

## JAVIER GÓMEZ DÍAZ

**Arquitecto.** Diseño, construcción de proyectos arquitectónicos y civiles, Dirección e Interventoría de obras y Gerencia de proyectos de construcción.

**Perito Avaluador.** Avalúos urbanos y rurales. Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores (R.N.A.), Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y a la Superintendencia de Industria y Comercio.

### DATOS PERSONALES

Dirección:	Calle 13 No - 8 - 30 - Oficina 201 Edificio Ángela María, san Gil, Santander
Teléfono:	(097) 7245795
Celular:	315 8517322
Correo electrónico:	jpgdsoluciones_campestres@yahoo.com
Identificación:	C.C.13.893.558 de Barrancabermeja
Libreta Militar:	D. 815716 D.M. No.32
Matrícula Profesional:	No. 68700-64855 STD
Matrícula de Avaluador:	R.N.A. 3620 – R.A.A. - AVAL 13893558
Matrícula de Avaluador:	Superintendencia de Ind. y Com. No. 04-206145
Fecha de Nacimiento:	Julio 21 de 1961
Lugar de Nacimiento:	Barrancabermeja

## FORMACIÓN ACADÉMICA

POSTGRADO	ESPECIALIZACION INTERVENTORIAS DE OBRAS JULIO DE 2012 UNIVERSIDAD SANTO TOMAS Bucaramanga
UNIVERSITARIOS	UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE AQUINO Bucaramanga
TITULO OBTENIDO	ARQUITECTO M.P. No. 68700-64855 de Santander
OTROS TITULO OBTENIDO	REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PERITO AVALUADOR URBANO Y RURAL R.N.A. 3620
OTROS TITULO OBTENIDO	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES PERITO AVALUADOR URBANO Y RURAL R.A.A. AVAL 13893558
SECUNDARIA	INSTITUTO TECNICO SUPERIOR INDUSTRIAL Barrancabermeja
TITULO OBTENIDO	BACHILLER TÉCNICO – MECANICO AUTOMOTRIZ
PRIMARIOS	CONCENTRACIÓN ESCOLAR EL PARNASO Barrancabermeja - ECOPETROL

## **OTROS ESTUDIOS**

### **PROGRAMA DE FORMACIÓN EN CALIDAD TOTAL FASE I**

Facultad Administración de Empresas, Universidad Autónoma de Bucaramanga  
Bucaramanga, 1991

### **PROGRAMA DE FORMACIÓN EN CALIDAD TOTAL FASE II**

Facultad Administración de Empresas, Universidad Autónoma de Bucaramanga  
Bucaramanga, 1991

### **REGIMEN LABORAL Y CONTROL CONTABLE EN LA CONSTRUCCION**

Facultad de Arquitectura, Universidad Santo Tomás de Aquino  
Bucaramanga, 1992

### **PRIMERAS JORNALES GERENCIALES DE LA CONSTRUCCION**

Sociedad Santandereana de Ingenieros  
Bucaramanga, 1993

### **SEMINARIOS DE AVALUOS URBANOS**

Lonja de Propiedad Raíz de Santander  
Bucaramanga, Febrero de 2000  
Registro Nacional de Avaluadores  
San Gil, Octubre de 2002

### **TALLER DE MANEJO E INTERPRETACIÓN CARTOGRÁFICO Y DE CARTAS CATASTRALES**

Lonja de Propiedad Raíz de Santander  
Bucaramanga, Marzo de 2000

### **SEMINARIO DE AVALÚOS URBANOS**

Registro Nacional de Avaluadores  
Bucaramanga, Octubre 18 y 19 de 2002

### **TALLER PREPARACION PARA LA PRESENTACIÓN DE EXAMENES DE AVALUADORES**

Lonja de Propiedad Raíz de Santander  
Bucaramanga, Octubre 27 de 2006

### **TALLER DE ARQUITECTURA EN TIERRA**

Fundación Tierra Viva

Barichara, Santander, 27 al 29 de Julio de 2006

### **TALLER DE CONSTRUCCIÓN EN TIERRA**

Arquitecta Lucia Garzón

Mayo, 2007

Villa de Leyva, Boyacá

### **TALLER SOBRE PISOS – REVOQUES – PANES DE BARRO E IMPERMEABILIZACIÓN**

Arquitecto e Ingeniero Doctor Gernot Minke

Mesa de los Santos, Santander, Febrero 19 al 23 de 2008

### **TALLER DE ARQUITECTURA EN TIERRA**

Fundación Habit Tierra

Barichara, Santander Junio 8 de 2008

### **TALLER DE ARQUITECTURA DE TIERRA Y SISMO RESISTENCIA**

Arquitecto e Ingeniero Doctor Gernot Minke, Arquitecto Jesús Antonio Moreno

Barichara, Santander, Agosto 2 de 2014

## EXPERIENCIA LABORAL

### DISEÑO ARQUITECTONICO

- JULIO DE 1991 DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.  
Proyecto SEDE CAMPESTRE CLUB MIRAMAR.  
ECOPETROL C.I.B. Barrancabermeja  
Área de Diseño: 1300 M2
- OCTUBRE DE 1991 DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.  
Proyecto OFICINAS PARA ECOPETROL C.I.B.  
Barrancabermeja  
Superintendencia de Proyectos Departamento De Materiales  
Servicios Administrativos y Módulo de Control y Acceso  
Área de Diseño: 3300 M2
- DICIEMBRE DE 1991 DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.  
Proyecto OFICINAS PARA ECOPETROL C.I.B.  
Barrancabermeja  
Departamento de Contratación  
Área de Diseño: 450 M2
- DICIEMBRE DE 1991 DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.  
Proyecto OFICINAS PARA ECOPETROL C.I.B.  
Barrancabermeja  
Departamento de Oficios Civiles  
Área de Diseño: 1.500 M2
- FEBRERO DE 1992 DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.  
Proyecto PATINODROMO CLUB INFANTAS - ECOPETROL  
Barrancabermeja  
Área de Diseño: 3.800 M2
- MAYO DE 1991 DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.  
Proyecto BASE PARA EL EJÉRCITO NACIONAL.  
ECOPETROL C.I.B.  
Barrancabermeja  
Área de Diseño: 21.000 M2

AGOSTO DE 1992	RE-DISEÑO ARQUITECTÓNICO DETALLES CONSTRUCTIVOS Proyecto COLEGIO METROPOLITANO DEL SUR Alcaldía de Floridablanca Área de Diseño: 4.500 M2
AGOSTO DE 1992	RE-DISEÑO ARQUITECTÓNICO READECUACION DETALLES CONSTRUCTIVOS Proyecto BAR BARBARROJA CASA STREIHORST Bucaramanga Área de Diseño: 350 M2
DICIEMBRE DE 1992	DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA. Proyecto PLAN DE DESARROLLO REORDENAMIENTO ARQUITECTÓNICO Y PAISAJISTICO DEL CLUB INFANTAS ECOPETROL Barrancabermeja Área de Diseño Urbano y Paisajístico: 20.000 M2 Área de Diseño Arquitectónico: 6.000 M2
ENERO DE 1993	DISEÑO ARQUITECTÓNICO Proyecto VIVIENDA UNIFAMLIAR PARA EL GERENTE DE LA FIRMA GTM INGENIEROS Barrancabermeja Área de Diseño: 260 M2
AGOSTO DE 1993	DISEÑO ARQUITECTÓNICO, URBANÍSTICO Y PAISAJISTICO Proyecto POLIDEPORTIVOS BARRIOS BUCARICA, ZAPAMANGA V y VI ETAPA Alcaldía de Floridablanca Área de Diseño: 18.000 M2

