

Combita, D.C., 26 de Julio de 2021

Señor  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE COMBITA**  
Despacho  
[jprmpalcombita@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmpalcombita@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Ref.: **DIVISORIO #2019-0115-00**

En atención al auto del 01 de julio de 2021, en los términos del art.411 de C.G.P., de manera atenta presento la ACTUALIZACION del avalúo del predio “EL RECUERDO”, objeto de división, identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria #070-88368.

Lo anterior, para actualizar el justiprecio del predio aprobado en este proceso y para salvaguardar las garantías de los propietarios y evitar el detrimento en su patrimonio.

Quedo atenta a las instrucciones del Despacho.



**MARTHA SUSANA CARO MARTINEZ**

Apoderada de los Demandantes

C.C. 51.672.064

T.P.80.329 del C. S. de la J.

[irm043@yahoo.com](mailto:irm043@yahoo.com)

Cel. 311 481 66 75

Anexo: lo anunciado en 11 folios en archivo pdf., incluido este memorial.

Julio de  
del 2021



## AVALUO COMERCIAL RURAL

**FINCA “EL RECUERDO”- VEREDA SAN ONOFRE MUNICIPIO COMBITA -  
DERPARTAMENTO DE BOYACA- REPUBLICA DE COLOMBIA**

### 1. INFORMACION BASICA:

<b>1.1. DIRECCION DEL INMUEBLE:</b>	El predio (Finca “El Recuerdo”) objeto el presente avalúo se encuentra localizada en la vereda San Onofre jurisdicción del Municipio de Combita, Departamento Boyacá República de Colombia.
<b>1.2. UBICACION DEL INMUEBLE:</b>	Municipio de Combita – Boyacá
<b>1.3. TIPO DE INMUEBLE:</b>	FINCA: Globo de terreno
<b>1.4. DESTINACION ACTUAL:</b>	EXPLOTACIÓN: Ganadería.
<b>1.5. CLASE DE AVALUO:</b>	COMERCIAL
<b>1.6. SOLICITANTE:</b>	Herminda Sánchez.
<b>1.7. PERITO AVALUDOR:</b>	<b>Laureano Morales Medina</b>
<b>1.8. ELABORADO POR:</b>	<b>Laureano Morales Medina</b>
<b>1.9. FECHA DEL AVALUO:</b>	24 de Julio de 2021

### 2. TITULACION:

<b>2.1. PROPIETARIO:</b>	<b>Sucesión de Carlos Arturo Sánchez</b>
<b>2.2. SOPORTES:</b>	Matricula Inmobiliaria 070-88368, Escritura Publica No 994 del 5 de Noviembre del 1962. Código Catastral: 00-01-0001-0550- 000
<b>2.3. NOMENCLATURA OFICIAL:</b>	Finca denominada “El Recuerdo”
<b>2.4. TIPO DE PROPIEDAD:</b>	Particular.
<b>2.5. GRAVAMENES:</b>	Ninguno



### 3. CARACTERISTICAS:

- 3.1. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:** Se trata de un terreno rectangular el cual tiene una pendiente de un 10% es sentido Oriente occidente
- 3.1.1. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:** Suelo Topografía: presenta en general una topografía con una inclinación de Oriente a Occidente de un 10%. Los suelos son franco arcillosos aptos para la ganadería y frutales de hoja caduca.
- 3.1.2. AGUAS:** Dentro del predio existen un reservorio o nacedero de agua.
- 3.1.3. DRENAJES:** Debido a que el terreno presenta una pendiente aproximada del 10%, el predio presenta un drenaje moderado ya que las aguas lluvias fluyen rápido por escorrentía y parte por percolación.
- 3.1.4. PRECIPITACION MEDIA ANUAL:** 700 mm Año.
- 3.1.5. DISCONTINUIDAD:** El terreno no presenta discontinuidad es decir, el predio es homogéneo.
- 3.1.6. CONDICIONES CLIMATICAS:** La región donde está ubicada esta finca posee un clima frío, con temperaturas promedio de 13°C.
- 3.1.7. SUELO:** Suelo con relieve inclinado, pendiente no superior al 10% sin erosión, sin piedras que interfieren en las labores de la maquinaria sin problemas de salinidad, ocurrencia no mayor del 10% del área, suelos de drenaje bajo, sin peligro de inundaciones, los encharcamientos si se presentaren no presentarían daños en los cultivos. Retención de agua de mediana a baja, permeabilidad modernamente lenta, nivel de fertilidad de moderado a bajo. Son suelos amplios para una margen de cultivos transitorios y perennes. Requieren las usuales prácticas de manejo: Empleo de fertilizantes, correctivos, abonos verdes, rotación de cultivos.
- 3.1.8. TEMPERATURA:** 13°C. Promedio
- 3.1.9. RELIEVE:** Inclinado.
- 3.1.10. PRODUCTOS: 1. Agricultura:** Ganadería y agricultura propia de la región.
- 3.1.11. AREA DEL TERRENO:** La superficie del predio es de **6.461.29 M<sup>2</sup>**.
- LINDEROS DEL GLOBO:** según levantamiento del plano topográfico realizado en el sector, **Por el Norte**, partiendo del p1 en línea recta en dirección oriente a encontrar el p2 en longitud de 49.24m, linda con predios Antes de Rafael Guerrero

