiciones de orden público, que permanecen como un factor de riesgo latente para la inversión.

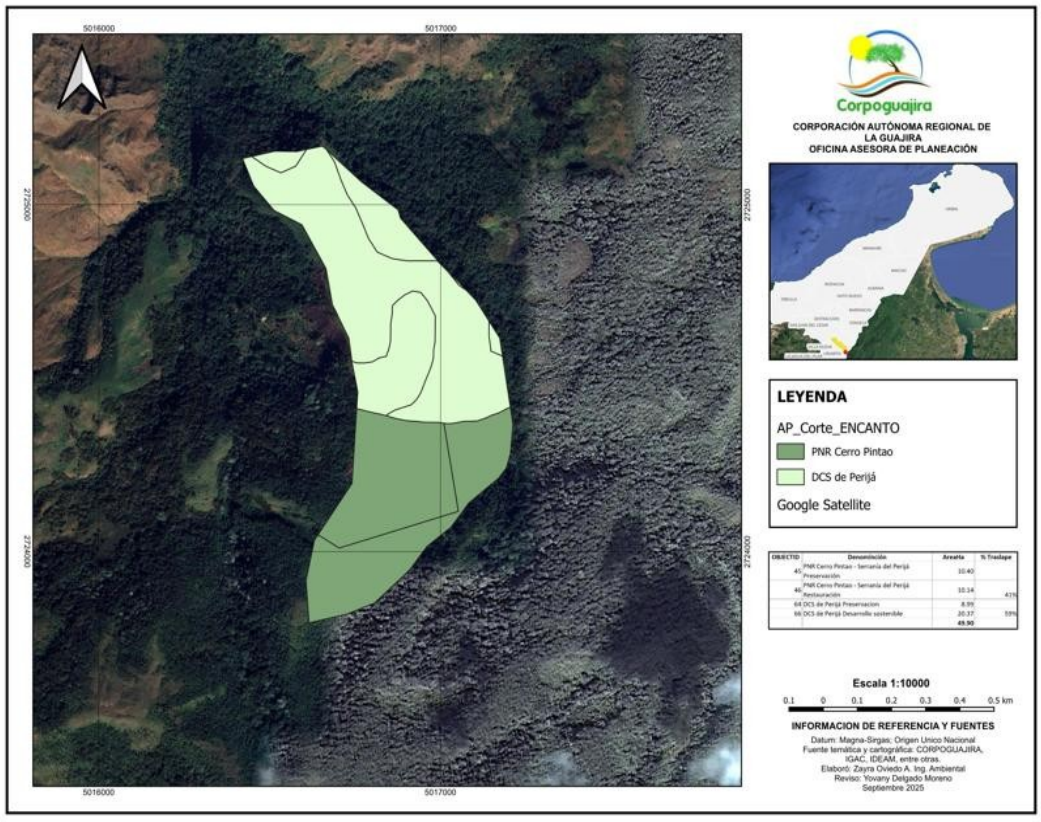
6. REGLAMENTACION URBANISTICA:

La secretaria de Planeación del municipio del Molino – La Guajira, certifica que según el Esquema de Ordenamiento Territorial en el capítulo 3 evaluación integral del territorio, en los numerales 3.3. Inciso 3.3.1. y 3.6. Inciso 3.6.10, los cuales se citan a continuación: tipos de utilización de la tierra y aptitud por unidad de paisaje tipifica la finca El Encanto

ubicada en la región el templao vereda los barriales – nuevas ideas, jurisdicción del municipio de El Molino, como **Zona de Protección Ecológica**, dado que se encuentra en un rango altimétrico comprendido entre las cotas de **2.000 y 2.200 m.s.n.m.**.

Este rango de altura corresponde a áreas de especial interés ambiental, donde predominan ecosistemas de bosque montano y subandino, con presencia de especies arbóreas nativas y recursos hídricos estratégicos para la regulación climática y la conservación de la biodiversidad. La delimitación como zona de protección implica restricciones en el desarrollo de actividades agropecuarias intensivas, extractivas o de urbanización, priorizando en cambio la preservación de suelos, cobertura vegetal y fuentes de agua.