## EXPERIENCIA LABORAL

### CONSTRUCCION DE OBRAS

DICIEMBRE DE 1988 - ABRIL DE 1989

PROYECTO	CENTRAL INTEGRADA PARA CONTRAINCENDIO ECOPETROL C.I.B. Barrancabermeja
DISEÑO	ARQ. AXEL JORDAN
CARGO	Auxiliar de INGENIERÍA
CONSTRUYE	CLAVIJO DELGADO
Área Construida	6.000 M2

ABRIL DE 1988 - ENERO DE 1990

PROYECTO	EDIFICIO ADMINISTRATIVO PARA LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA - UNAB
DISEÑO	Arq. RAFAEL MALDONADO TAPIAS
CONSTRUYE	URBANIZADORA DAVID PUYANA - URBANAS
CARGO	SUPERVISOR DE OBRAS
Área Construida	8.000 M2

ENERO DE 1990 - MARZO DE 1991

PROYECTO	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL SOL, VIVIENDA MULTIFAMILIAR
DISEÑO	Arq. MAURICIO SAN MIGUEL
CONSTRUYE	URBANIZADORA DAVID PUYANA - URBANAS
CARGO	SUPERVISOR DE OBRAS
Área Construida	7.800 M2

MARZO DE 1992 - MARZO DE 1993

PROYECTO	URBANIZACIÓN EL PORVENIR I – II ETAPA VIVIENDA UNIFAMILIAR
DISEÑO	Arq. MAURICIO SAN MIGUEL
CONSTRUYE	URBANIZADORA DAVID PUYANA. URBANAS
CARGO	SUPERVISOR DE OBRAS
Área Construida	65.000 M2

JUNIO DE 1993 - ENERO DE 1994

PROYECTO	RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB SEDE CLUB DE TENIS
DISEÑO	ALIVA STUMP DE COLOMBIA
CONSTRUYE	URBANIZADORA DAVID PUYANA - URBANAS
CARGO	SUPERVISOR DE OBRAS
Área Construida	1.500 M2

ENERO DE 1994 - ENERO DE 1995

PROYECTO	URBANIZACIÓN MIRADOR DEL CACIQUE VIVIENDA UNIFAMILIAR
DISEÑO	ARQ. CARLOS MANUEL UMAÑA
CONSTRUYE	URBANIZADORA DAVID PUYANA - URBANAS
CARGO	SUPERVISOR DE OBRAS
Área Construida	19.000 M2

FEBRERO DE 1995 - AGOSTO DE 1996

PROYECTO	CONJUNTO RESIDENCIAL ZARDOYA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR
DISEÑO	ARQ. RAFAEL PEÑA REY
CONSTRUYE	VIVIENDA URBANA
CARGO	Arq. RESIDENTE
Área Construida	9.600 M2

OCTUBRE DE 1996 - OCTUBRE DE 1997

ENTIDAD	CONSTRUCTORA VALDIVIESO Y FRANCO ASOCIADOS, Bucaramanga
CARGO	JEFE DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA

**CONCURSOS**

PRIMER CONCURSO DE MURALES Y CULATAS  
PRIMER PUESTO EN MURALES  
PLANEACION MUNICIPAL  
Bucaramanga 1983

**DOCENCIA**

FACULTAD  
UNIVERSIDAD  
CIUDAD

CATEDRÁTICO DIBUJO Y DESCRIPTIVA  
INGENIERIA AMBIENTAL  
UNISANGIL – 2000  
San Gil

**INDEPENDIENTE DESDE NOVIEMBRE 1997 A la fecha:**

**Como Arquitecto, constructor, Interventor de obras, Perito Avaluador de entidades financieras en la región y Auxiliar de la Justicia como Avaluador.**

**REFERENCIAS LABORALES**

Nombre ING. NELSON HERNÁN PEDRAZA JAIMES  
Cargo Actual Gerente y socio  
Empresa Constructora VISSA  
Teléfonos 318-2804927  
Ciudad Bucaramanga

Nombre MARTHA LILIANA GONZALEZ CASTILLO  
Cargo Actual Juez Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal  
Teléfonos 315-8126818  
Ciudad San Gil

Nombre MAURICIO BERARDINELLI GONZALEZ  
Cargo Actual Gerente de Materiales El Nogal  
Teléfonos 7242990  
Ciudad San Gil

## REFERENCIAS PERSONALES

Nombre JAIME RUEDA BALAGUERA  
Cargo Actual Gerente y Propietario Industrias Fimar  
Teléfonos 7242716 - 7244572  
Ciudad San Gil

Nombre RITO ALFONSO LÓPEZ URIBE  
Cargo Actual Médico Ortopedista  
Teléfonos 317 6569219  
Ciudad San Gil.

Nombre JAIME PINILLA MEDINA  
Cargo Actual Arquitecto, Gerente de proyectos inmobiliarios  
Teléfonos 315 8232387  
Ciudad Bucaramanga

## AVALÚOS URBANOS Y RURALES

ES LA ACTIVIDAD QUE MEDIANTE UN PROCESO TÉCNICO, LÓGICO Y COHERENTE PERMITE ANALIZAR, PROCESAR E INTERPRETAR INFORMACIÓN INMOBILIARIA DE UN PREDIO O INMUEBLE LOCALIZADO DENTRO DE UN PERÍMETRO URBANO O RURAL, MEDIANTE INVESTIGACIONES DIRECTAS E INDIRECTAS, QUE DETERMINAN EL VALOR COMERCIAL MÁS CERCANO A LA REALIDAD, EN TÉRMINOS MONETARIOS.

---

### **ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ**

M.P. No. 68700--64855 de Santander  
Esp. Interventoría de la Construcción  
C.C. 13.893.558 de Barrancabermeja  
R.N.A. 3620  
R.A.A. AVAL-13893558

REPUBLICA DE COLOMBIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura



MATRICULA No. 6870064855STD

ARQUITECTO

DE FECHA 19/03/97

APELLIDOS

GOMEZ DIAZ

NOMBRES

JAVIER

C. C. 13, 893, 558

UNIV. SANTO TOMAS-SECC. B/MA

Presidente del Consejo

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
**CEDULA DE CIUDADANIA**

NUMERO **13.893.558**

**GOMEZ DIAZ**  
APELLIDOS  
**JAVIER**  
NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **21-JUL-1961**  
**CC EL CENTRO**  
**BARRANCABERMEJA (SANTANDER)**  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.78**      **O+**      **M**  
ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**14-SEP-1979 BARRANCABERMEJA**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sánchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-2718100-00214973-M-0013893558-20100215      0020919929A 2      7570602163

ESTADO CIVIL

## **DATOS DEL PERITO QUIEN PRACTICO LA PRUEBA PERICIAL, SEGÚN EL ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA**

**1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.**

Arquitecto: Javier Gómez Díaz  
Cedula de Ciudadanía No. 13.893.558 Barrancabermeja.  
Matricula Profesional No. 68700 - 64855 de Santander.  
Registro Abierto de Avaluador (RAA) AVAL - 13893558

**2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.**

Dirección Oficina: Calle 13 No. 8-30 - Oficina 201 – Edificio Ángela María  
Ciudad: San Gil, Santander  
Teléfono: 315-8517322

**3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.**

Título de Arquitecto  
Título de Especialista en Interventoría de la Construcción  
Certificado del Registro Abierto de Avaluador (RAA)

**5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

Soy Perito Avaluador de inmuebles con más de quince años de experiencia y los avalúos realizados han sido para trámites de créditos hipotecarios con entidades

financieras y para los Juzgados en remates en procesos ejecutivos de las mismas entidades para las cuales laboro.