Julio de  
del 2021

hoy de COMFABOY; **Por el Oriente**, del p2 en dirección sur pasando por los puntos p3, p4 hasta el p5 por toda la zona de la vía que de Sogamoso conduce a Tunja en longitudes de 34.13m, 60.86m y 28.85m, linda con la vía Sogamoso – Tunja; **Por el Sur**, del p5 toma dirección occidente en línea recta al p6 en longitud de 52.31m, linda con predios de Adelaida Tocarruncho Suarez; **Por el Occidente**, del p6 toma dirección norte pasando por el p7 hasta el punto de partida p1 en longitudes de 109.25 y 12.45m, linda por este costado con predios de Adelino parra y encierra.

**Área: 6.461.29 M<sup>2</sup>.**

### 3.2. ENTORNO:

**3.2.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:** El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector industrial y comercial por estar al frente al romboy de la doble calzada

**3.2.2 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:** Dista de Tunja en 3 Km

**3.2.3. SERVICIOS DOMICILIARIOS:** El predio cuenta con servicios Públicos domiciliarios como agua y luz

**3.2.4. VIAS DE ACCESO:** Por la parte Oriental del predio se encuentra la doble calzada de Tunja a Sogamoso se accede para la llegada al predio girando por el romboy de nuevo hacia Tunja a una distancia de 50 metros del romboy colindando con la zona de la doble calzada y por el Carril que de Sogamoso conduce a Bogotá se accede directamente al predio.

**3.2.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Este sector debido a que fue declarado como zona semi urbana todos los predios que quedan aledaños a la doble calzada tanto la parte oriental como la parte occidental se han venido incrementado los precios considerablemente, encontrando valores entre \$60.000 y \$80.000.

**3.2.6. NORMATIVIDAD:** Con carácter informativo la situación actual del predio está dentro de un plan de desarrollo del municipio de Combita donde debe conservar la infraestructura ambiental, ecológica y turística guardando un índice de construcción y afectación de acuerdo al plan de desarrollo del municipio anteriormente mencionado, tiene posibilidades para proyectos de recreación y habitacional o sea condominios.

## 4. VARIABLES ENDOGENAS PARA LA NIVELACION DE PRECIOS

Julio de  
del 2021



Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes: • oferta y demanda de lotes de terreno en el sector específico o con otros sectores similares

- Localización dentro del sector
- Localización cerca de importantes proyectos.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
  - Servicios públicos y privados
  - Posibilidades de valorización
  - Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmueble de alguna manera comparables con el que es objeto del presente avalúo.
  - Posibilidades de valorización
  - Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
  - Marketing de producción de acuerdo a su actividad actual

#### 4. INFORMACIÓN CATASTRAL

INTERVIENEN EN LA NIVELACION:

#### 5. CALCULO DE VALORES:

### METODO VALUATORIO PARA HALLAR EL VALOR RAZONABLE DEL TERRENO

#### METEDO DE MERCADO HOMOGENIZACION DE VALORES O COMPARATIVO

Se aplican las Normas internacionales de información Financiera NIFF, decreto 2784 del 2012-NIC 16- NIC36 -NIC40-NIFF 1. ley 1673 de 2013 normas internacionales de valuación IVS. Resolución 620 de Septiembre de 2008 IGAC, Régimen de Contabilidad Pública (Propiedad Planta y Equipo). para la parte contable aplique la Resolución 533 y el Instructivo 002 del 8 de Octubre de 2015

**METODO DE MERCADO: HOMOGENIZACION DE VALORES O COMPARATIVOS:** Para obtener el valor RAZONABLE actual estimado, la extensión del terreno denominado La Playa, se tiene en cuenta todas las **VARIABLES** descritas en los capítulos anteriores y a la vez se utiliza el método comparativo o de homogenización de valores de acuerdo a la Zona Geoeconomica según IGAC en donde se encuentra el inmueble, en un mercado de oferta y demanda normal.