En este contexto, la finca adquiere relevancia no solo por su valor ecológico, sino también por su función como área de recarga hídrica y corredor biológico, contribuyendo a la conectividad de ecosistemas y al equilibrio ambiental de la región.



7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN:

El predio está ubicado en la Vereda EL TEMPLAO, zona rural del municipio del Molino, se accede por una vía de acceso, la cual es un carreteable (placas , huellas - destapado) que inicia en Villanueva, se toma un transporte (vehículo o moto) que llega al sitio denominado Estación La Popa, a una distancia de (3) kms aproximados y con una duración de una hora de trayecto, luego continua por un camino de herradura, que se dirige hasta el predio el encanto a 12 kms, el tiempo que puede tomarse es de 4 hora en total son 15 kms y cinco horas de recorrido desde la localidad de Villanueva.

7.1.2. AREAS:

FUENTE	AREA (has)
E.P. No 006 del 8 de enero de 2026, Notaria Única de Villanueva	50.0 has
Matricula Inmobiliaria No 214 – 44706	50.0 has
Levantamiento topográfico	49 Has+9.238m²

Para el presente informe se toma el área que figura en El Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No 214-44706.

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

7.1.3. LINDEROS Y DIMENCIONES:

Según Escritura Publica No 006 del 8 de enero del 2026, La Notaria Única de Villanueva – La Guajira, los linderos y dimensiones del predio son:

Punto de partida: Se tomo como tal del punto número 1 de coordenadas planas, magnas sirgas de origen. Centro (e=1134371.6998 n0 1660045.2935) ubicado en el sitio donde concurren las colindancias entre Antonio Salinas y el predio de propiedad de Natali Quintero Martínez colinda así.
NORTE: Del punto nuero (1) se sigue en sentido general este en una distancia de **238,35** m hasta llegar el punto número cuatro (4) de coordenadas planas (e=1134605.8885 n= 1660082.3371);
ESTE: Del punto numero dos (4) se sigue en sentido general **sur**, siguiendo la colindancia con el rio el molino, en una distancia de **1146.07 m**, hasta llegar al punto catorce (14) de coordenadas planas (e=1135148.3074 n)1659155.9752) donde convergen las colindancias del rio el molino;
SUR: Del punto número catorce (14) se sigue en sentido general oeste, siguiendo la

colindancia con el rio el molino, en una distancia de **753.19** m, hasta encontrar el punto número veintitrés (23) de coordenadas planas (e=1134571.8173 n=1658706.3693) ubicado donde convergen las colindancias con antonio salinas;
OESTE: Del punto veintitrés (23) se sigue en sentido general **norte**, siguiendo la colindancia con predio de Antonio Salinas,en una distancia de **1.488,83 m**, hasta encontrar el punto número uno (1) de coordenadas planas conocidas y encierra.

Fuente: Escritura Publica No 006 del 8 de enero del 2026, La Notaria Única de Villanueva – La Guajira.

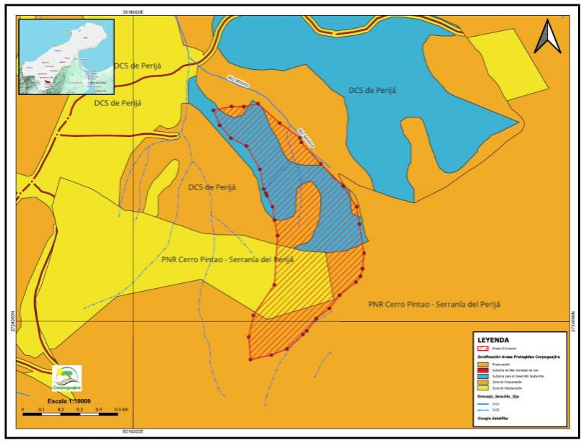
7.1.4. CARACTERIZACION AMBIENTAL DEL INMUEBLE

Localización y contexto ambiental

El predio rural denominado «El Encanto», se encuentra localizado en un sector de especial importancia ambiental de la Serranía del Perijá.