A continuación relaciono las entidades a las cuales les presto mis servicios como Perito Avaluador:

Perito Avaluador Banco Popular  
Perito Avaluador Tinsa - Bancol  
Perito Avaluador Banco Davivienda  
Perito Avaluador Cooperativa Coomuldesa  
Perito Avaluador Cooperativa Coopvalle  
Perito Avaluador Cooperativa Coomultagro  
Perito Avaluador Independiente

**6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte y por el mismo apoderado de la parte en procesos ejecutivos cuyo objeto del dictamen es el avalúo comercial del inmueble.

**7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

**8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

No, cada vez que se practica o desarrolla un avalúo se escoge el Método más aceptado para la determinación del valor comercial del inmueble a valorar.

Para el desarrollo del avalúo en mención se utilizaron los siguiente Métodos para establecer su valor comercial:

El método utilizado para establecer el valor de la Hectárea de terreno fue el **METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**, en donde el valor del mercado

se basa en valores de ofertas conocidos, el valor se pone de manifiesto; es un resultado estadístico y no se considera ningún valor afectivo o subjetivo.

**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.

El método utilizado para establecer el valor de las construcciones fue el METODO DE COSTOS DE REPOSICION, consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al que es objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

**9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

No, los métodos que se utilizan en el ejercicio diario de la actividad valuatoria, son los mismos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión, arrojando siempre un avalúo comercial del inmueble de forma actualizada.

**10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.**

Me permito adjuntar el avalúo, la documentación e información utilizados para la elaboración del dictamen, así mismo los siguientes documentos:

Título de Arquitecto

Título de Especialista en Interventoría de la Construcción

Certificado del Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.)

Certificaciones como perito de las siguientes entidades:

Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá

Inmobiliaria de Servicios Administrativos (Avalúos para el grupo Aval)

Banco Davivienda

Cooperativa Coopvalle

Perito Avaluador Independiente.

Además me encuentro con contratos vigentes con las siguientes entidades:

Banco Davivienda  
Bancol - Tinsa  
Banco Popular  
Cooperativa Coomuldesa  
Cooperativa Coomultagro  
Cooperativa Coopvalle  
Banco AVVillas  
Avaluador Independiente

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ', with a long horizontal stroke extending to the right.

**ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ**  
Perito Avaluador  
Auxiliar de la Justicia  
Esp. Interventoría de la Construcción  
C.C. 13.893.558 B/ja.  
M.P. 68700 - 64855 de S/der.  
R.A.A. AVAL 13893558  
315-8517322

**AVALÚO COMERCIAL**

**PREDIO RURAL**

**EL CARACOLÍ  
VEREDA CENTRO  
GALÁN - SANTANDER**

**11 DE ENERO DE 2021**

# CONTENIDO

## 1. SIGNIFICADO DEL AVALÚO.

## 2. OBJETO DEL AVALÚO.

## 3. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 3.1 NOMBRE DEL PREDIO.
- 3.2 VEREDA.
- 3.3 MUNICIPIO.
- 3.4 DEPARTAMENTO.
- 3.5 CÓDIGO CATASTRAL.
- 3.6 MATRÍCULA INMOBILIARIA.

## 4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

- 4.1 DESARROLLO.
- 4.2 NIVEL SOCIO ECONÓMICO.
- 4.3 COMERCIALIZACIÓN.
- 4.4 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.
- 4.5 SERVICIOS COMUNALES.
- 4.6 SERVICIOS PÚBLICOS.
- 4.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO
- 4.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.
- 4.9 NORMATIVIDAD.

## 5. GENERALIDADES DEL PREDIO.

- 5.1 LINDEROS.
- 5.2 ÁREA.
- 5.3 TITULACIÓN.
- 5.4 UBICACIÓN.
- 5.5 FORMA DE LLEGAR.
- 5.6 CERCANÍA A CENTROS URBANOS.
- 5.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

## 6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

- 6.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES.
- 6.2 RECURSO HÍDRICO.
- 6.3 VÍAS INTERNAS.
- 6.4 FRENTE SOBRE VÍAS Y CERRAMIENTOS.
- 6.5 REDES DE SERVICIOS.

- 7. CONSTRUCCIONES.**
- 8. CULTIVOS.**
- 9. CONSIDERACIONES ESPECIALES.**
- 10. BASES PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.**
- 11. METODOLOGÍA VALUATORIA.**
  - 11.1 VALOR DEL TERRENO.
  - 11.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.
- 12. DETERMINACIÓN DEL VALOR.**
- 13. ANEXOS.**
- 14. REGISTRO FOTOGRÁFICO.**

# AVALÚO COMERCIAL

## 1. SIGNIFICADO DEL AVALÚO.

Avaluar es determinar el valor comercial de un bien mediante el análisis de los factores que intervienen en su conformación en un momento determinado teniendo en cuenta las circunstancias que lo afecten.

## 2. OBJETO DEL AVALÚO.

El presente avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial del predio rural denominado El Caracolí, Vereda Centro, del Municipio de Galán, Departamento de Santander y establecer cuatro cuotas partes para el año 2006 de las siguientes personas, Yamile Estupiñan González, Edwin Estupiñan González, Sonia Estupiñan González y Alexander Estupiñan González; tomando como base el porcentaje de la liquidación Según Escritura Pública No. 131 del 30 de diciembre de 2006 otorgada por la Notaría Única de Galán.

## 3. INFORMACIÓN BÁSICA.

El predio objeto de este estudio es un lote de terreno rural que cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica rural, con una extensión superficial de 61,00 Hectáreas con 856,00 m<sup>2</sup>, según la Escritura Pública No. 25 con fecha 13 de marzo de 2015 otorgada por la Notaría Única de Galán y según Certificado de Tradición y Libertad No. 302-4119 impreso el 21 de junio de 2016.

3.1	NOMBRE DEL PREDIO	: El Caracolí.
3.2	VEREDA	: Centro.
3.3	MUNICIPIO	: Galán.
3.4	DEPARTAMENTO	: Santander.
3.5	CÓDIGO CATASTRAL	: 682960000000000010100000000000.
3.6	MATRÍCULA INMOBILIARIA	: 302-4119.

## 4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

### 4.1 DESARROLLO.

Zona dedicada a la explotación agropecuaria con potreros para ganadería tipo Bovina, cultivos de cítricos, yuca, maíz y en general de pancoger. La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo está sin pavimentar, en tierra afirmada y en buen estado de conservación.

### 4.2 NIVEL SOCIO ECONÓMICO.

Zona caracterizada por la presencia de predios con potreros para ganadería tipo Bovina, cultivos de cítricos, yuca, maíz y en general de pancoger. El nivel socio económico del sector es bueno ya que no se presenta una pobreza marcada.

#### 4.3 COMERCIALIZACIÓN.

La comercialización de los predios en esta zona se caracteriza por una Oferta Baja y una Demanda Moderada, ya que en el momento de la visita al inmueble no se encontró publicidad de ventas en el sector.

