

**RV: Informe de avaluo**

Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 21/11/2022 14:02

Para: Raul Fernando Bohorquez Bravo <rbohorqb@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Ibeth Maritza Porras Monroy <iporrasm@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Laura Victoria Morales Castro <lmoralec@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Marly Andrea Ruiz Aguilar <mruizag@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordialmente;

**CARLOS JAVIER MOGOLLON SALAS**

Notificador



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS  
LABORALES**

Palacio de Justicia, Calle 16 N° 14 -21, Piso 1  
Socorro, Santander  
Tel. 3175839881

Correo electrónico: j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

---

**De:** Javier Gomez Diaz <jgdsoluciones\_campestres@yahoo.com>

**Enviado:** lunes, 21 de noviembre de 2022 12:24 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Informe de avaluo

Buen día, adjunto informe de avaluo, según radicado No. 68-755-31-03-001-2018-00122-00.

Predio propiedad de Luis Alfredo Bohorquez Rodriguez.

Cordialmente,

**Arq. Javier Gomez Diaz**

Perito Avaluador

Esp. Interventoría de la Construcción

**AVALÚO COMERCIAL**

**PREDIO RURAL**

**PREDIO RURAL  
“LOTE” #  
BARIRI, SOCORRO  
SANTANDER**

**8 DE NOVIEMBRE DE 2022**

# 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.**
  - 12.1 FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN.
- 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 Predio Rural "Lote" # ubicado en la Vereda Bariri del municipio de Socorro del Departamento de Santander.

## 3. INFORMACIÓN BÁSICA.

El predio objeto de este estudio es un lote de terreno rural que cuenta con servicio de energía eléctrica rural, acueducto veredal y municipal (El Socorro), con una extensión superficial de 5 Hectáreas con 5163,00 m<sup>2</sup>, según el Certificado de Tradición y Libertad No. 321-36783 impreso el 21 de octubre de 2022 y la Escritura Pública No. 1.015 del 24 de agosto de 2007 otorgada por la Notaria Primera del Circulo de San Gil.

3.1	NOMBRE DEL PREDIO	: Predio Rural "Lote" #.
3.2	VEREDA	: Bariri.
3.3	MUNICIPIO	: Socorro.
3.4	DEPARTAMENTO	: Santander.
3.5	CÓDIGO CATASTRAL	: 687550000000000060240000000000.
3.6	MATRÍCULA INMOBILIARIA	: 321-36783.

## 4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

### 4.1 DESARROLLO.

Zona dedicada a la actividad agropecuaria de pequeños y medianos productores, se observan fincas en la que su principal fuente de explotación está dada por los cultivos de café, caña panelera y cultivos de pancoger, y en menor escala esta la ganadería extensiva tipo cría. La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo es la vía veredal (lindero sur) que comunica la vereda Bariri del municipio de Socorro con la vía Nacional Bucaramanga-Bogotá (2,00 kilómetros). Este sector también se encuentra influenciado por su cercanía al casco urbano del municipio de Socorro (4,00 kilómetros), por este motivo esta zona ha venido cambiando su uso agrícola por un uso turístico enfocado en el hotelería y residencial con viviendas y parcelaciones de tipología residencial campestre. Vías en tierra afirmada y parte en placa huellas y se encuentran en buen estado de conservación.

### 4.2 NIVEL SOCIO ECONÓMICO.

Zona caracterizada por la presencia de pequeños y medianos productores, se observan fincas en la que su principal fuente de explotación está dada por los cultivos de café, caña panelera y cultivos de pancoger, y en menor escala esta la ganadería extensiva tipo cría, no se observa pobreza y existe buena mano de obra.

Este sector también se encuentra influenciado por su cercanía al casco urbano del municipio de Socorro (5,00 kilómetros), por este motivo esta zona ha venido cambiando su uso agrícola por un uso turístico enfocado en el hotelería y residencial con viviendas y parcelaciones de tipología residencial campestre.

#### 4.3 COMERCIALIZACIÓN.

La comercialización de los predios en esta zona se caracteriza por una Oferta Balanceada y una Demanda Regular, predio con buenas perspectivas por sus cultivos, extensión superficial y su cercanía al casco urbano de los municipios de Socorro (5,00 kilómetros), Palmas del Socorro (5,50 kilómetros) y Confines (15,70 kilómetros).