Su ubicación reviste particular interés debido a su relación territorial con dos áreas protegidas declaradas por la Corporación Autónoma Regional de La Guajira – CORPOGUAJIRA, correspondientes al Distrito de Conservación de Suelos Serranía de Perijá (DCS) y al Parque Natural Regional Cerro Pintao – Serranía del Perijá (PNR).

Esta condición sitúa al inmueble dentro de un contexto territorial estratégico para la conservación de los ecosistemas, la protección de la biodiversidad, la restauración de coberturas naturales y el mantenimiento de los procesos ecológicos e hidrológicos asociados a la Serranía del Perijá.



De acuerdo con el certificado ambiental expedido por CORPOGUAJIRA, el predio presenta superposición con las dos áreas protegidas mencionadas, así como con diferentes categorías de zonificación ambiental, cuyas superficies se detallan a continuación.

Relación con las áreas protegidas y zonificación ambiental

Conforme a la información cartográfica y ambiental consignada en el certificado expedido por CORPOGUAJIRA, el inmueble presenta la siguiente distribución con respecto a las áreas protegidas:

Área protegida	Categoría de zonificación
DCS Serranía de Perijá	Zona de preservación
DCS Serranía de Perijá	Subzona para el desarrollo sostenible
PNR Cerro Pintao	Área de restauración
PNR Cerro Pintao	Área de preservación

Fuente: Certificado ambiental expedido por CORPOGUAJIRA para el predio El Encanto.

La distribución anterior evidencia que el inmueble presenta una condición ambiental diferenciada, al encontrarse relacionado con categorías de manejo orientadas tanto a la preservación de los atributos naturales como a la recuperación de áreas intervenidas y al desarrollo de actividades productivas compatibles con los objetivos de conservación.

Distrito de Conservación de Suelos Serranía de Perijá

En relación con el DCS Serranía de Perijá, el certificado ambiental identifica la zona de preservación y la subzona para el desarrollo sostenible.

La zona de preservación tiene como finalidad principal el desarrollo de actividades de conservación, protección, control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los elementos naturales y de los atributos de la biodiversidad. Entre los usos compatibles se encuentran la investigación, el monitoreo, la revegetalización orientada a la restauración y protección del suelo, la repoblación faunística y las acciones de restauración natural.

Por su parte, la subzona para el desarrollo sostenible contempla actividades orientadas a la reconversión de prácticas agropecuarias, forestales y frutales tradicionales, así como al manejo eficiente del recurso hídrico. Entre sus usos compatibles se encuentran la investigación, la educación ambiental, los negocios verdes, los proyectos de captura de carbono, la apicultura y el establecimiento de cultivos perennes y de pancoger.

Estas condiciones permiten identificar que el inmueble presenta sectores con diferentes posibilidades de manejo, cuyo aprovechamiento debe sujetarse a los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos establecidos en el instrumento de planificación del área protegida.

Parque Natural Regional Cerro Pintao – Serranía del Perijá

Respecto al PNR Cerro Pintao, el certificado ambiental reporta área de restauración y área de preservación.

El área de restauración está orientada al restablecimiento total o parcial de la composición, estructura y función de la diversidad biológica y de los ecosistemas afectados. Dentro de sus usos compatibles se contemplan actividades de revegetalización, restauración y protección del suelo, repoblación faunística, control de erosión, investigación, monitoreo y educación ambiental.

En cuanto al área de preservación, su finalidad principal es mantener los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos. Para esta categoría se contemplan actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, así como determinadas actividades de investigación, monitoreo y restauración.

En consecuencia, la zonificación del PNR establece condiciones específicas de manejo que deben ser consideradas al evaluar las posibilidades de aprovechamiento del inmueble, particularmente por las restricciones que pueden presentarse frente al desarrollo de actividades productivas o intervenciones que no resulten compatibles con los objetivos de conservación.