#### 4.4 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.

El predio objeto de este avalúo se encuentra localizado a lado y lado de la vía veredal que comunica al casco urbano del municipio de Galán con los municipios de Cabrera y Barichara. Para llegar al predio objeto de este avalúo, saliendo desde el parque principal del casco urbano del municipio de Galán por la vía a los municipios de Cabrera y Barichara, se recorre una distancia aproximada de seis kilómetros con seiscientos metros y a lado y lado de la vía se encuentra el predio objeto del avalúo. Vía de acceso en buen estado de conservación, en tierra afirmada y sin pavimentar.

#### 4.5 SERVICIOS COMUNALES.

Por la cercanía con el casco urbano de los municipios de Galán (6,6 kilómetros) y Cabrera (9,5 kilómetros) recibe todos los servicios que estos municipios ofrecen.

#### 4.6 SERVICIOS PÚBLICOS.

La zona cuenta con servicio de electrificación rural y acueducto veredal.

#### 4.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.

La situación de orden público se considera normal.

#### 4.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.

La zona y sus alrededores presentan hoy en día buena valorización por su cercanía al casco urbano de los municipios de Galán (6,6 kilómetros) y Cabrera (9,5 kilómetros) por la buena calidad de las tierras y además de las generadas a través del tiempo.

#### 4.9 NORMATIVIDAD.

De conformidad con el ACUERDO No. 008, del 4 de marzo de 2001, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Galán, el sector y el predio objeto del avalúo se encuentran clasificados de la siguiente manera:

### **SECTOR**

Por las características geológicas, climáticas y la presencia de unidades paisajistas determinadas, al igual que por la forma de ocupación y apropiación del territorio rural del Municipio de GALAN, se propone como estrategia de intervención, la división del mismo en tres (3) Microregiones o áreas de manejo, con el propósito de facilitar su interpretación y posterior aplicación de las diferentes acciones territoriales. Las Microregiones establecidas corresponden a la siguiente estructura espacial: (Ver mapa Zonificación del suelo rural)

a. Microregión 1(MR1):

Está conformada por las Veredas Peña Grande, Las Vueltas, El Cedral, **Centro (vereda donde se encuentra ubicado el predio)**, Hobo, La Aguada, y la parte baja de las veredas Boquerón, Plazuela y Buenavista, con una extensión de 7200Ha., su relieve presenta un predominio de áreas planas a levemente inclinadas, de poco plegamiento, conforma el Valle del río Suarez, presenta alturas entre 400 y 1200msnm y su clima es cálido. Aflora la formación Rosablanca y Paja del Cretáceo inferior y los cuaternarios de origen aluvial y terrazas.

b. Microregión 2 (MR2):

Conformada por las Veredas El Alto, Morros, la Mesa, Santa Bárbara, la parte alta de las veredas el Boquerón, Plazuela, Buenavista, parte baja y media de las veredas Clavellinas, Colmenas, Siberia, Hoya Negra y zona media de la vereda San isidro. Tiene una extensión de 10.330 Has. Se caracteriza por sus pendientes moderadas y moderadamente empinadas y localmente muy empinadas, con alturas entre los 1200 y 2000 msnm, clima cálido y templado. Afloran la formación Arcabuco y Girón del Triásico — Jurásico y las formaciones Paja, Simití, tablazo y Rosa blanca correspondientes al Cretáceo, y los cuaternarios de origen aluvial y derrubio.

c. Microregión 3 (MR3):

La conforman la parte alta de las veredas Clavellinas, Colmenas, Siberia, Hoya Negra, y la parte baja y alta de la vereda San Isidro. Predominan las pendientes moderadamente empinadas seguidas de las empinadas, de relieve inclinado ondulado a muy abrupto, aflora la formación Girón del Jurásico de clima templado a frío. Con una extensión de 3822Ha. con alturas entre los 2000 y 3200msnm.

## **PREDIO**

Clase de suelo	: Rural.
Área de actividad	: Microregión 1 (MR1)
Descripción	: Comprende los suelos caracterizados por un relieve plano y/o ligeramente inclinado, en los cuales se puede implementar sistemas de riego y uso semimecanizado, en donde el pastoreo principalmente o los cultivos se encuentre asociado a una densificación de la cobertura vegetal empleando sistemas multiestratos (combinación de los cultivos agrícolas con forestales y pastos con bosques), mejorando praderas y sistemas de producción asociado a la sostenibilidad ambiental. En el municipio de GALAN están clasificada en esta categoría localmente en la Microregión 1 (MR 1) y en la Microregión 2 (MR 2). Para su manejo y administración se definen las siguientes categorías

## **REGIMEN DE USOS**

Cultivos silvoagricolas	: Combinación de la agricultura y bosques
-------------------------	---

Silvopastoriles	: Combinación de pastoreo y bosque.
Usos específicos del suelo	: Para las áreas Agroforestales los usos son:
Usos principales	: Cultivos Silvoagrícolas y Silvopastoriles
Usos compatibles	: Forestal protector-Productor, Agricultura biológica, Investigación y restauración ecológica e Infraestructura básica para el uso principal.
Uso Condicionado	: Agropecuario tradicional, Forestal productor, Agroindustria, Centros vacacionales, Vías y Minería
Usos Prohibidos	: Agropecuario intensivo, Urbanos, Industriales y Loteo con fines de construcción de vivienda.

## 5. GENERALIDADES DEL PREDIO.

### 5.1 LINDEROS.

**POR EL OCCIDENTE:** Con propiedades del mismo comprador Abraham González Duarte, cerca de predio al medio y encierra.

**POR EL NORTE:** Con propiedad de Florentina viuda de Pérez y con Luis Felipe Figueredo, cerca de piedra al medio.

**POR EL ORIENTE:** Con en toda su extensión con el rio Suarez.

**POR EL SUR:** Con propiedad de Rito Antonio Pérez, cerca de piedra al medio.

**NOTA:** Los linderos fueron tomados de la Escritura Publica No. 131 del 30 de diciembre de 2006 otorgada por la Notaria Única de Galán.

### 5.2 ÁREA.

61 Hectáreas con 0,0856 m<sup>2</sup>, según la Escritura Pública No. 25 con fecha 13 de marzo de 2015 otorgada por la Notaría Única de Galán y según Certificado de Tradición y Libertad No. 302-4119 impreso el 21 de junio de 2016.

### 5.3 TITULACIÓN.

ROSALBA GONZÁLEZ PORRAS, ABRAHAM GONZÁLEZ PORRAS, ALCIDES GONZÁLEZ PORRAS, ARCELIA BEATRIZ GONZÁLEZ PORRAS, BARBARA GONZÁLEZ PORRAS, LUIS ALBERTO GONZÁLEZ PORRAS, MAGDALENA GONZÁLEZ PORRAS, RODRIGO GONZÁLEZ PORRAS, BIBIANA MARCELA HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, GLADIS HERNÁNDEZ GONZÁLEZ adquirieron el predio mediante Compraventa en acto elevado a Escrituras Públicas Nos. 127 y 129 del 18 de diciembre de 2008 otorgadas por la Notaria Única de Galán y según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 302-4119 impreso el 21 de junio de 2016.

Del predio se hace división material de 10 lotes en la cual se abrieron las siguientes matriculas inmobiliarias: 302-15585, 302-15586, 302-15587, 302-15588, 302-15589, 302-15590, 302-15591, 302-15592, 302-15593, 302-15594, acto elevado a

Escritura Publica No. 25 del 13 de marzo de 2015 otorgada por la Notaria Única de Galán, según consta en la Anotación No. 16 del Certificado de Tradición y Libertad No. 302-4119 impreso el 21 de junio de 2016.

#### 5.4 UBICACIÓN.

Predio rural denominado Caracolí, localizado en la vereda Centro, Municipio de Galán, Departamento de Santander.