#### 4.4 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.

El acceso al predio objeto de este avalúo se hace por la vía que del municipio de Socorro lleva al municipio de Palmas del Socorro, a 2,00 kilómetros de la vía nacional Bucaramanga-Bogotá. Para llegar al predio objeto de este avalúo, partiendo de la plaza de mercado San Victorino del municipio de Socorro, se toma salida por la vía Nacional a Bogotá, recorre 3,00 kilómetros gira a la derecha recorre una distancia aproximada de 1,60 kilómetros, toma ramal a la izquierda y avanza una distancia aproximada de 0,01 kilómetros, voltea a la derecha y avanza 0,39 kilómetros en este punto se encuentra acceso al predio objeto del avalúo. Vía de acceso tierra con algunos sectores en placa huellas y buen estado de conservación.

#### 4.5 SERVICIOS COMUNALES.

Por la cercanía al casco urbano de los municipios de Socorro, Palmas del Socorro y Confines, recibe todos los servicios que estos ofrecen.

#### 4.6 SERVICIOS PÚBLICOS.

La zona cuenta con servicio de electrificación rural y acueducto veredal y municipal (Socorro).

#### 4.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.

La situación de orden público se considera normal.

#### 4.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.

El sector posee buenas posibilidades o perspectivas de valorización por encontrarse sobre la vía veredal a 2,00 kilómetros de la vía Nacional Bucaramanga-Bogotá, por la calidad de sus tierras, por la cercanía con los cascos urbanos de El Socorro, Palmas del Socorro y Confines y por qué en esta zona ha venido cambiando su uso agrícola por un uso turístico enfocado en el hotelería y residencial con viviendas y parcelaciones de tipología residencial campestre.

#### 4.9 NORMATIVIDAD.

De conformidad con el Acuerdo No. 17 del 20 de septiembre de 2003, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de

Socorro, el sector y el predio objeto del avalúo se encuentran clasificados de la siguiente manera:

Áreas de actividad agroforestal (AS): Esta categoría se refiere a la combinación, de las actividades forestales y agropecuarias, generando los sistemas silvopastoriles y silvoagrícolas multiestrata.

Descripción y restricciones: Se propone para suelos con limitaciones de uso pleno en el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias; deben combinarse los cultivos agrícolas con los forestales, o pastos con bosque en una correcta distribución para evitar la degradación del ambiente.

#### USO PRINCIPAL

Silvoagrícolas y/o silvopastoriles.

#### USO COMPATIBLE

Forestal protector – productor, agricultura biológica, investigación y restauración ecológica, infraestructura de servicios complementarios, ecoturismo, e infraestructura básica para el uso principal.

#### USO CONDICIONADO

Agropecuario tradicional, forestal productor, agroindustria, centros vacacionales o recreación, Vías, loteo con fines de construcción de vivienda campestre y Minería.

#### USO PROHIBIDO

Agropecuario intensivo, Urbanos e industriales.

## 5. GENERALIDADES DEL PREDIO.

### 5.1 LINDEROS.

**POR EL ORIENTE:** Con terrenos de Cecilia Stunkel.

**POR EL NORTE:** Con terrenos de Carlos Arguello y Antonio Miranda.

**POR EL OCCIDENTE:** Con terrenos de Alvaro Cabanzo.

**POR EL SUR:** Con terrenos de Cecilia Stunkel.

**POR EL SUR ORIENTE:** Con terrenos de la misma Cecilia Stunkel.

**NOTA:** Los linderos fueron tomados de la Escritura Pública No. 1.015 del 24 de agosto de 2007 otorgada por la Notaria Primera del Círculo de San Gil.

### 5.2 ÁREA.

5 Hectáreas con 5163,00 m<sup>2</sup>, según el Certificado de Tradición y Libertad No. 321-36783 impreso el 21 de octubre de 2022 y la Escritura Pública No. 1.015 del 24 de agosto de 2007 otorgada por la Notaria Primera del Círculo de San Gil.

### 5.3 TITULACIÓN.

Luis Alfredo Bohórquez Rodríguez, adquirió el predio mediante adjudicación en liquidación sociedad conyugal (modo de adquisición) en acto elevado a Escritura Pública No. 1.015 del 24 de agosto de 2007 otorgada por la Notaria Primera del Círculo de San Gil según Certificado de Tradición y Libertad No. 321-36783 impreso el 21 de octubre de 2022.

**Nota:** Es de anotar que el predio cuenta con un Embargo Ejecutivo con Acción Personal Remanente en acto elevado a Oficio No. 922 del 4 de abril de 2021 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Socorro según Certificado de Tradición y Libertad No. 321-36783 impreso el 21 de octubre de 2022.

#### 5.4 UBICACIÓN.

Predio rural denominado Predio Rural “Lote” # ubicado en la Vereda Bariri del municipio de Socorro del Departamento de Santander.