Relación con la biodiversidad y los objetivos de conservación

La importancia ambiental del inmueble también se encuentra relacionada con los objetivos de conservación establecidos en los instrumentos de planificación de las áreas protegidas con las cuales presenta superposición.

En particular, el Plan de Manejo del PNR Cerro Pintao contempla la protección de ecosistemas de páramo, bosque alto húmedo y bosque montano, así como la conservación de hábitats requeridos para la supervivencia de especies de fauna silvestre de especial interés, entre ellas el oso de anteojos (Tremarctos ornatus), el cóndor (Vultur gryphus) y el tapaculo del Perijá (Scytalopus perijanus), este último reconocido como especie endémica de la Serranía del Perijá.

Por otra parte, el Plan de Manejo del DCS Serranía de Perijá reconoce la importancia de mantener las coberturas de bosque seco y subandino presentes en las cuencas media y alta del río El Molino, así como de recuperar la conectividad ecológica asociada a estas áreas.

En este contexto, la ubicación del inmueble dentro de un territorio de importancia para la conservación de la biodiversidad permite reconocer su relevancia ambiental frente a la protección de hábitats, la conectividad entre ecosistemas y el mantenimiento de los procesos ecológicos propios de la Serranía del Perijá.

Es importante precisar que la identificación de estas especies en los instrumentos de planificación no constituye evidencia de su presencia específica dentro del inmueble, por lo que no se atribuye al predio la existencia comprobada de dichas especies sin que medien estudios biológicos particulares.

Características hidrográficas y disponibilidad del recurso hídrico

Uno de los atributos ambientales de mayor relevancia del predio corresponde a su relación con el sistema hidrográfico del río El Molino.

De acuerdo con la información cartográfica oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, incorporada en el certificado ambiental de CORPOGUAJIRA, el inmueble presenta superposición con el río Molino y otros arroyos que no se encuentran identificados con nombre en la cartografía base a escala 1:25.000.

Adicionalmente, conforme a las características físicas del inmueble, el río El Molino discurre por uno de sus costados y al interior del predio se identifican dos (2) arroyos de carácter intermitente que hacen parte de su sistema de drenaje.

Esta condición adquiere especial importancia si se considera que el río El Molino constituye una fuente de abastecimiento de agua para la población del municipio de El Molino, por lo que la protección de sus nacimientos, cauces, drenajes asociados y coberturas vegetales constituye un aspecto relevante para el mantenimiento de la oferta y regulación del recurso hídrico.

Asimismo, el Plan de Manejo del DCS Serranía de Perijá reconoce expresamente las cuencas media y alta del río El Molino como objetos de conservación, estableciendo objetivos relacionados con el mantenimiento de coberturas naturales y la recuperación de la conectividad ecológica para optimizar la prestación de servicios ecosistémicos, principalmente los asociados a la regulación hídrica y climática.

Conclusión de la caracterización ambiental

Con fundamento en la información cartográfica, ambiental y normativa contenida en el certificado expedido por CORPOGUAJIRA, así como en los instrumentos de planificación y manejo de las áreas protegidas relacionadas con el inmueble, se establece que el predio rural denominado El Encanto presenta condiciones ambientales de especial relevancia dentro del contexto territorial de la Serranía del Perijá.

Su localización y superposición con el Distrito de Conservación de Suelos Serranía de Perijá y el Parque Natural Regional Cerro Pintao, la presencia del río El Molino en inmediaciones del inmueble y de dos arroyos intermitentes en su interior, así como su relación con los objetivos de conservación de las cuencas media y alta del río El Molino, permiten reconocer su importancia para la protección de los recursos hídricos, la conservación de ecosistemas y el fortalecimiento de las estrategias de restauración y conectividad ecológica.

7.1.5. TOPOGRAFIA Y RELIEVE:

Terreno de superficie quebrada, presenta topografía que va de ligeramente escarpada a moderadamente escarpada con pendientes que oscilan entre 25-50% y 50 -75%.

7.1.6. FORMA GEOMETRICAS:

El predio presenta una forma irregular, lo cual no afecta negativamente la explotación.