#### 5.5 FORMA DE LLEGAR.

El predio objeto de este avalúo se encuentra localizado a lado y lado de la vía veredal que comunica al casco urbano del municipio de Galán con los municipios de Cabrera y Barichara. Para llegar al predio objeto de este avalúo, saliendo desde el parque principal del casco urbano del municipio de Galán por la vía a los municipios de Cabrera y Barichara, se recorre una distancia aproximada de seis kilómetros con seiscientos metros y a lado y lado de la vía se encuentra el predio objeto del avalúo. Vía de acceso en buen estado de conservación, en tierra afirmada y sin pavimentar.

#### 5.6 CERCANÍA A CENTROS URBANOS.

A Galán : 6,5 Kilómetros.

A Cabrera : 9,5 Kilómetros.

#### 5.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

Altura : 950 m.s.n.m.

Temperatura : 23-25°C.

Meses de invierno : Marzo, Abril, Mayo, Octubre y Noviembre

Meses de Verano : Diciembre, Enero, Febrero, Junio, Julio, Agosto y Septiembre.

### 6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

#### 6.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES.

Relieve : Plano 30% y ondulado 70%.

Pendiente : Plano del 3% al 5% y ondulado entre el 10% al 20%.

Erosión : No presenta.

Inundabilidad : No presenta.

Pedregosidad : Parcial.

Drenaje : Por su topografía bueno.

Nivel Freático : Profundo.

Nivel de fertilidad : Bueno.

Categoría agrológica: III: Acepta cultivos transitorios y permanentes, relieve con inclinaciones no mayores a 25% de pendiente, profundidad superficial, sin piedras, drenaje natural y con un nivel de fertilidad bueno.

#### 6.2 RECURSO HÍDRICO.

El predio objeto de este avalúo cuenta con acueducto veredal y por la totalidad de su lindero oriental pasa el Río Suarez.

### 6.3 VÍAS INTERNAS.

El predio objeto de este avalúo cuenta con vía veredal que lo atraviesa en una longitud aproximada de ochocientos cincuenta metros y una vía interna que conduce a las viviendas, en regular estado de conservación.

### 6.4 FRENTE SOBRE VÍAS Y CERRAMIENTOS.

El predio objeto de este avalúo cuenta con vía veredal que lo atraviesa en una longitud aproximada de ochocientos cincuenta metros; sus cerramientos están contruidos en postes de madera con alambre de púas y en piedra acuñada; el estado de conservación de las cercas es bueno.

### 6.5 REDES DE SERVICIOS.

Acueducto veredal y energía eléctrica rural.

## 7. CONSTRUCCIONES.

El predio posee cinco construcciones, una vivienda antigua de un piso de altura, de unos 50 años con reformas periódicas, con un área construida de 297,00 m<sup>2</sup>, construida con muros cargueros y reforzada con pórticos en concreto, pisos en tableta de arcilla cocida y cerámica, con cubierta en teja de barro sobre madera rolliza, una vivienda nueva de tres pisos de altura con un área construida de 273,50 m<sup>2</sup> y dos kioscos de 16,00 m<sup>2</sup> respectivamente, contruidos con pórticos en concreto y mampostería a la vista, pisos en tableta de arcilla cocida y cerámica, con cubierta en teja de barro sobre madera rolliza y una piscina de agua natural construida en cemento impermeabilizado, ladrillo y tableta de arcilla cocida de 72,00 m<sup>2</sup>.

**Nota:** Las áreas de construcción descritas anteriormente son aproximadas y fueron tomadas al momento de la visita al predio.

### ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN – VIVIENDA No. 1

Cimientos	: Concreto ciclópeo y reforzado.
Estructura	: Muros cargueros y pórticos en concreto.
Mampostería	: A la vista en unos sectores y con pañete y pintura en los otros.
Cubierta	: En teja de barro sobre madera rolliza.
Fachada	: Ladrillo a la vista en unos sectores y pañete y pintura en otros.
Entrepiso	: No posee.
Pisos	: Tableta de arcilla cocida y cerámica.
Carpintería Metálica	: Rejas de acceso.
Carpintería Madera	: Puertas internas, externas y ventanería.
Enchapes	: Cocina y baños.
Redes hidráulicas	: En tubería P.V.C. y gres.
Instalaciones sanitarias	: En tubería de gres y P.V.C.
Edad de construcción	: 50 años, con reformas periódicas por tal motivo se toma una edad de construcción de 30 años.
Estado de conservación	: Buena.
Área de construcción	: 297,00 m <sup>2</sup> .

## **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN – VIVIENDA No. 2**

Cimientos	: Concreto ciclópeo y reforzado.
Estructura	: Pórticos en concreto.
Mampostería	: A la vista en unos sectores y con pañete y pintura en los otros.
Cubierta	: En teja de barro sobre madera rolliza.
Fachada	: Ladrillo a la vista en unos sectores y pañete y pintura en otros.
Entrepiso	: Placa en concreto.
Pisos	: Tableta de arcilla cocida y cerámica.
Carpintería Metálica	: Rejas de acceso.
Carpintería Madera	: Puertas internas, externas y ventanería.
Enchapes	: Cocina y baños.
Redes hidráulicas	: En tubería P.V.C.
Instalaciones sanitarias	: En tubería P.V.C.
Edad de construcción	: 5 años aproximadamente.
Estado de conservación	: Buena.
Área de construcción	: 273,50 m <sup>2</sup> .

## **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN – QUIOSCOS**

Cimientos	: Concreto ciclópeo y reforzado.
Estructura	: Pórticos en concreto.
Mampostería	: A la vista.
Cubierta	: En teja de barro sobre madera acerrada y machimbre.
Fachada	: Ladrillo a la vista.
Entrepiso	: No posee.
Pisos	: Tableta de arcilla cocida.
Carpintería Metálica	: No posee.
Carpintería Madera	: No posee.
Enchapes	: En mesón de lavaplatos.
Redes hidráulicas	: En tubería P.V.C.
Instalaciones sanitarias	: En tubería de P.V.C.
Edad de construcción	: 5 años aproximadamente.
Estado de conservación	: Buena.
Área de construcción	: 32,00 m <sup>2</sup> .

## **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN – PISCINA**

Cimientos	: Concreto impermeabilizado y reforzado.
Estructura	: No aplica.
Mampostería y cubierta	: No aplica.
Pisos	: Tableta de arcilla cocida.
Carpintería Metálica	: No aplica.
Carpintería Madera	: No aplica.
Enchapes	: No aplica.
Redes hidráulicas	: En tubería P.V.C.
Instalaciones sanitarias	: En tubería P.V.C.
Edad de construcción	: 5 años aproximadamente.
Estado de conservación	: Buena.
Área de construcción	: 72,00 m <sup>2</sup> .

## 8. CULTIVOS.

El predio cuenta con 25 hectáreas en potreros en grama natural y Braquiaria, el resto del predio en rastrojo y ronda de río en una extensión aproximada de 36,0856 hectáreas.

## 9. CONSIDERACIONES ESPECIALES.

Adicionalmente a las características más relevantes del predio, se han tenido en cuenta las siguientes particularidades para determinar su valor comercial.

- El predio es adecuado y corresponde a las necesidades de uso y destinación.
- Ubicación, topografía y extensión superficial del predio.
- Vías de acceso e internas y de comunicación.
- Tipo, características y calidad de los materiales utilizados en la construcción.
- Estado de conservación del predio (buen estado de conservación).
- Tipología del inmueble (predio rural).