#### 5.5 FORMA DE LLEGAR.

El acceso al predio objeto de este avalúo se hace por la vía que del municipio de Socorro lleva al municipio de Palmas del Socorro, a 2,00 kilómetros de la vía nacional Bucaramanga-Bogotá. Para llegar al predio objeto de este avalúo, partiendo de la plaza de mercado San Victorino del municipio de Socorro, se toma salida por la vía Nacional Bucaramanga Bogotá, recorre 3,00 kilómetros gira a la derecha recorre una distancia aproximada de 1,60 kilómetros, toma ramal a la izquierda y avanza una distancia aproximada de 0,01 kilómetros, voltea a la derecha y avanza 0,39 kilómetros en este punto se encuentra acceso al predio objeto del avalúo. Vía de acceso tierra con algunos sectores en placa huellas y buen estado de conservación.

#### 5.6 CERCANÍA A CENTROS URBANOS.

A Socorro : 5,00 kilómetros.  
A Palmas del Socorro : 5,50 kilómetros.  
A Confines : 15,70 kilómetros.

#### 5.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

Altura : 1.200 m.s.n.m.  
Temperatura : Entre 20°C y 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 : Levemente plano 75%, levemente inclinado 25%  
Pendiente : Levemente plano hasta el 3% y lo inclinada hasta el 20%.  
Erosión : No presenta.  
Inundabilidad : No presenta.  
Pedregosidad : No presenta.  
Drenaje : Bueno, por su topografía.  
Nivel Freático : Profundo.  
Nivel de fertilidad : Bueno.  
Clase 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 disponibilidad de acueducto veredal y quebrada en sus linderos.

## 6.3 VÍAS INTERNAS.

El inmueble objeto del presente tiene vía vehicular interna que llega hacia las construcciones y estas se encuentran en tierra afirmada y en buen estado de conservación.

## 6.4 FRENTE SOBRE VÍAS Y CERRAMIENTOS.

El predio objeto de este avalúo cuenta con un frente sobre la vía veredal a la vía nacional de 140 metros; sus cerramientos están contruidos en postes de madera y concreto con alambre de púas, cercas eléctricas y 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 una vivienda de 52,00 m<sup>2</sup>, dos galpones de 70 m<sup>2</sup> respectivamente, establo para camuros de 50 m<sup>2</sup>, establo bovino de 320 m<sup>2</sup>, depósito de 60 m<sup>2</sup>, caballeriza de 48 m<sup>2</sup>, dos tanques de agua de 6 y 12 m<sup>2</sup> respectivamente y dos lagos o jagüeyes 80 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup> respectivamente, todas las construcciones en buen estado de conservación y buen mantenimiento.

**Nota:** Es de anotar que por el predio pasa una línea eléctrica de media tensión la cual no registra en los documentos suministrados, pero si es visible en el predio.

### ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA.

Cimientos	: Concreto ciclópeo.
Estructura	: Mampostería reforzada.
Mampostería	: Bloque de arcilla cocida a la vista.
Cubierta	: En teja de barro sobre machimbre.
Entrepiso	: No posee.
Fachada	: Pañete y pintura.
Pisos	: En tableta de arcilla cocida y mortero cemento.
Carpintería Metálica	: Ventanería y puertas internas, externas.
Carpintería Madera	: No posee.
Enchapes	: En baño.
Redes hidráulicas	: En tubería P.V.C. y gress.
Instalaciones sanitarias	: En tubería de gress y P.V.C.
Edad de construcción	: 15 años aproximadamente.
Estado de conservación	: Bueno.
Área de construcción	: 52,00 m <sup>2</sup> .

## **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN, GALPONES, ESTABLO PARA CAMUROS Y DEPÓSITO.**

Cimientos	: Concreto ciclópeo.
Estructura	: Mampostería a la vista.
Mampostería	: Bloque de arcilla cocida a la vista.
Cubierta	: En teja de lámina de zinc sobre madera rolliza.
Entrepiso	: No posee.
Fachada	: Ladrillo a la vista.
Pisos	: En mortero cemento.
Carpintería Metálica	: No posee.
Carpintería Madera	: No posee.
Enchapes	: No posee.
Redes hidráulicas	: En tubería P.V.C. y gres.
Instalaciones sanitarias	: En tubería de gres y P.V.C.
Edad de construcción	: 7 años aproximadamente.
Estado de conservación	: Bueno.
Área de construcción galpón 1 y 2	: 70,00 m <sup>2</sup> .
Área de construcción establo camuros	: 50,00 m <sup>2</sup> .
Área de construcción depósito	: 60,00 m <sup>2</sup> .