7.1.7. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

ALTURA. m.s.n.m.: 2000 m. TEMPERATURA: 12°C- 31°C, 28°C.de TMA PRECIPITACIÓN: 1 140mm.
PISO TÉRMICO: Bosque seco tropical. (bs-t).

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: La temporada de sequía más intensa se presenta entre (Diciembre – Marzo), y en el mes de Julio se presenta una temporada seca la cual es corta y de menor intensidad en especial la parte plana, posee un clima cálido seco; en las colinas un clima medio – húmedo y en las partes de montañas altas un clima frio húmedo.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Bimodal, se presentan dos periodos de lluvias al año en la zona de la Unidad Biogeográfica Cerro Pintao, en la actualidad se experimenta un periodo de lluvias de transición, en que las lluvias son escasas por el fuerte verano, dándose la mayor pluviosidad en un valor promedio multianual que alcanza los 789 mm, dado en los meses de octubre.

NÚMERO DE COSECHAS: Dos (2)

VEGETACIÓN NATURAL: Existe una vegetación natural, propia de la región, como son los árboles maderables, árboles frutales, pastos y rastrojos. Además, cultivos agrícolas o forestales en menor proporción.

ZONAS DE VIDA: Zona No. 7: Suelos superficie empinadas a escarpadas, pendientes que superan el 50% con texturas gruesas generalmente, y la escasa cantidad de agua que queda en la superficie de algunos suelos se pierde por la evaporación muy rápidamente debido a la fuerte insolación, falta de cobertura vegetal y a la reducida humedad del aire.

7.1.8. SUELOS:

Según "el estudio general de suelos y zonificación de tierras del Departamento de La Guajira, el predio se ubica en la unidad cartográfica de suelo con símbolo MQA, su descripción es la siguiente:

Las unidades cartográficas de suelos pertenecientes a este clima son: MQA, MQB, MQC, MQD, A continuación, se describe:
Asociación HUMIC DYSTRUDEPTS – TYPIC HAPLUDOLLS (MQA). El relieve es moderadamente escarpado con pendientes dominantes de 50-75%, la erosión es de tipo laminar y varia de ligera a moderada.

La asociación se caracteriza por tener un clima ambiental medio húmedo un régimen de humedad edáfico udico y una formación vegetal de bosques húmedos premontano (bh-P). La vegetación natural ha sido intervenida para dar paso a la ganadería extensiva de pasturas naturales. En pequeñas zonas hay pasturas mejoradas con yaragua, gordura y guinea; de igual manera y de forma dispersa se encuentran minifundios con cultivos de subsistencia: maíz, yuca, plátano, frijol y café.

Los suelos se han desarrollado a partir de rocas sedimentadas mixtas (areniscas, limolitas, calizas y lutitas), son bien a excesivamente drenados, de textura medias, modificadas por altos contenidos de gravillas y concreciones de carbonato de calcio, la profundidad efectiva oscila de moderadamente profunda a muy superficial, limitada por cascajo, gravilla y fragmentos de roca. Tiene una extensión total de 34.548 hectáreas, que representan el 1,68% del área total del Departamento de La Guajira.

7.1.9. RECURSOS HIDRICOS:

La principal fuente de abastecimiento de agua la constituyen el rio el molino, que corre paralelo al costado este del predio "el encanto", abastece en periodo normal de lluvias durante el año y se utiliza para la agricultura, la ganadería. Además, cuenta con varios arroyos que corren por el interior del predio para uso doméstico, siembra de pancoger y

toma de animales, su disponibilidad es permanente.

7.1.10. FRENTE A VIAS, CLASIFICACION Y ESTADO:

El predio posee frente de 1429.04; sobre el costado oeste, trocha con una longitud de 15 km aproximado, partiendo del sitio estación la popa. Su estado de conservación es regular.

7.1.11. VIAS INTERNAS:

No existen, por lo que cualquier sitio del predio, se puede acceder a lomo de mula o a pie.