## 10. BASES PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.

Las bases para determinar el valor del predio rural están soportadas en la visita efectuada al sector y al inmueble que permiten determinar un valor comercial teniendo en cuenta las determinantes encontradas en los documentos anexos al presente avalúo, el análisis del sector y el análisis del mismo inmueble.

## 11. METODOLOGÍA VALUATORIA.

### 11.1 VALOR DEL TERRENO.

El método utilizado para este avalúo fue el METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, en donde el valor del mercado se basa en valores de ofertas conocidos, el valor se pone de manifiesto; es un resultado estadístico y no se considera ningún valor afectivo o subjetivo.

**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.

Aplicación de métodos:

UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (Has)	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	FUENTE
Finca pecuaria, vereda El Hobo, Municipio Galán, ubicado a 3 km del casco urbano sobre la vía intermunicipal a La Fuente. Contacto: 317 657 1844	\$ 485.000.000,00	25,70	200,00	<a href="https://www.lamudi.com.co/vendo-finca-galan.html">https://www.lamudi.com.co/vendo-finca-galan.html</a>
Finca pecuaria, vereda Centro, Municipio Galán, ubicado a 3 km del casco urbano sobre la vía intermunicipal a La Fuente. Contacto: 321 370 7134	\$ 468.000.000,00	26,00	200,00	<a href="https://inmobiliariabroker.com/property/finca-ganadera-municipio-de-galan/">https://inmobiliariabroker.com/property/finca-ganadera-municipio-de-galan/</a>
Finca pecuaria, vereda El Alto, Municipio Galán, ubicado a 2,5 km del casco urbano sobre la vía veredal. Contacto: sin información de contacto, datos tomados en la zona al momento de hacer la visita.	\$ 80.000.000,00	6,00	170,00	Sin información de contacto, datos tomados en la zona al momento de hacer la visita.

## ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES

#	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA DE TERRENO (HAS)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	VR. m² DE CONSTRUCCION	VR. DE LA CONSTRUCCION	VR. DEL TERRENO SIN CONSTRUCCION	VALOR DE LA HECTAREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	VALOR HAS. HOMOGENEIZADO
1	Finca pecuaria, vereda El Hobo, Municipio Galán, ubicado a 3 km del casco urbano sobre la vía intermunicipal a La Fuente. Contacto: 317 657 1844	\$ 485.000.000,00	25,70	200,00	\$ 450.000,00	\$ 90.000.000,00	\$ 395.000.000,00	\$ 15.369.649,81	0,95	0,80	\$ 11.680.933,85
2	Finca pecuaria, vereda Centro, Municipio Galán, ubicado a 3 km del casco urbano sobre la vía intermunicipal a La Fuente. Contacto: 321 370 7134	\$ 468.000.000,00	26,00	200,00	\$ 450.000,00	\$ 90.000.000,00	\$ 378.000.000,00	\$ 14.538.461,54	0,95	0,80	\$ 11.049.230,77
3	Finca pecuaria, vereda El Alto, Municipio Galán, ubicado a 2,5 km del casco urbano sobre la vía veredal. Contacto: sin información de contacto, datos tomados en la zona al momento de hacer la visita.	\$ 80.000.000,00	6,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 80.000.000,00	\$ 13.333.333,33	1,10	0,70	\$ 10.266.666,67
<b>PROMEDIO ARITMÉTICO \$ 10.998.943,76</b>											
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR \$ 708.473,36</b>											
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN 6,44%</b>											
<b>MEDIANA 11.049.231</b>											
<b>MODA #N/A</b>											
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA -0,32</b>											

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el Coeficiente de Variación es de 6,44%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable. El Coeficiente de Asimetría es Negativo (-0,32), esto indica que se debe tomar el valor menor o igual al Promedio Aritmético, es decir en este caso el mismo Promedio Aritmético (\$10.998.943,76).

**VALOR DE LA HECTAREA DE TERRENO**

**Tómese un valor de \$10.998.943,76/Ha.**

### 11.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

#### **METODOLOGÍA COSTO DE REPOSICIÓN**

Este método se utiliza para valorar inmuebles construidos y está basado en la utilización de la ecuación dada por los siguientes elementos:

**Valor total del inmueble** = Valor del terreno + Costo de construcción.

Dónde:

**Costo de construcción** = (costo de reposición - depreciación)

**Valor del terreno:** Valor del sitio donde se desarrolla el bien.

**Costo de reposición:** Valor de los costos totales en que se incurriría al reemplazar por nuevo el inmueble ó bien similar en la fecha del estudio.

**Depreciación:** Cantidad que disminuye el valor de los bienes en razón al uso y desgaste natural a través del tiempo.

#### **Calculo del costo de Reposición:**

Busca establecer el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada.

$$VC = (Ct - D) + Vt$$

Dónde: VC: Valor Comercial

Ct: Costo Total

D: Depreciación

Vt: Valor total del terreno

## DEPRECIACIÓN

Es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto que se debe evaluar es la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se debe emplear los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación.

## CONSTRUCCIÓN VIVIENDA No. 1

Clase 3,00

Inmueble en buen estado de conservación.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción sin tener en cuenta la utilidad.

Entonces  $x = \text{Edad actual } 30 \text{ años} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en mampostería reforzada y tapia pisada es de } 75 \text{ años})$ .

$X = (30/75) \times 100 = 40\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 3,0 = 41,03%

APLICANDO LA ECUACIÓN DE VALOR COMERCIAL:

Ct= \$750.000 (costo de reposición)

D= \$750.000 x 41,03% = \$307.725

VC= (Ct-D)

\$750.000 - \$307.725 = \$442.270 m<sup>2</sup>.

**Tómese un valor de \$442.270 / m<sup>2</sup>. Para la vivienda No. 1.**

## CONSTRUCCIÓN VIVIENDA No. 2

Clase 1,0

Inmueble en buen estado de conservación.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción sin tener en cuenta la utilidad.

Entonces  $x = \text{Edad actual (5 años)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en columnas en concreto y pórticos en concreto es de 100 años})$ .

$X = (5/100) \times 100 = 5 \%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.  
Clase 1,0 = 2,65%

APLICANDO LA ECUACIÓN DE VALOR COMERCIAL:

$C_t = \$1'000.000$  (costo de reposición)

$D = \$1'000.000 \times 2,65\% = \$26.500$

$VC = (C_t - D)$

$\$1'000.000 - \$26.500 = \$973.500/ \text{m}^2$ .

**Tómese un valor de \$973.500/ m<sup>2</sup>. Para la vivienda No. 2.**

### CONSTRUCCIÓN QUIOSCOS.

Clase 1,0

Inmueble en buen estado de conservación.

$X =$  Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble ( $V_a$ ), por la vida útil ( $V_u$ ). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

$Y =$  Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción sin tener en cuenta la utilidad.

Entonces  $x = \text{Edad actual (5 años)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en columnas en concreto y pórticos en concreto es de 100 años})$ .

$X = (5/100) \times 100 = 5 \%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 1,0 = 2,65%

APLICANDO LA ECUACIÓN DE VALOR COMERCIAL:

$C_t = \$500.000$  (costo de reposición)

$D = \$500.000 \times 2,65\% = \$13.250$

$VC = (C_t - D)$

$\$500.000 - \$13.250 = \$486.750/ \text{m}^2$ .

**Tómese un valor de \$486.750/ m<sup>2</sup>. Para los quioscos.**

### CONSTRUCCIÓN PISCINA.

Clase 1,5

Inmueble en buen estado de conservación.