Para la recolección de datos se realizó una investigación de un (1) M<sup>2</sup> de esta clase de terreno, venta de terrenos recientemente y otros predios que se encuentran en venta para construir vivienda.

Se investigó directamente en el área urbana del Municipio de Combita, al vecindario y personas que han comercializado bienes inmuebles como se encuentran plasmados en el siguiente cuadro:

#### CUADRO DE HOGENEIZACION, LOTES URBANOS SIMILARES EN LA VEREDA CENTRO. CUADRO DE ENCUESTAS Y VALORES

Julio de del 2021



ANÁLISIS EN EL SECTOR DE INFORMACIÓN ECONÓMICA DIRECTA EN LA VEREDA SAN ONOFRE DEL MUNICIPIO DE COMBITA CON CARACTERÍSTICAS SEMEJANTES AL PREDIO A AVALUAR																					
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	MUNICIPIO	VEREDA	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR m²	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (M²)	PROMEDIO POR (M²) TERRENO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	# PISOS Y/O NIVELES	HABITACIONES	BANOS	EDAD AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$)	CONTACTO	OBSERVACIONES
1	EN EL SITIO	COMBITA	SAN ONOFRE	LOTE	130,000	0.0%	130,000		110,000	1	110,000	0								3208497582	
2	EN EL SITIO	COMBITA	SAN ONOFRE	LOTE	120,000	0.0%	120,000		109,000	1	109,000	0								3132106508	
3	AVALUADOR	COMBITA	SAN ONOFRE	LOTE	125,000	0.0%	125,000		105,000	1	105,000									3133213094	
4	AVALUADOR	COMBITA	SAN ONOFRE	LOTE	125,000	0.0%	125,000		105,000	1	105,000									3214018282	
5	EN EL SITIO	COMBITA	SAN ONOFRE	LOTE	135,000	0.0%	135,000		102,000	1	102,000	0								3208497582	
											PROMEDIO POR Ha DE LOTE (\$):	106,200	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$):								
											PROMEDIO POR Ha DE LOTE ADOPTADO (\$):	106,200	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO (\$):								
											# DE DATOS:	3	# DE DATOS:								
<b>NOTAS:</b>																					
1. Se tuvieron en cuenta predios con similares características en cuanto a relieve y tipo de suelos .																					
											DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2.926	DESVIACIÓN ESTÁNDAR								
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2.75%	COEFICIENTE DE VARIACIÓN								

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m²)	PRECIO POR M² (\$)
1	1.00	110,000
2	1.00	109,000
3	1.00	105,000
4	1.00	105,000
5	1.00	102,000
<b>PROMEDIO</b>		<b>106,200</b>
<b>N° DE DATOS</b>		<b>5</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>		<b>2,926</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>		<b>2.75%</b>
<b>RAÍZ N</b>		<b>2.24</b>

Julio de  
del 2021



<b>t-student</b>	<b>1.746</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>108,485</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>103,915</b>
<b>VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m<sup>2</sup> ADOPTADO \$:</b>	<b>106,200</b>

**VALOR METRO CUADRADO EN EL SECTOR: \$106.200**

**ÁREA DEL TERRENO: 6.461.29 M<sup>2</sup>, luego:**

**6.461.29 M<sup>2</sup> × \$106.200 M<sup>2</sup> = 686.188.998**

**METODOLOGIA VALUATORIA PARA HALLAR EL VALOR RAZONABLE DE LAS CONSTRUCCIONES**

**METODO DE REPOSICION Y APLICACIÓN DE LA DEPRECIACION MEDIANTE LA TECNICA DE LA LINEA RECTA APLICANDO LA TABLA DE FITTO Y CORVINY**

Para hallar el valor del metro cuadrado de este tipo de construcciones, se aplica los métodos de reposición menos la depreciación aplicada según el estado de conservación del bien inmueble, mediante la tabla de Fitto y corviny, a la vez método comparativo del mercado inmobiliario, método y técnica del valor residual. La fuente de los valores obtenidos por metro cuadrado de reposición fueron los publicados por: Costrudata, Habbitismo y Sociedad de Ingeniero y Arquitectos.