7.1.12. CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:

No existen cercas perimetrales, actualmente, el predio "El Encanto" presenta área para la producción o cultivos agrícolas, coberturas en pastos con rastrojos, montes incultos: (rastrojos de porte alto y montaña natural). El predio se encuentra dividido en tres áreas. Por su topografía, no es posible su mecanización debido a las fuertes pendientes del terreno.

7.1.13. REDES DE SERVICIOS:

No existen.

7.1.14. IRRIGACION:

No existe.

7.1.15: OTROS:

El predio no tiene servidumbres, ni afectaciones. Solo existe un Camino de herradura de (1 m) de ancho que lo separa de los terrenos vecinos por el costado oeste.

7.1.16. UNIDADES FISIOGRAFICAS:

El predio presenta la siguiente dos (02) unidades fisiográficas clasificadas de la siguiente manera:

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2.): Correspondiente a suelos clase agrologica VI, pendientes promedio del 25% - 50% en esta unidad encontramos: cobertura en pastos naturales, con rastrojos de porte bajo, ares para la producción o cultivos agrícolas. Área: 28,0000 has.

Unidades fisiográficas 4 (U.F.4.): Suelos con clase agrologica VII, pendientes promedio de 50% a 70% cobertura en montes incultos: rastrojos de porte alto y montaña natural. Área: 22,0000 has.

Nota: La distribución de las áreas anteriores es aproximada, por lo tanto, están sujetas a corrección y verificación.

7.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:

7.2.1 NIVELES O NUMEROS DE PISOS:

Una planta

7.2.2. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

Las características constructivas de la casa son las siguientes:

DESCRIPCION	MATERIAL	ESTADO
Estructura	Madera	Regular Estado
Mampostería	Barro	Regular Estado
Fachada	Barro	Regular Estado
Cubierta	Lamina De Zinc	Regular Estado
Puertas	Madera Rustica	Regular Estado
Ventanas	Madera Rustica	Regular Estado
Pisos	Natural	Regular Estado

7.2.3. ESTADO DE CONSERVACION:

Regular estado.

7.2.4. VETUSTEZ:

Construcción de más de (26) años.

7.2.5. DISTRIBUCION INTERNA:

Construcción de una planta, compuesta por las áreas: salón común, una habitación que incluye cocina típica.

7.2.6. AREA Y FUENTES:

FUENTE	USO	ÁREA M²
Medida tomada en sitio por el perito	Vivienda	27,00

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

7.2.7. ANEXOS:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD
CANEY: Construido en parales de madera rustica, cubierta en lámina de zinc y piso en terreno natura. Estado de conservación regular, edad 15 años aproximados	M2	12,00

Fuente: Área sujeta a verificación por parte de la entidad peticionaria

8. METODO DE AVALUO

8.1. TERRENO:

Resolución 941 de 2026, "Método de comparación o de mercado. "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."

Para la obtención del valor comercial de la hectárea, dado que no se encontraron datos de mercado cercanos, se recurrió a realizar una ENCUESTA directa a profesionales relacionados con el mercado inmobiliario, conocedoras de las ventajas y desventajas del sector, para un predio de estas características, teniendo en cuenta la infraestructura de servicios y los diversos factores que afectan el inmueble.

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

Se investigó y se constató la realización de tres (3) avalúos sobre los predios en mención.

FECHA	PREDIOS	AREA/HAS	VALOR / HAS
14-10-1997	EL PANORAMA	74,1500	2.697.235
05-07-2012	LAS COLONIAS	49,5400	2.484.336
05-07-2012	SANTA ANA	49,0000	1.655.691

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Las consideraciones generales más importantes que se analizaron para el avaluó desde el punto de vista de fortalezas y debilidades comerciales del inmueble objeto de avalúo, son las siguientes:

- ✓ Que existe una vía de acceso, la cual es un carreteable (placas , huellas - destapado) que inicia en Villanueva, se toma un transporte (vehículo o moto) que llega al sitio denominado Estación La Popa, a una distancia de (3) kms aproximados y con una duración de una hora de trayecto, luego continua por un camino de herradura, que se dirige hasta el predio el encanto a 12 kms, el tiempo que puede tomarse es de 4 hora en total son 15 kms y cinco horas de recorrido desde la localidad de Villanueva.