## **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN ESTABLO PARA BOVINOS.**

Cimientos	: Concreto ciclópeo.
Estructura	: Mampostería a la vista.
Mampostería	: Bloque de arcilla cocida a la vista.
Cubierta	: En teja de lámina de zinc sobre estructura metálica.
Entrepiso	: No posee.
Fachada	: Ladrillo a la vista.
Pisos	: En mortero cemento.
Carpintería Metálica	: No posee.
Carpintería Madera	: No posee.
Enchapes	: No posee.
Redes hidráulicas	: En tubería P.V.C. y gress.
Instalaciones sanitarias	: En tubería de gress y P.V.C.
Edad de construcción	: 10 años aproximadamente.
Estado de conservación	: Bueno.
Área de construcción establo bovinos	: 320,00 m <sup>2</sup> .

## **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE CABALLERIZA.**

Cimientos	: Concreto ciclópeo.
Estructura	: En madera.
Mampostería	: En madera.
Cubierta	: En teja de barro sobre madera rolliza.
Entrepiso	: No posee.
Fachada	: En madera.
Pisos	: En mortero cemento.
Carpintería Metálica	: No posee.
Carpintería Madera	: No posee.
Enchapes	: No posee.
Redes hidráulicas	: En tubería P.V.C. y gress.
Instalaciones sanitarias	: En tubería de gress y P.V.C.
Edad de construcción	: 10 años aproximadamente.

Estado de conservación : Regular.  
Área de construcción : 48,00 m<sup>2</sup>.

### **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN TANQUES.**

Cimientos : Concreto ciclópeo.  
Estructura : No aplica.  
Mampostería : Bloque de arcilla cocida a la vista impermeabilizado.  
Cubierta : Placa en concreto reforzado.  
Entrepiso : No posee.  
Fachada : No aplica.  
Pisos : Placa de concreto y mortero impermeabilizado.  
Carpintería Metálica : No aplica.  
Carpintería Madera : No posee.  
Enchapes : No posee.  
Redes hidráulicas : No aplica.  
Instalaciones sanitarias : No aplica.  
Edad de construcción : 8 años aproximadamente.  
Estado de conservación : Bueno.  
Área de construcción tanque 1 : 80,00 m<sup>2</sup>.  
Área de construcción tanque 2 : 120,00 m<sup>2</sup>.

### **8. CULTIVOS.**

En el predio se encuentran 2,00 hectáreas de pasto de corte Clon 51, Cuba 21 y Morado, 50 potreros con cercas eléctricas y postes en concreto y en madera, además, frutales dispersos.

### **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 área, topografía, extensión superficial y morfología del terreno.
- La distancia del predio respecto al casco urbano de los municipios de Socorro, Palmas del Socorro y Confines.
- Las vías de acceso y comunicación en buen estado de conservación.
- Uso del predio, acondicionado de acuerdo a sus necesidades y según lo observado el predio cuenta con un plano de levantamiento topográfico que proyecta una posible parcelación la cual está en proceso.
- Tipo, características y calidad de los materiales utilizados en las construcciones.
- Estado de conservación.
- Tipología del inmueble (finca destinada para uso agropecuario).

### **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.

## 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:

En la zona se encontraron ofertas en la vereda Bariri del municipio de Socorro y sus alrededores, que por ser colindantes se toman para la ejecución del presente informe y se les aplican unos factores para homologar las ofertas con respecto al predio objeto del avalúo y así poder llegar a un valor comercial.

#	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA DE TERRENO (HAS)	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	FUENTE
1	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda Bariri en el Municipio del Socorro, Santander. A 2 kilómetros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá a 4 kilómetros del casco urbano del Socorro.	\$ 500.000.000,00	2,50	0,00	Página web: <a href="https://inmuebles.wasi.co/Finca-Vender-Socorro/5434604?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://inmuebles.wasi.co/Finca-Vender-Socorro/5434604?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
2	Finca agrícola Ubicada en zona Veredal del Municipio de Palmas del Socorro, Santander. A 8 kilómetros del casco urbano de Socorro.	\$ 350.000.000,00	2,00	70,00	Página web: <a href="https://inmuebles.wasi.co/Finca-Vender-Socorro/5434604?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://inmuebles.wasi.co/Finca-Vender-Socorro/5434604?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
3	Finca agrícola Ubicada en la Vereda bariri en el Municipio de Socorro, Santander. A 5 kilómetros del casco urbano de Socorro.	\$ 369.900.000,00	2,50	0,00	Página web: <a href="http://www.doomos.com.co/de/7841539_venta-de-finca-cacaotera.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.doomos.com.co/de/7841539_venta-de-finca-cacaotera.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>

## ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES

#	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA DE TERRENO (HAS)	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	VR. m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION	VR. DE LA CONSTRUCCION	VR. DEL TERRENO SIN CONSTRUCCION	VALOR DE LA HECTÁREA	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR VÍA	FACTOR CULTIVOS	VALOR HAS. HOMOGENEIZADO
1	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda Bariri en el Municipio del Socorro, Santander. A 2 kilómetros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá a 4 kilómetros del casco urbano del Socorro.	\$ 500.000.000,00	2,50	0,00	\$ -	\$ -	\$ 500.000.000,00	\$ 200.000.000,00	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	\$ 175.542.716,26
2	Finca agrícola Ubicada en zona Veredal del Municipio de Palmas del Socorro, Santander. A 8 kilómetros del casco urbano de Socorro.	\$ 350.000.000,00	2,00	70,00	\$ 400.000,00	\$ 28.000.000,00	\$ 322.000.000,00	\$ 161.000.000,00	0,95	1,10	0,90	1,00	1,05	\$ 159.613.520,77
3	Finca agrícola Ubicada en la Vereda bariri en el Municipio de Socorro, Santander. A 5 kilómetros del casco urbano de Socorro.	\$ 369.900.000,00	2,50	0,00	\$ -	\$ -	\$ 369.900.000,00	\$ 147.960.000,00	0,95	1,10	0,92	1,00	1,10	\$ 157.138.466,80
<b>PROMEDIO ARITMÉTICO</b>														\$ 164.098.234,61
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>														\$ 9.988.172,66
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>														6,09%
<b>MEDIANA</b>														159.613.521
<b>MODA</b>														#N/A
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b>														1,61

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el Coeficiente de Variación es de 6,09%, 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 Positivo (1,61), esto indica que se debe tomar el valor mayor o igual al Promedio Aritmético, es decir en este caso el mismo Promedio Aritmético (\$ 164.098.234,61).

## **VALOR DE LA HECTAREA DE TERRENO**

**Tómese un valor de \$164.098.234,61/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.

#### **Cálculo 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.

## **VIVIENDA.**

Clase 2,0

Inmueble en buen estado de conservación, necesita enlucimiento en sus acabados.

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 = Edad actual (15 años) / (la vida útil del inmueble, construcción rural en mampostería reforzada es de 75 años).

$X = (15/75) \times 100 = 20\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 23,14%

**APLICANDO LA ECUACIÓN DE VALOR COMERCIAL:**

Ct= \$850.000 (costo de reposición)

D= \$850.000 x 14,22% = \$120.870.

VC= (Ct-D)

$\$850.000 - \$120.870 = \$729.130 / m^2$ .

**Tómese un valor de \$729.130 m<sup>2</sup>. Para la vivienda.**

## **GALPONES, ESTABLO PARA CAMUROS, DEPÓSITO.**

Clase 2,0

Inmueble en buen estado de conservación, necesita enlucimiento en sus acabados.

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 = Edad actual (7 años) / (la vida útil del inmueble, construcción rural en mampostería reforzada es de 75 años).

$X = (7/75) \times 100 = 9,33 = 9\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,30%

**APLICANDO LA ECUACIÓN DE VALOR COMERCIAL:**

Ct= \$500.000 (costo de reposición)

D= \$500.000 x 7,30% = \$36.500.

VC= (Ct-D)

$\$500.000 - \$36.500 = \$463.500 / m^2$ .

**Tómese un valor de \$463.500 m<sup>2</sup>. Para los galpones, establo para camuros, depósito.**

### **ESTABLO PARA BOVINOS.**

Clase 2,0

Inmueble en buen estado de conservación, necesita enlucimiento en sus acabados.

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  $x = \text{Edad actual (7 años)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción rural en mampostería reforzada es de 75 años})$ .

$X = (7/75) \times 100 = 9,33 = 9\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,30%

**APLICANDO LA ECUACIÓN DE VALOR COMERCIAL:**

Ct= \$700.000 (costo de reposición)

D= \$700.000 x 7,30% = \$51.100.

VC= (Ct-D)

\$700.000 – \$51.100 = \$648.900 / m<sup>2</sup>.

**Tómese un valor de \$648.900 m<sup>2</sup>. Para el establo para bovinos.**

### **CABALLERIZA.**

Clase 2,0

Inmueble en buen estado de conservación, necesita enlucimiento en sus acabados.

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  $x = \text{Edad actual (7 años)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción rural en mampostería reforzada es de 75 años})$ .