Tabulando toda la información del valor del metro cuadrado por reposición, mediante proceso estadístico y matemático, se obtuvo el valor del metro cuadrado a razón de \$900.000

<b>DATOS OBTENIDOS</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup></b>
Costrudata	\$ 900,000.00
Habbitismo	\$ 1,000,000.00
Sociedad de Ingenieros y Arquitectos	\$ 800,000.00
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 900,000.00</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>\$ 81,649.66</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>9.07%</b>

VALOR DEL M<sup>2</sup> POR REPOSICION = \$900.000, NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

**CONSTRUCCIÓN ANTIGUA**

**EDIFICACION DE UNA PLANTA**

<b>AREA DE LA CONTRUCCION</b>	<b>VALOR REPOSICION M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR NUEVO</b>	<b>EDAD AÑOS</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>	<b>VIDA UTIL EDAD</b>	<b>VIDA REMANENTE</b>
75	\$ 900,000.00	\$ 67,500,000.00	50	REGULAR	70	20

**CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI**

Julio de del 2021



ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONSTRUCCION	50	70	71.43%	3	67.82%	\$ 67,500,000	\$45,778,500	\$21,721,500

**CONSTRUCCIÓN RECIENTE**

**Construcción reciente en obra gris  
Área construcción aproximada 70 m²**

**Valor M² : \$400.000, luego**

**\$400.000 m² x 70 m² = \$28.000.000**

**LIQUIDACION AVALUO**

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO M²	VALOR TOTAL
LOTE M²	6.461.29 m²	\$ 106.200	\$ 686.188.998.00
CONSTRUCCION ANTIGUA	75.00 m²	VALOR DEPRESIADO	\$ 21,721,500.00
CONSTRUCCION RESIENTE	70.00 m²	\$400.000	\$ 28.000.000.00
<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>			<b><u>\$ 735.910.498</u></b>
<b>SON: SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$ 735.910.498)</b>			

**NOTA:** para poder actualizar el dictamen pericial o avalúo comercial del predio procedí a dirigirme al Vereda de San Onofre sector el romboi, con el fin de poder evidenciar si se habían realizado algunas mejoras y tomar algunas encuestas para hallar el precio real en el momento ya que debido a la pandemia los predios rurales se incrementaron hasta en un 50% debido a la demanda de predios o lotes para construir viviendas campestres para evitar los contagios.

Intente ingresar al predio pero las personas que se encontraron en el momento no me permitieron el acceso a la vivienda para poder verificar las mejoras que se pudiesen haber podido realizar. Luego procedí a pedir la colaboración al secuestre señor Edwin Antonio Bautista ha quine llame por teléfono para que me colaborara para poder acceder al predio y en especial a la vivienda; el me contesto que debía mandarle por wathsap o por correo que enviara fotocopias de mi cedula para poderme hacer el oficio para poder ingresar, le envié dicha fotocopia y luego me pidió que le enviara el registro Abierto de Avaluadores por cuanto el no podida dar ningún permiso a la entrada del predio sin saber mi idoneidad ya que el tenia que verificar primero esta situación. Procedí a enviarle el Registro Abierto de Avaluadores y el señor que no se quién será se negó a mandarme el oficio para poder acceder al

Julio de  
del 2021

predio, por lo tanto las mejoras que se observan desde afuera del predio y como se podrá observar en una foto que anexo es la construcción de otra vivienda paralela a la primera vivienda que se encuentra en obra gris. También si es necesario allegare un audio en el cual el hace alusión a su honorable puesto y la exigencia de mi documentación y demás papeleos que me acrediten la idoneidad dentro de esta clase de procesos.

#### **6. CERTIFICACION AVALUO:**

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional

Cordialmente,

---

**Laureano Morales Medina**  
**C.C 6.750.414 de Tunja**  
**T.P 4226 de Minagricultura**  
**Registro Abierto de Avaluadores**  
**RAA: AVAL – 6750414 de la SIC**

Julio de  
del 2021



**Foto .1**



En esta foto se puede observar la vivienda antigua pañetada y pintada exteriormente, al lado de la vivienda se encuentra la persona que no me dejó acceder a la vivienda.

**Foto .2**



Parte del predio cultivado en avena, predio cercado por sus cuatro costados en alambre de púas, postas en cemento por el costado de la doble calzada y el restante en postas de madera y alambre de púas.

Julio de  
del 2021



**Foto .3**



en la parte norte de la vivienda antigua se alcanza a observar otra construcción nueva resiente.