- ✓ La ubicación es estratégica dentro del contexto rural del municipio de El Molino, lo que interconecta en forma directa a los pobladores de dicha región, de forma comercial, laboral e institucional.

- ✓ Su uso de suelo en el marco ecológico del predio “el encanto” es de vocación agrícola.

- ✓ Existe una fuente hídrica que corresponde al rio El Molino que alindera por el costado este y algunos nacederos propios del predio.

- ✓ La forma irregular del inmueble en estudio no desvaloriza el predio, ya que se encuentra dividido en tres áreas o zonas que permiten un mejor uso, desarrollo y aprovechamiento en su explotación.

11. INVESTIGACION ECONOMICA

11.1 INVESTIGACION INDIRECTA:

No se encontró información de ofertas de ventas de bienes comparables en el sector.

11.2. INVESTIGACION DIRECTA:

En primer lugar, se analizó la zona en estudio con base en la experiencia del Perito Avaluador sobre valoración de predios rurales, además se realizaron consultas a personas de la región y a entidades con conocimiento del agro y de la actividad inmobiliaria rural, sobre los valores de mercados por hectáreas, teniendo en cuenta los factores siguientes: Topografías, vías de acceso, uso actual, recursos hídricos, situación de orden público, entre otras variables, objeto de este estudio.

NOMBRES	PROFESION	TELEFONO
SANDRA FORERO LOPEZ	PROPIETARIO	3004915876
EMILIO CUELLO	PROPIETARIO	3106538262
HECTOR OLAYA GAITAN	PROPIETARIO	3147674527
WILMER CUADRADO	PROPIETARIO	3003342388

ENCUESTA DIRECTA DE TERRENO

NOMBRE	VALOR DELTERRENO / HAS
ENCUESTADO 1	$ 3.300.000
ENCUESTADO 2	$ 3.600.000
ENCUESTADO 3	$ 3.300.000
ENCUESTADO 4	$ 3.000.000

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO:

CALCULO DE LA DESVIACION ESTANDAR			
ENCUESTAS			
ENCUESTADO 1	$ 3.300.000		
ENCUESTADO 2	$ 3.600.000		
ENCUESTADO 3	$ 3.300.000		
ENCUESTADO 4	$ 3.000.000		
MEDIA ARITMETICA	$ 3.300.000		
DESVIACIONESTANDAR	$ 212.132		

COEFICIENTE VARIACION	6.43 %		
LIMITE SUPERIOR	$ 3.512.132		
LIMITE INFERIOR	$ 3.087.867		
VR. ADOPTADO	$ 3.300.000		

VALOR ADOPTADO PARA EL CÁLCULO: = **$ 3.300.000 por hectárea**

El Coeficiente de Variación se encuentra en un rango inferior a r < 7,5%, luego se considera la muestra aceptable.

METODO DE COSTO DE REPOSICION: Para calcular la depreciación física y por el estado de conservación de la casa y el Caney (salón para la despulpadora), se utilizaron las ecuaciones consignadas en la resolución IGAC 941 del 2026, la cual relaciona el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en la tabla de FITTO y CORVINI.

Teniendo en cuenta que se trata de construcciones realizadas con características específicas requeridas al momento de la construcción, características que no son concordantes con los datos de reposición que se pueden obtener en revistas especializadas como CONSTRUDATA, se investigó con profesionales del sector agropecuario acerca del valor de reposición a nuevo según sus características.

En la siguiente tabla se presenta el resultado del método de reposición aplicado.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN %	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	24	50	48%	3	47%	550.000	$258.500	$291.500	$290.000
CANEY	24	50	80%	3	77%	220.000	$169.400	$50.600	$50.000

En este caso el avaluó se soporta únicamente en encuestas, el perito deja constancia bajo gravedad de juramento escrita en este informe que la utilización de esta modalidad se debe que en el momento de la realización no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al objeto de estimación.