$X = (7/75) \times 100 = 9,33 = 9\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,30%

**APLICANDO LA ECUACIÓN DE VALOR COMERCIAL:**

Ct= \$600.000 (costo de reposición)

D= \$600.000 x 7,30% = \$43.800.

VC= (Ct-D)

\$600.000 – \$43.800 = \$556.200 / m<sup>2</sup>.

Tómese un valor de \$556.200 m<sup>2</sup>. Para la caballeriza.

#### TANQUE DE AGUA.

Tómese un valor de \$550.000 m<sup>2</sup>. Para los tanques de agua.

#### LAGOS O JAGÜEYES

Tómese un valor de \$5.000 m<sup>2</sup>. Para los lagos o jagüeyes.

### 11. DETERMINACION DEL VALOR.

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	has	5,5163	\$ 164.098.234,61	\$ 905.215.092,00
<b>VALOR DEL TERRENO</b>				<b>\$ 905.215.092,00</b>
Vivienda	m <sup>2</sup>	52,00	\$ 729.130,00	\$ 37.914.760,00
Galpones 1 y 2	m <sup>2</sup>	140,00	\$ 463.500,00	\$ 64.890.000,00
Establo para camuros	m <sup>2</sup>	50,00	\$ 463.500,00	\$ 23.175.000,00
Depósito	m <sup>2</sup>	60,00	\$ 463.500,00	\$ 27.810.000,00
Establo bovino	m <sup>2</sup>	320,00	\$ 648.900,00	\$ 207.648.000,00
Caballeriza	m <sup>2</sup>	48,00	\$ 556.200,00	\$ 26.697.600,00
Tanque de agua 1	m <sup>2</sup>	6,00	\$ 550.000,00	\$ 3.300.000,00
Tanque de agua 2	m <sup>2</sup>	12,00	\$ 550.000,00	\$ 6.600.000,00
Lagos o jagüeyes *2	m <sup>2</sup>	200,00	\$ 5.000,00	\$ 1.000.000,00
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 399.035.360,00</b>
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>				<b>\$ 1.304.250.452,00</b>

#### 12.1 FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN.

El factor de comercialización está dado por la relación valor de mercado / valor de reposición; siendo igual a la unidad (=1) cuando las condiciones de oferta y demanda son equilibradas y el mercado paga por el inmueble lo que cuesta reponerlo; por el contrario, el factor de comercialización es menor a la unidad (<1) en los momentos de recesión y es mayor a la a la unidad (>1) en los de expansión.

Para nuestro caso el valor del inmueble es mayor a la unidad (>1) por su ubicación en una zona o sector proyectado para la parcelación y construcción de viviendas de tipología residencial campestre, lo cual le impulsa su valor económico, además, según lo observado el predio cuenta con un plano de levantamiento topográfico que proyecta una posible parcelación la cual está en proceso, por su cercanía al casco urbano de los municipios de Socorro, Palmas del Socorro, Confines y a la vía nacional Bucaramanga - Bogotá.

Cuando se tiene un inmueble especial, por su tamaño, construcción, uso o explotación, ubicación, etc.; lo cual dificulta el establecimiento de una muestra de mercado, es decir no se encuentran inmuebles similares en el mercado, existe una manera de calcular el factor de comercialización mediante la tabla de Herweet, ideada y calculada por el Arquitecto Hernando Weeber Tinoco, en donde se evalúa la situación para el inmueble en cuanto a la oferta y la demanda definiendo de acuerdo a criterio del evaluador un supuesto estado actual del mercado para el título de inmueble que se avalúa y los dos factores encontrados se multiplican entre sí hallando de esta forma el factor de comercialización.

## TABLA DE HERWEET

OFERTA	SITUACIÓN	DEMANDA
1.65832	Exigua	0.60302
1.44224	Escasa	0.69337
1.26493	Baja	0.79056
<b>1.11804</b>	<b>Moderada</b>	0.89443
1.00000	<b>Balanceada</b>	<b>1.00000</b>
0.89443	Regular	1.11804
0.79056	Alta	1.26493
0.69337	Considerable	1.44224
0.60302	Excesiva	1.65832

Oferta: Balanceada = 1.11804

x = 1,11804

Demanda: Alta = 1.00000

### 9. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del inmueble es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VR. PARCIAL	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	VR. TOTAL
Total del predio	\$ 1.304.250.452,00	1,11804	\$ 1.458.204.175
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$ 1.458.204.175</b>

**TÓMESE UN VALOR COMERCIAL DE: MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$1.458.204.175), A LOS 08 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2022.**

### 12. ANEXOS.

- Registro Fotográfico.
- Escritura Pública No. 1.015 del 24 de agosto de 2007 otorgada por la Notaria Primera del Círculo de San Gil.
- Certificado de Tradición y Libertad No. 321-36783 impreso el 21 de octubre de 2022.
- Fotocopia del Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.).



**ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ**

C.C. 13.893.558 B/ja.

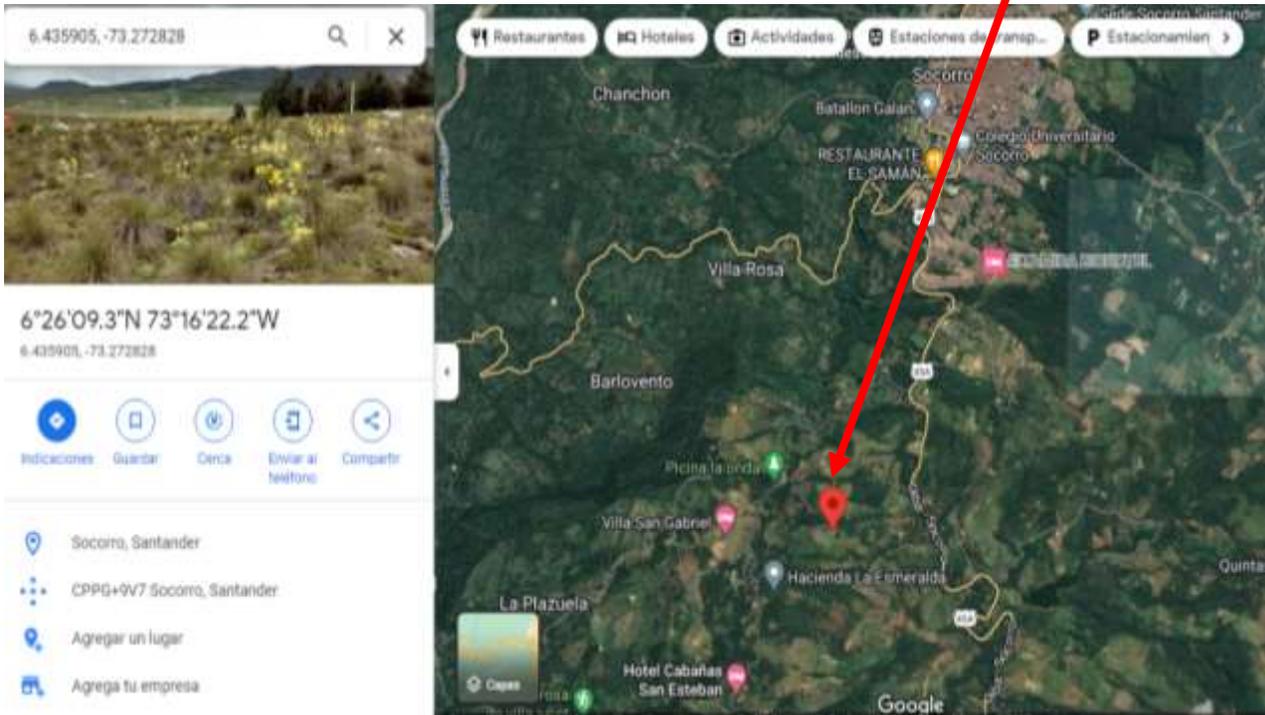
M.P. 68700 – 64855 S/der.