$X =$  Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble ( $V_a$ ), por la vida útil ( $V_u$ ). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

$Y =$  Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción sin tener en cuenta la utilidad.

Entonces  $x = \text{Edad actual (5 años)} / (\text{la vida útil de una construcción en concreto impermeabilizado y reforzado.})$ .

$X = (5/50) \times 100 = 10\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 1,5 = 5,53%

APLICANDO LA ECUACIÓN DE VALOR COMERCIAL:

$Ct = \$300.000$  (costo de reposición)

$D = \$300.000 \times 5,53\% = \$16.590$

$VC = (Ct - D)$

$\$300.000 - \$16.590 = \$283.410 / m^2$ .

**Tómese un valor de \$283.410/ m<sup>2</sup>. Para la piscina.**

## 12. DETERMINACION DEL VALOR.

### 12.1 VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL PREDIO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	HAS	61,0856	\$ 10.998.943,76	\$ 671.877.078,95
<b>VALOR DEL TERRENO</b>				<b>\$ 671.877.078,95</b>
Vivienda No.1	m <sup>2</sup>	297,00	\$ 442.270,00	\$ 131.354.190,00
Vivienda No.2	m <sup>2</sup>	273,50	\$ 973.500,00	\$ 266.252.250,00
2 Kioscos	m <sup>2</sup>	32,00	\$ 486.750,00	\$ 15.576.000,00
Piscina	m <sup>2</sup>	72,00	\$ 283.410,00	\$ 20.405.520,00
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 433.587.960,00</b>
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>				<b>\$ 1.105.465.038,95</b>

### 12.2 VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL PREDIO (Con las construcciones del año 2006)

Para efectos del presente informe no se tendrán en cuenta los valores de la vivienda No. 2, los quioscos y la piscina, esto teniendo en cuenta que dichas construcciones son recientes (no mayores a cinco años), por tanto, no entran en el valor del predio a determinar para el año 2006.

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	HAS	61,0856	\$ 10.998.943,76	\$ 671.877.078,95
<b>VALOR DEL TERRENO</b>				<b>\$ 671.877.078,95</b>
Vivienda No.1	m <sup>2</sup>	297,00	\$ 442.270,00	\$ 131.354.190,00
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 131.354.190,00</b>
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>				<b>\$ 803.231.269,00</b>

**TÓMESE UN VALOR COMERCIAL DE: OCHOCIENTOS TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (\$803.231.269) A LOS 11 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2021.**

### 13. DETERMINACION DEL VALOR PASADO.

Para determinar el valor pasado del predio se toma el valor a fecha del año 2021 y se traslada al año 2006 (Valor pasado), el valor arrojado se tomará como valor comercial para el año 2006, para lo cual se utilizará la siguiente formula:

$$VP = \frac{VF}{1+r}$$

VP = Valor Pasado  
 VF = Valor futuro o valor presente  
 r = Tasa de descuento

Para nuestro ejercicio, la tasa de descuento está determinada por el Índice de Precios de Consumo (I.P.C.)

<b>NOMBRE DEL PREDIO:</b>	Caracolí		<b>VEREDA:</b>	Centro
<b>MUNICIPIO:</b>	Galán		<b>DEPARTAMENTO:</b>	Santander
<b>PAIS:</b>	Colombia		<b>AÑO INICIO:</b>	2006
<b>CONCEPTO:</b> Establecimiento de una hectárea de pasto tipo Brachearea.				
<b>VALOR:</b>	\$ 803.231.269		<b>AÑO FIN:</b>	2021

$$VP = \frac{VF}{1+r}$$

VP = Valor pasado			
VF = Valor presente	\$ 803.231.269,00		
r = I.P.C.	IPC del año		
<b>AÑO</b>	<b>VF</b>	<b>I.P.C.</b>	<b>VP</b>
<b>2021</b>	\$ 803.231.269,00	0,0161	\$ 790.504.152,15
<b>2020</b>	\$ 790.504.152,15	0,0380	\$ 761.564.693,79
<b>2019</b>	\$ 761.564.693,79	0,0318	\$ 738.093.326,02
<b>2018</b>	\$ 738.093.326,02	0,0409	\$ 709.091.484,31
<b>2017</b>	\$ 709.091.484,31	0,0575	\$ 670.535.682,56
<b>2016</b>	\$ 670.535.682,56	0,0677	\$ 628.018.809,18
<b>2015</b>	\$ 628.018.809,18	0,0366	\$ 605.844.886,34
<b>2014</b>	\$ 605.844.886,34	0,0194	\$ 594.315.172,00
<b>2013</b>	\$ 594.315.172,00	0,0244	\$ 580.159.285,44
<b>2012</b>	\$ 580.159.285,44	0,0373	\$ 559.297.489,10
<b>2011</b>	\$ 559.297.489,10	0,0317	\$ 542.112.522,14
<b>2010</b>	\$ 542.112.522,14	0,0200	\$ 531.482.864,85
<b>2009</b>	\$ 531.482.864,85	0,0767	\$ 493.622.053,36
<b>2008</b>	\$ 493.622.053,36	0,0569	\$ 467.047.074,80
<b>2007</b>	\$ 467.047.074,80	0,0448	\$ 447.020.553,98
<b>2006</b>	\$ 447.020.553,98		
<b>TOMESE UN VALOR PARA EL AÑO 2006 DE:</b>			<b>\$ 447.020.554,00</b>

**TÓMESE UN VALOR COMERCIAL PASADO DEL PREDIO PARA EL AÑO 2006 DE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES VEINTE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$447.020.554) A LOS 11 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2021.**

### 13.1 DETERMINACIÓN CUOTA PARTE

Para determinar la cuota parte los señores Yamile Estupiñán González, Edwin Estupiñán González, Sonia Estupiñán González y Alexander Estupiñán González se toma como base el porcentaje de la liquidación Según Escritura Pública No. 131 del 30 de diciembre de 2006 otorgada por la Notaria Única de Galán, obteniendo lo siguiente:

PREDIO	ÁREA (HAS)	VALOR COMERCIAL 2006	% POR HEREDERO	CUOTA PARTE
CARACOLÍ	61,0856	\$ 447.020.554	2,05%	\$ 9.163.921,36

HEREDEROS	CUOTA PARTE	VALOR CUOTA PARTE AÑO 2006
Yamile Estupiñán González	2,05%	\$ 9.163.921,36
Edwin Estupiñán González	2,05%	\$ 9.163.921,36
Sonia Patricia Estupiñán González	2,05%	\$ 9.163.921,36
Alexander Estupiñán González	2,05%	\$ 9.163.921,36

**TÓMESE UN VALOR COMERCIAL DE CADA CUOTA PARTE PARA EL AÑO 2006 DE: NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VENTI Y UN PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE. (\$9.163.921,36) A LOS 11 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2021.**

### 14. ANEXOS.

- Registro Fotográfico.
- Escritura Pública No. 131 del 30 de diciembre de 2006 otorgada por la Notaria Única de Galán.
- Certificado de Tradición y Libertad No. 302-4119 impreso el 21 de junio de 2016.
- Fotocopia del Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.).



**ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ**

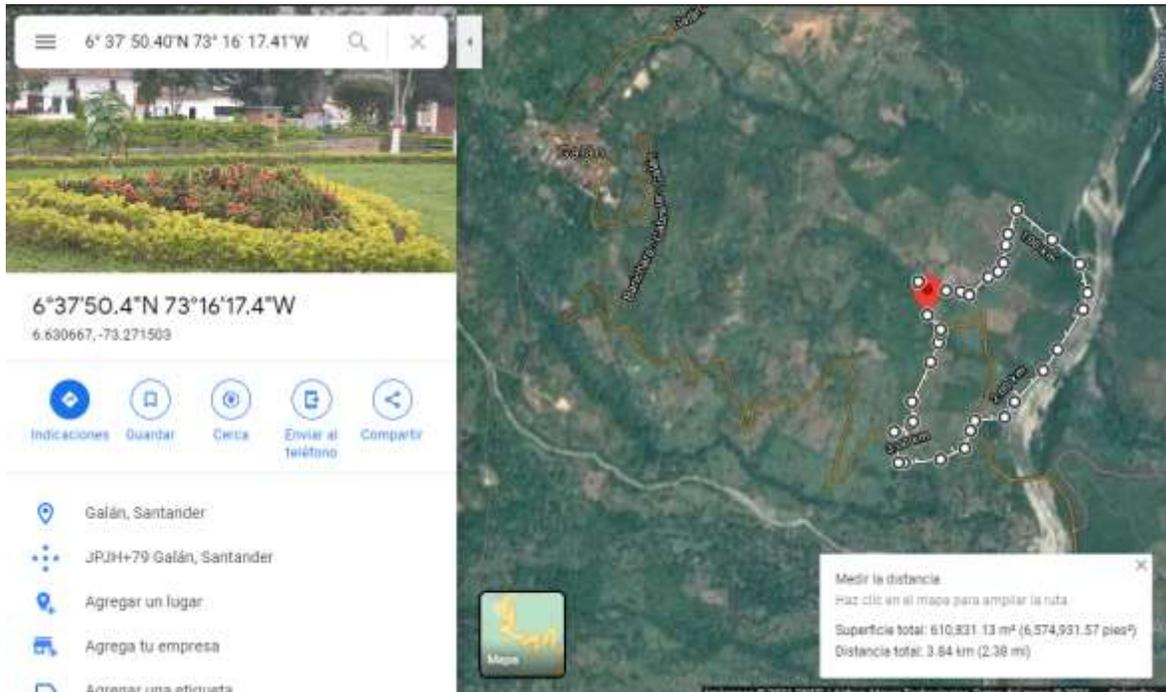
C.C. 13.893.558 B/ja.

M.P. 68700 - 64855 S/der.

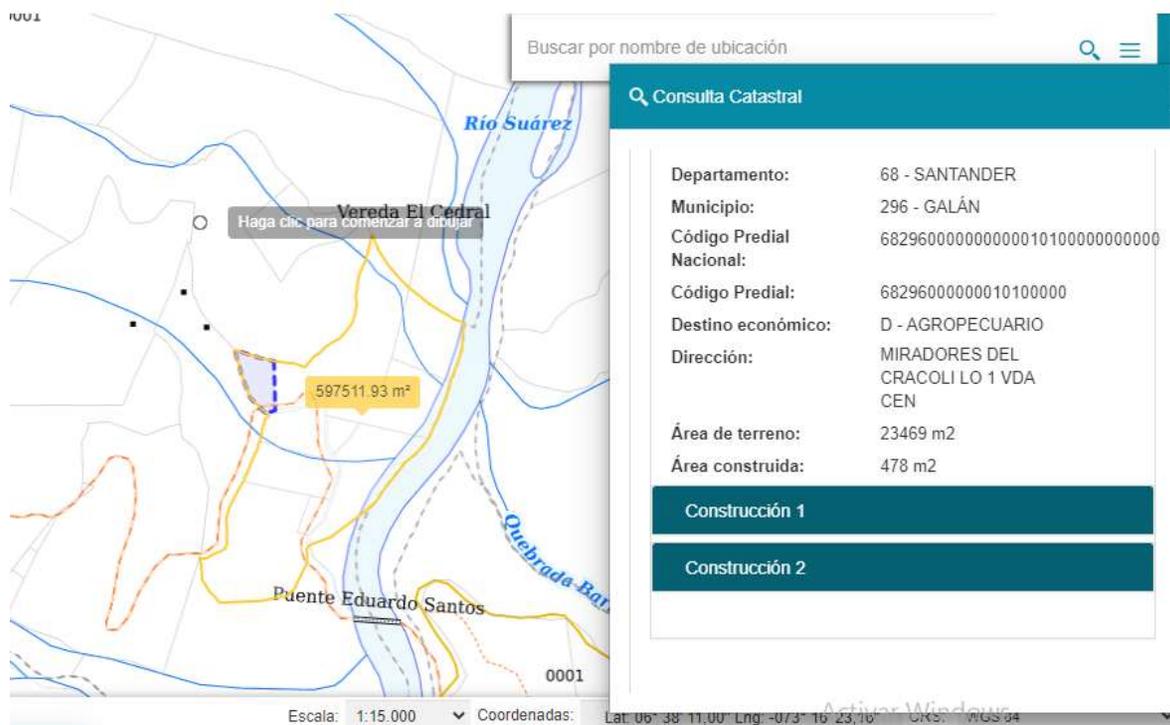
R.A.A. AVAL - 13893558

## 15. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

### UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN GOOGLE MAPS



### UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN IGAC



**VÍA DE ACCESO**



**VÍA INTERNA**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – VÍA INTERNA**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – VIVIENDA No. 1 Y PISCINA**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – KIOSCO Y VISTA INTERNA DE LA VIVIENDA No. 1**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – VISTA INTERNA DE LA VIVIENDA No. 1**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – VIVIENDA No. 2 Y KIOSCO No. 2**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – VISTA INTERNA DE LA VIVIENDA No. 2**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – POTREROS Y RASTROJOS**





PIN de Validación: a10909d4



## 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) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13893558.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Avances de obras</li></ul>		08 Oct 2018	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales



PIN de Validación: a10909d4



vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER

Dirección: CALLE 12 NO. 8-35 - OF. 203

Teléfono: 3158517322

Correo Electrónico: javigomdi@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Arquitecto -Universidad Santo Tomas.

Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomas.

**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) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558.**

**El(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ 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**

**a10909d4**

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 cuatro (04) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a10909d4



<https://www.raa.org.co>



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Ref.

Radicado: 68679-3184-001-2016-00206-01

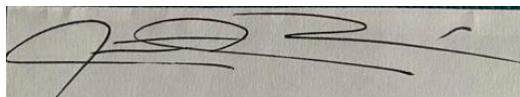
Proceso: *Petición de Herencia*

Partes: *Gloria Yaneth Estupiñan González contra Daniel Medina Muñoz y otros.*

Se deja constancia en el sentido de indicar que en el día 17 de enero de la presente anualidad a la hora de las 10:09 de la mañana, el Arquitecto JAVIER GOMEZ DIAZ, allegó un documento (avaluo) en veintitrés (23) folios. (FL. 442). Se informa que, el día veinticinco de noviembre de 2020 el auxiliar designado tomó posesión, feneciendo el término de los 20 días para la elaboración del dictamen pericial el día 18 de enero de la presente anualidad. Se deja constancia que la vacancia judicial empezó el día 21 de diciembre de 2020 hasta el día 08 de enero de la presente anualidad.

En la fecha pasa al Despacho del H. Magistrado Dr. LUIS ALBERTO TELLEZ RUIZ, para lo procedente.

San Gil, enero 19 de 2021.



**JUDITH ARDILA PACHON**

**SECRETARIA**