11.2. VALORES ADOPTADOS

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO	Ha	$ 3.300.000
CONSTRUCCIONES:		
VIVIENDA 1 PLANTA	M2	$ 274.080
CANEY	M2	$ 50.000

La ubicación del predio, sus condiciones intrínsecas y extrínsecas y la experiencia del perito determinaron los valores adoptados.

12. RESULTADO DEL AVALUO

DESCRIPCION	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Valor Terreno	50.00 Ha	$3.300.000	$165.000.000
Vivienda	27.00 M2	$274.080	$7.400.160
Caney	12.00 M2	$50.000	$ 600.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			**$ 173.000.160**

SE AJUSTA EL VALOR DEL INMUEBLE EN: CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($173.000.000)

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

GRADO DE COMERCIALIZACIÓN

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinará uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniéndose en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso, de localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble. A continuación, señalamos los grados:

TIPO A: Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) años
TIPO B: Regular comercialización	De un (1) año a tres (3) años
TIPO C: Difícil comercialización	De tres (3) años en adelante

La estructura del mercado en la zona es Regular (TIPO B).

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

i. Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

ii. Certifico que el Avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones

iii. Certifico que el Avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

iv. Certifico que al Avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole

v. Certifico que el Avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades

vi. Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad

vii. Certifico que el Avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

viii. Certifico que el Avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

ix. Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

x. Certifico que el Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo

xi. Certifico que el Avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico

xii. Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando

xiii. Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el Avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario

xiv. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

xv. Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados

Atentamente



ARQ: ADELCO J. ARREGOCES PINEDO
RAA AVAL- 84025484

Fecha de informe: 11 de noviembre de 2026

13. ANEXOS

13.1. REGISTRO FOTOGRÁFICOS.
13.2. CERTIFICADO RAA – ANA
13.3. MEMBRECÍA LONJA INMOBILIARIA SCA LA GUAJIRA

REGISTRO FOTOGRAFICOS

	
CARRETEABLE AL PREDIO	VISTA PARCIAL DEL PREDIO
	
VISTA PARCIAL DEL PREDIO	VISTA PARCIAL DEL PREDIO

	
RASTROJO ALTO	CARRETEABLE
	
RASTROJO ALTO	RASTROJO ALTO

	
CARRETEABLE	CARRETEABLE
	
CULTIVO DE PLATANO	PASTO

	
RASTROJO ALTO	RASTROJO ALTO
	
CASA	CULTIVO

PIN de Validación: ac170a43

https://www.raa.org.co

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) ADELCO JOSE ARREGOCES PINEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 84025484, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-84025484.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADELCO JOSE ARREGOCES PINEDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Sep 2020	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Sep 2020	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: ac170a43

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

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 de inscripción
23 Sep 2020

Régimen
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 de inscripción
23 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

PIN de Validación: ac170a43

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b6630ac2

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
23 Sep 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
23 Sep 2020	**Régimen Académico**

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: RIOHACHA, LA GUAJIRA
Dirección: CLL 31# 7-37 2 PISO
Teléfono: 3012562398
Correo Electrónico: adelcoar61@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto - Univerisidad Catolica de Colombia.

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) ADELCO JOSE ARREGOCES PINEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 84025484.

El(la) señor(a) ADELCO JOSE ARREGOCES PINEDO 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.

Página 4 de 5

PIN de Validación: ad890a6d

https://www.raa.org.co

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

ad890a6d

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5


Este carné es personal e intrasferible
Para su validez debe acompañarse del documento de identidad.
VALIDEZ UN AÑO
En caso de encontrar este carné favor informar a la SCA
Carrera 6 No. 26 B-85 Piso 11
Tel: 571-3509922 Cel: 3132935015
lonja@sca-pn.org
www.sociedadcolombianadearquitectos.org


SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
PRESIDENCIA NACIONAL
LONJA
INMOBILIARIA
SCA
REGIONAL GUAJIRA
Arq. Adelco Jose Arregoces Pinedo
C.C. 84025484
RNA LI: 25700-33894
RNA SIC: 01057267
Valuador MÁSTER
Vence: agosto
2026