R.A.A.: AVAL-13893558

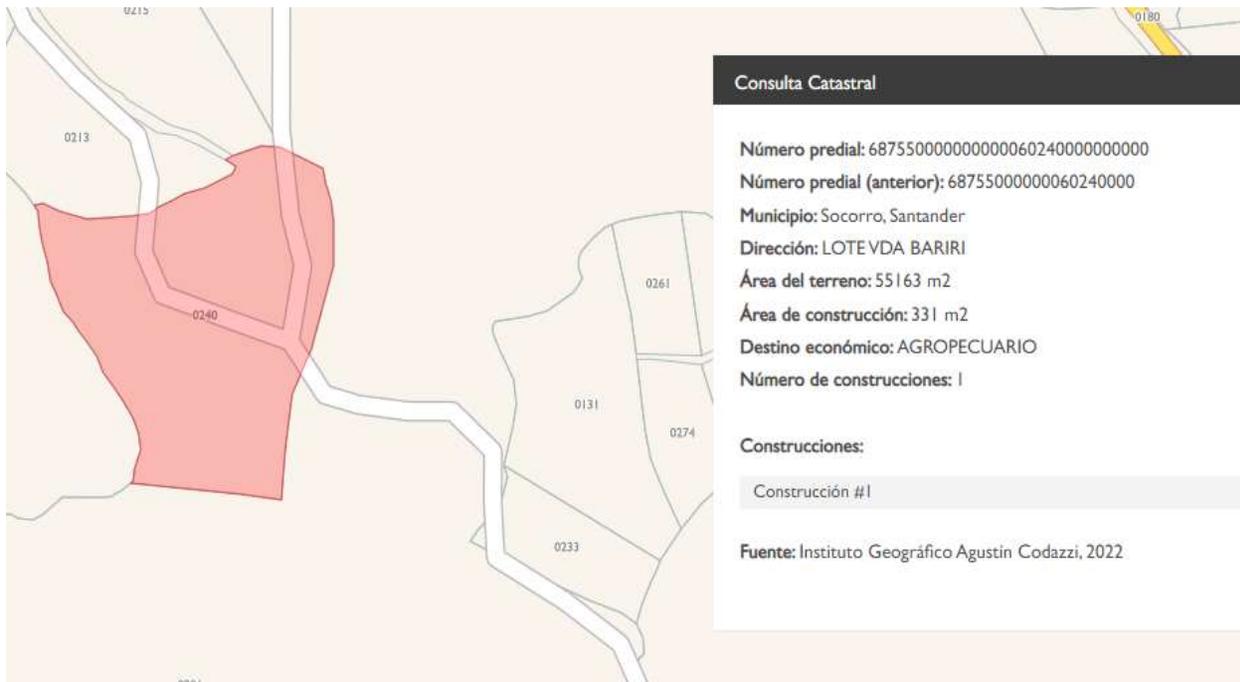
315 8517322

### 13. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

#### UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN GOOGLE MAPS



#### UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN IGAC



### ACCESO



### VÍA INTERNA



### VISTA GENERAL DEL PREDIO – VIVIENDA



### VISTA GENERAL DEL PREDIO – GALPONES



**VISTA GENERAL DEL PREDIO**

**DEPÓSITO - ESTABLO PARA CAMUROS**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – DEPÓSITO**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – ESTABLO PARA BOVINOS**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – CABALLERIZA**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – TANQUES DE AGUA**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – LAGOS O JAGÜEYES.**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – FUENTE HÍDRICA**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – PASTO DE CORTE**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – POTREROS**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – POTREROS**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – POTREROS**



## **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 veinte 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 del metro cuadrado 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.

**EL 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  
Avaluador Independiente

Cordialmente,

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

## **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 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.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	REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
TITULO OBTENIDO	PERITO AVALUADOR URBANO Y RURAL R.N.A. 3620
OTROS	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
TITULO OBTENIDO	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 - ECOPEPETROL

## **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 UNIFAMILIAR 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.A.A. AVAL-13893558

**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

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

República de Colombia



# La Universidad Santo Tomás

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional

Teniendo en cuenta que

**Javier Gómez Díaz**

C.C. 13.893.558

de Barrancabermeja

Aprobó los estudios programados y cumplió con las exigencias legales y reglamentarias, le confiere el Título de

## Arquitecto

En constancia se firma y sella en Bucaramanga,  
a los 13 días del mes de Diciembre de 1996

El Rector General

El Rector Seccional

El Decano de Facultad

El Secretario General

Registro Interno No. 134-33-96

República de Colombia



# LA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional  
Teniendo en cuenta que

**Javier Gómez Díaz**

*CC. 13.893.558 de Barrancabermeja*

Aprobó los estudios programados y cumplió con las exigencias  
legales y reglamentarias, le confiere el Título de

**Especialista en  
Interventoría de la Construcción**

En constancia se firma y sella en Bucaramanga  
a los 13 días del mes de Julio de 2012

El Rector General

El Rector Seccional

El Decano de Facultad

El Secretario Seccional

Registro Interno No. 480.87.2012

Folio 82 Libro 5



PIN de Validación: b86a0ae8



<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) 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

##### 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  
24 Oct 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
27 Dic 2021

Regimen  
**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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
24 Oct 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
27 Dic 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
22 Abr 2021

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b86a0ae8



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**08 Oct 2018**

Regimen  
**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 con el Código URB-0478, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 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 con el Código RUR-0319, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER  
Dirección: CALLE 12 NO. 8-35 - OF. 203  
Teléfono: 3158517322



PIN de Validación: b86a0ae8



Correo Electrónico: javigomdi@yahoo.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial - INTE

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**

**b86a0ae8**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal