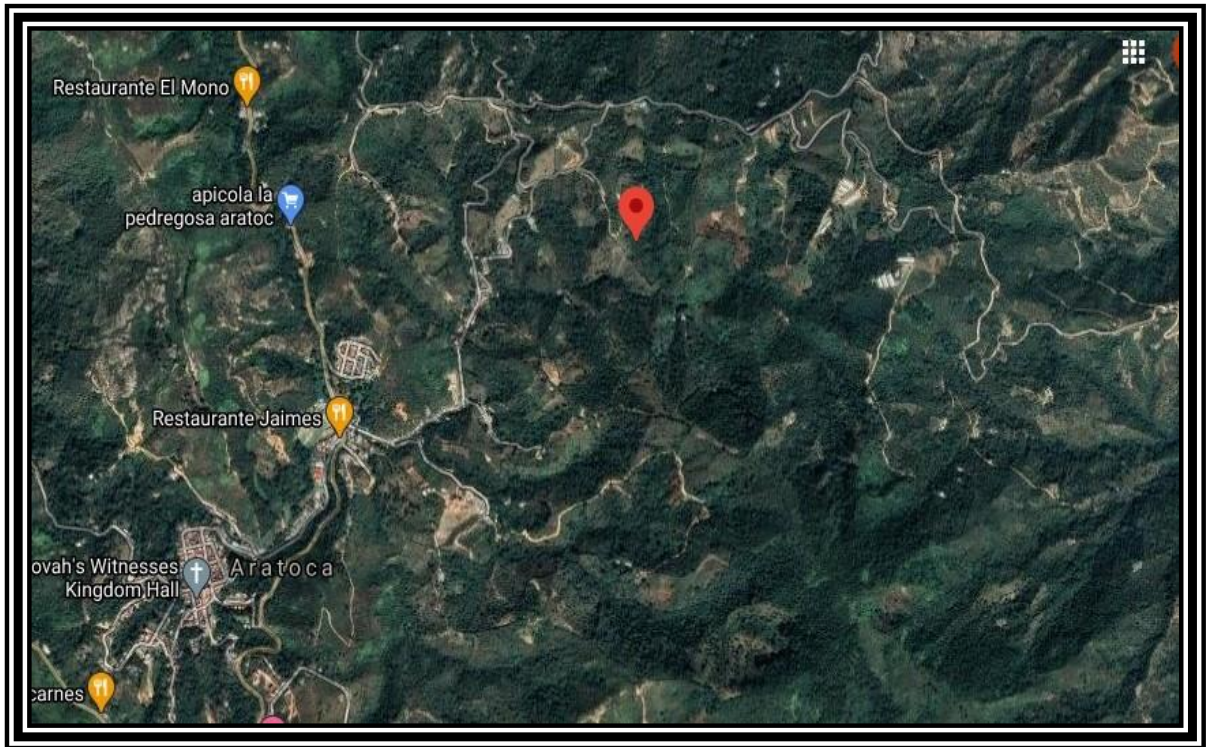


AVALÚO COMERCIAL



**INMUEBLE UBICADO EN EL DEPARTAMENTO SANTANDER
MUNICIPIO DE ARATOCA
FINCA EL LLANITO, VEREDA SAN ANTONIO**

Solicitante: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARATOCA

ENERO DEL 2020

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1. Propósito del avalúo.
- 1.2. Documentos suministrados para el avalúo.
- 1.3. Destinación actual del inmueble.
- 1.4. Fecha de la visita.
- 1.5. Fecha del avalúo.
- 1.6. Propietarios.
- 1.7. Ubicación geográfica del municipio.
- 1.8. Ubicación del predio dentro del municipio.

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

- 2.1. Delimitación.
- 2.2. Actividades predominantes del sector.
- 2.3. Tipos de edificaciones del sector.
- 2.4. Vías de acceso al sector.
- 2.5. Infraestructura urbanística.
- 2.6. Transporte público.
- 2.7. Perspectivas de valorización.
- 2.8. Coordenadas geográficas.

3. ASPECTOS JURIDICOS Y LEGALES.

- 3.1. Titulación.
- 3.2. Matricula inmobiliaria.
- 3.3. Código o cedula catastral.
- 3.4. Linderos.
- 3.5. Reglamentación urbanística.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

- 4.1. Características del terreno.
- 4.2. Área de terreno.
- 4.3. Áreas construidas.
- 4.4. Coeficiente de copropiedad.
- 4.5. Características de la construcción.
- 4.6. Número de niveles o pisos.
- 4.7. Distribución del inmueble.
- 4.8. Estratificación.
- 4.9. Especificaciones de construcción.

5. METODOLOGIA EMPLEADA.

- 5.1. Método de comparación del mercado.
- 5.2. Método de costos de reposición.

6. VALOR TOTAL DEL TERRENO.

- 6.1. Desarrollo del método de comparación del mercado.
- 6.2. Valor m² del terreno.
- 6.3. Área lote.
- 6.4. Valor del terreno.

7. VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

- 7.1. Desarrollo del método de costos de reposición.
- 7.2. Valor m² de construcción.
- 7.3. Área construida.
- 7.4. Valor de la construcción.

8. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.

9. AVALUO COMERCIAL.

10. ANEXOS.

11. FIRMA.

12. ARCHIVO FOTOGRAFICO.

AVALUO COMERCIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compraventa. El valor se hallaría teniendo en cuenta el concepto de personas conocedoras de valores de la propiedad raíz e inmuebles con transacciones recientes o en proceso de venta y con condiciones similares al del bien en estudio; sin que alguna de las partes tenga ventajas sobre la otra y con todo esto, notando un equilibrio de oferta y demanda en el mercado.

1.2. Documentos suministrados para el avalúo.

- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 319-11566 impreso el 02/12/2020.
- Fotocopia de la Escritura Pública número 739 del 28/12/1982 otorgada por la Notaria Primera del Circulo Notarial de San Gil.
- Fotocopia de la Diligencia de Secuestro de un bien inmueble ejecutivo número 2019-00019-00.

1.3. Destinación actual del inmueble.

El inmueble, al momento de realizar la visita se pudo observar que se encuentra destinado a una actividad agropecuaria se observan cultivos de café y frutales, además de con galpones de gallinas ponedoras.

1.4. Fecha de la visita.

14 de diciembre de 2020.

1.5. Fecha del avalúo.

11 de Enero de 2021.

1.6. Propietarios.

El propietario del predio es: **Ramiro Muñoz Sierra**, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-11566 impreso el 02/12/2020, Fotocopia de la Escritura Pública número 739 del 28/12/1982 otorgada por la Notaria Primera del Circulo Notarial de San Gil.

NOTA: Es de anotar que el predio se encuentra embargado por el señor ISRAEL MORENO mediante oficio 193 del 11-04-2019 otorgado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca, según consta en la Anotación No. 003 del Certificado de Tradición y Libertad No. 319-11566 impreso el 02/12/2020.

1.7. Ubicación geográfica del municipio.

Límites del municipio: Sus Límites Se Hallan Demarcados Por El Norte Con Los Municipios De Piedecuesta Y Los Santos, Definido Naturalmente Por El Recorrido Del Río Chicamocha, Por El Oriente Con El Municipio De Cepita, Delimitados Por El Río Chicamocha, Por El Sur Con El Municipio de Curití, Delimitado Por Las Quebradas La Honda, Cantabara y La Laja, Por El Occidente Con Los Municipios De Los Santos y Jordán. Cuenta Con Un Área Total De 16.360,43 Hectáreas, se encuentra entre los pisos térmicos cálido y templado cuya temperatura media de 20 grados, a una altura promedio de 1.800 m.s.n.m., el casco urbano se encuentra a una altura de 1.230 m.s.n.m., su ubicación espacial se encuentra a una, latitud de 6°41'41"Norte, y una longitud de 73°01'08"Oeste.

Extensión total: 16.360,43 Hectáreas.

Extensión área urbana: 20,35 hectáreas.

Extensión área rural: 16.340,08 hectáreas.

Altitud de la cabecera municipal: 1.230 m.s.n.m.

Temperatura media: 20°C

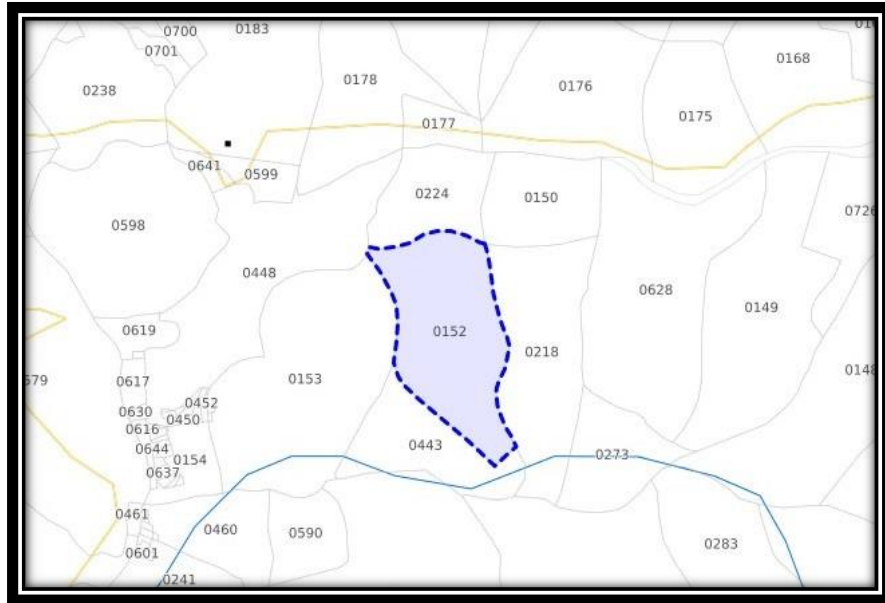
1.8. Ubicación del predio dentro del municipio.

El predio objeto del presente estudio se ubica en la Vereda San Antonio del municipio de Aratoca, del Departamento de Santander, de la Republica de Colombia.

1.8.1. Ubicación en google maps.



1.8.2. Ubicación en el GEOPORTAL del IGAC.



2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

2.1. Delimitación.

El predio objeto de este avalúo se denomina Finca El Llanito, ubicado en la vereda San Antonio, del municipio de Aratoca, del departamento de Santander, de la república de Colombia.

2.2. Actividades predominantes del sector.

En este sector se observan fincas agropecuarias con cultivos de café, frutales y transitorios, semipermanentes y también se observan potreros dedicados a la ganadería y a la actividad avícola (galpones).

2.3. Tipos de edificaciones del sector.

Teniendo en cuenta la visita realizada al predio y al sector se pudo constatar que es una zona rural donde se encuentran construidas casas o viviendas de tipología campestre, galpones, establos, corrales, beneficiaderos, silos, entre otros.

2.4. Vías de acceso al sector.

Vía veredal, siendo terciaria, de doble sentido de circulación y sin pavimentar, aunque la mayor parte de esta vía en el trayecto desde el casco urbano de Aratoca hasta el predio está construido en placa huellas.

Para llegar el predio objeto de este avalúo se toma la vía que conduce del parque principal de Aratoca al municipio de Bucaramanga, se recorre una distancia aproximada de 1,00 kilómetro, se gira a la izquierda, vía a Bucaramanga, se avanzan 0,04 kilómetros (antes de llegar a la estación de servicio), se desvía a mano derecha hacia la vereda San Antonio y se avanzan 2,10 kilómetros y a lado y lado de la vía se encuentra el predio a avaluar.

2.5. Infraestructura urbanística.

Vía frente al predio.	Vía veredal Aratoca – Vereda San Antonio.			
Estructura de las vías.	Vía sin pavimentar, aunque la mayor parte de esta vía en el trayecto desde el casco urbano de Aratoca hasta el predio está construido en placa huellas.			
Alumbrado público.	La zona no cuenta con alumbrado público.			
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono
	Si	No	Si	Si - Celular

2.6. Transporte público.

El sector no cuenta con rutas de transporte público de pasajeros, solo el que se realiza con el servicio de moto-taxi y transportadores independientes.

2.7. Perspectivas de valorización.

Normales con tendencia a valorarse, pese al estancamiento de todo el Sistema Económico Nacional, el sector puede valorizarse por la cercanía con la vía Nacional Bucaramanga – Bogotá (2,10 kilómetros aproximadamente), por la calidad de las tierras, por el mejoramiento de las vías (la mayor parte de la vía está en placa huellas) y las generadas a través del tiempo.

2.8. Coordenadas geográficas.

El predio denominado Finca El Llanito, se encuentra ubicado en las siguientes coordenadas geográficas: 6.705273, -73.005288 o 6°42'19.0"N 73°00'19.0"W.

3. ASPECTOS JURIDICOS Y LEGALES.

3.1. Titulación.

El predio fue adquirido por el señor: **Ramiro Muñoz Sierra**, por compraventa en acto elevado a Escritura Pública número 739 del 28/12/1982 otorgada por la Notaria Primera del Circulo Notarial de San Gil, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-11566 impreso el 02/12/2020.

NOTA: Es de anotar que el predio se encuentra embargado por el señor ISRAEL MORENO mediante oficio 193 del 11-04-2019 otorgado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca, según consta en la Anotación No. 003 del Certificado de Tradición y Libertad No. 319-11566 impreso el 02/12/2020.

3.2. Matricula inmobiliaria.

319-11566.

3.3. Código o cedula catastral.

680510000000000010152000000000.

3.4. Linderos.

CABECERA: Linda en parte con el camino real y en parte con propiedad de Luis Antonio Flores, mediando vallado y cerca de alambre.

COSTADO DERECHO: linda con propiedad de lola viuda de mu/oz, mediando cerca de alambre.

PIE: Linda nuevamente con predio de Lola viuda De Mu/oz, luego sigue a dar a una charca, charca arriba a dar a un predio de Pedro Adarme, mediando la misma cerca y cerca de alambre.

OTRO COSTADO OSEA EL IZQUIERDO: Linda también con el predio de Pedro Adarme mediando charca y cerca de alambre.

Los linderos descritos anteriormente fueron tomados de la Escritura Pública número 739 del 28/12/1982 otorgada por la Notaria Primera del Circulo Notarial de San Gil, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-11566 impreso el 02/12/2020.

3.5. Reglamentación urbanística.

3.5.1. Acuerdos y/o decretos reglamentarios.

El Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.), para el municipio de Aratoca fue aprobado mediante Acuerdo Municipal número 012 del 31 de mayo de 2001.

3.5.2. Área de actividad.

Agropecuaria semi-intensiva o semimecanizada.

3.5.3. Usos permitidos.

Principales: Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal.

Compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o canículas y vivienda del propietario.

Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados para el municipio para tal fin.

Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

4.1. Características del terreno.

Tipo de inmueble	Rural
Forma	Irregular
Topografía	Inclinado
Frente sobre vía	Si.
Disposición del lote	Medianero

4.1.1 Afectaciones.

El predio no posee alguna afectación, solo se podría mencionar que toda la explotación y desarrollo de la finca (cultivos, construcciones y todas las demás mejoras) se han realizado por el señor Anuer Muñoz (hijo del propietario).

4.2. Área de terreno.

El área de terreno del predio denominado Finca El Llanito es de 4,00 hectáreas y 8.100,00 metros cuadrados según la Escritura Pública número 739 del 28/12/1982 otorgada por la Notaria Primera del Circulo Notarial de San Gil, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-11566 impreso el 02/12/2020.

4.3. Áreas construidas.

El predio objeto de este avalúo tiene las siguientes construcciones:

- Vivienda en estructura a porticada (vigas y columnas), con muros en bloque de arcilla cocida a la vista y cubierta en teja de Eternit sobre estructura en madera rolliza y pisos en mortero cemento. Consta de 4 alcobas, corredor, cocina, comedor, sala, baño y área de lavadero, además tiene una edad de construcción de 4 años. Y Tiene un área construida de 112 metros cuadrados.
- Galpón sin estructura en concreto, solo posee pisos en mortero cemento y un muro de 40 centímetros de alto aproximadamente en bloque, con estructura en madera, malla a vuelta redonda y cubierta en lámina de zinc sobre estructura en madera. Consta de galpón y comederos para las gallinas, además con una edad de 4 años. Y tiene un área construida de 150 metros cuadrados aproximadamente.
- Tiene una vivienda antigua, en tapia pisada, pisos en tierra y cemento y cubierta en teja de zinc, la cual no se tendrá por su antigüedad y deterioro.

Información tomada al momento de realizar la visita al predio ya que esta no está en la documentación suministrada.

4.4. Coeficiente de copropiedad.

El predio objeto de este avalúo no tiene coeficiente de copropiedad ya que no cuenta con reglamento de propiedad horizontal.

4.5. Características de la construcción.

El predio objeto de este avalúo tiene las siguientes construcciones:

- Vivienda en estructura a porticada (vigas y columnas), con muros en bloque de arcilla cocida a la vista y cubierta en teja de Eternit sobre estructura en madera rolliza y pisos en mortero cemento.
- Galpón sin estructura en concreto, solo posee pisos en mortero cemento y un muro de 40 centímetros de alto aproximadamente en bloque, con estructura en madera, malla a vuelta redonda y cubierta en lámina de zinc sobre estructura en madera.

Información tomada al momento de realizar la visita al predio ya que esta no está en la documentación suministrada.

4.6. Número de niveles o pisos.

Las dos construcciones son de un piso de altura.

4.7. Distribución del inmueble.

El predio objeto de este avalúo tiene las siguientes construcciones:

- La vivienda consta de 4 alcobas, corredor, cocina, comedor, sala, baño y área de lavadero, además tiene una edad de construcción de 4 años.
- El galpón consta de galpón y comederos para las gallinas, además tiene una edad de construcción de 4 años.

Información tomada al momento de realizar la visita al predio ya que esta no está en la documentación suministrada.

4.8.Estratificación.

El predio por ser rural tiene una estratificación 0.

4.9.Especificaciones de construcción.

Cimentación.	Ciclópeo, tradicional.
Estructura.	Pórticos en concreto reforzado en la vivienda y sin estructura reforzada en el galpón.
Cubierta.	En teja de Eternit sobre estructura en madera rolliza en la vivienda y en lámina de zinc sobre estructura en madera en el galpón.
Fachada.	En mampostería a la vista.
Cielorraso.	No posee.
Mampostería.	En mampostería a la vista.
Ventanería.	Metálica y vidrio.
Puertas.	Metálica y madera.
Pisos.	En mortero cemento.
Baño.	Línea corriente.
Cocina.	Sencilla. Con mesón en acero inoxidable, sin muebles y pisos en mortero cemento y muros en mampostería a la vista.
Carpintería.	Metálica y de madera.
Pintura.	No posee
Acabados.	Pisos en mortero cemento, muros en mampostería a la vista, y cubierta en teja de eternit sobre estructura en madera.
Vetustez.	4 Años aproximadamente.
Estado de conservación.	El estado de conservación del inmueble en general es bueno.

Información tomada al momento de realizar la visita al predio ya que esta no está en la documentación suministrada.

5. METODOLOGIA EMPLEADA.

5.1. Método de comparación del mercado.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

5.2. Método de costos 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 o 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 la utilidad.

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

DONDE: 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.

6. VALOR TOTAL DEL TERRENO.

6.1.Desarrollo del método de comparación del mercado.

Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN ARATOCA, SANTANDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (HAS)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	FUENTE
1	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda San Antonio del Municipio de Aratoca, Santander. A 15 kilometros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 320.000.000,00	11,50	100,00	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-finca-o-recibo-permuta/7763895?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2	Finca agrícola Ubicada en la Vereda Clavellinas del Municipio de Aratoca, Santander. A 2 kilometros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 600.000.000,00	8,00	500,00	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-finca-cafetera-certificada-en-aratoca-tel--312-3495810/7797634?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
3	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda Cantabara del Municipio de Aratoca, Santander. A 300 metros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 700.000.000,00	15,00	420,00	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/se-vende-finca-apta-para-parcelaci%3db3n--proyecto-tur%3adstico--ganader%3ada-o-agricultura/7715418?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

ANALISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN EN ARATOCA, SANTANDER								
ITEM	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (HAS)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR. DE LA CONSTRUCCION	VR. DEL TERRENO SIN CONSTRUCCION	VALOR DE LA HECTAREA
1	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda San Antonio del Municipio de Arato ca, Santander. A 15 kil o metros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 320.000.000,00	1150	\$ 100,00	\$ 350.000,00	\$ 35.000.000,00	\$ 285.000.000,00	\$ 24.782.608,70
2	Finca agrícola Ubicada en la Vereda Clavellinas del Municipio de Arato ca, Santander. A 2 kil o metros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 600.000.000,00	8,00	\$ 500,00	\$ 700.000,00	\$ 350.000.000,00	\$ 250.000.000,00	\$ 31250.000,00
3	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda Cantabara del Municipio de Arato ca, Santander. A 300 metros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 700.000.000,00	15,00	\$ 420,00	\$ 500.000,00	\$ 210.000.000,00	\$ 490.000.000,00	\$ 32.666.666,67

ANALISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN ARATOCA, SANTANDER						
ITEM	UBICACIÓN	VALOR DE LA HECTAREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR TOPOGRAFIA	VALOR HAS. HOMOGENEIZADO
1	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda San Antonio del Municipio de Arato ca, Santander. A 15 kil o metros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 24.782.608,70	1,05	1,15	1,30	\$ 38.902.500,00
2	Finca agrícola Ubicada en la Vereda Clavellinas del Municipio de Arato ca, Santander. A 2 kil o metros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 31250.000,00	1,05	1,05	1,22	\$ 42.032.812,50
3	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda Cantabara del Municipio de Arato ca, Santander. A 300 metros de la vía Nacional Bucaramanga - Bogotá.	\$ 32.666.666,67	1,05	1,15	1,12	\$ 44.178.400,00
	PROMEDIO ARITMÉTICO					\$ 41.704.570,83
	DESVIACIÓN ESTANDAR					\$ 2.653.222,03
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6,36%
	MEDIANA					42.032.813
	MODA					# N/A
	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					- 0,55

6.2. Valor m² del terreno.

Según el cuadro anterior el valor por hectárea es de \$41.704.570,83; por tal motivo se toma un valor por hectárea aproximado de \$41.700.000

6.3. Área lote.

El área de terreno del predio objeto de este avalúo, denominado Finca El Llanito, es de 4,81 hectáreas.

6.4. Valor del terreno.

VALOR TOTAL DEL TERRENO			
DESCRIPCION	ÁREA (HAS)	VALOR HECTÁREA	VALOR PARCIAL
ÁREA DE TERRENO	4,81	\$ 41.700.000,00	\$ 200.577.000,00
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 200.577.000,00

7. VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

7.1.Desarrollo del método de costos de reposición.

El predio presenta tres construcciones.

7.2.Valor m² de construcción.

El predio por tener dos clases de construcciones las dos se clasificarán de la siguiente manera:

- CONSTRUCCION 1: Vivienda:

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$450.000 según la experiencia del Avaluador, para viviendas campesinas.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando 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 mediante la siguiente ecuación:

Clase 1,5

El inmueble está bien conservado, y al momento de la visita se estaba haciendo mantenimiento respecto de la pintura.

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.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces $x = \text{Edad actual (4 años)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en pórticos de concreto es de 100 años})$.

$X = 4/100 \times 100 = 4\%$ por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 1,5 = 2,11%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr, Actual
\$ 450.000	100	4	4%	1.5	2,11%	440.505

C.a.c. = \$440.505/m².

- CONSTRUCCION 2: Galpón:

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$100.000 según la experiencia del Avaluador.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando 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 mediante la siguiente ecuación:

Clase 3,5

El inmueble está en regular estado de conservación, aunque hace falta mantenimiento en acabados y estructura.

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.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces $x = \text{Edad actual (4 años)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en estructura en madera es de 20 años})$.

$X = 4/20 \times 100 = 20\%$ por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 3,5 = 41,22%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 100.000	20	4	20%	3,5	41,22%	\$ 58.780

C.a.c. = \$58.780/m².

7.3. Área construida.

7.4. Valor de la construcción.

VALOR TOTAL DE LA COSTRUCCION			
DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR METRO CUADRADO	VALOR PARCIAL
Vivienda	112,00	\$ 440.505,00	\$ 49.336.560,00
Galpón	150,00	\$ 58.780,00	\$ 8.817.880,00
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION			\$ 58.154.440,00

8. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE				
DESCRIPCION	AREA	UND	VALOR HECTAREA	VALOR TOTAL
Área de Terreno	4,8100	HAS	\$ 41.700.000,00	\$ 200.577.000,00
VALOR TOTAL DEL TERRENO				\$ 200.577.000,00
Vivienda	112,00	M 2	\$ 440.505,00	\$ 49.336.560,00
Galpón	150,00	M 2	\$ 58.780,00	\$ 8.817.000,00
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES				\$ 58.153.560,00
Cultivo de cafe	4,28	HAS	\$ 14.500.000,00	\$ 62.060.000,00
Cultivo de mora	0,35	HAS	\$ 4.500.000,00	\$ 1.575.000,00
VALOR TOTAL DE LOS CULTIVOS				\$ 63.635.000,00
VALOR TOTAL DE INMUEBLE				\$ 322.365.560,00

9. AVALUO COMERCIAL.

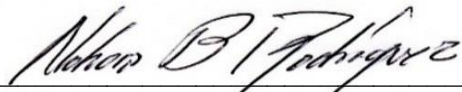
**SON: TRESCIENTOS VEINTIDOS MILLONES
TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS
SESENTA PESOS (\$ 322.365.560,00).**

10. ANEXOS

Archivo fotográfico.
Identificación de perito.

11. FIRMA

Atentamente,



NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
C.C. No. 37.889.755 de San Gil
T.P. No. 148413 del C.S. de la J.
RAA. ANA. No. 37889755
PERITO PROFESIONAL AVALUADOR
AUXILIAR DE JUSTICIA

12. ARCHIVO FOTOGRAFICO

CONSTRUCCION 1

VIVIENDA – FACHADA



VIVIENDA – COCINA



VIVIENDA – CORREDORES



VIVIENDA – BAÑOS Y LAVADERO



VISTA DE LOS CULTIVOS DE CAFE



VISTA DE LOS CULTIVOS DE CAFE



VISTA DE LOS CULTIVOS MAIZ



VISTA DE LOS CULTIVOS DE MORA



VISTA DE LOS CULTIVOS DE MORA



VISTA DE LOS CULTIVOS



VISTA DEL GALPÓN



VISTA DEL GALPÓN



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **37.889.755**

RODRIGUEZ BAYONA
APELLIDOS

NOHORA BEATRIZ
NOMBRES

Beatriz Rodriguez
FIRMA



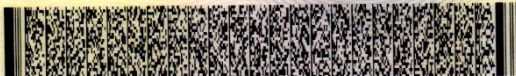

FECHA DE NACIMIENTO **09-SEP-1964**
SAN JOAQUIN
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.55 **O-** **F**
ESTATURA G.S. RH SEXO

09-FEB-1983 SAN GIL
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GARCIA VACHA

INDICE DERECHO



A-27 18100-59157160-F-0037889755-20070507 01380 07127B 02 222833693

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

250121

148413 Tarjeta No.
26/04/2006 Fecha de Expedicion
17/03/2006 Fecha de Grado

NOHORA BEATRIZ
RODRIGUEZ BAYONA
37889755
Cedula
SANTANDER
Consejo Seccional

DE SAN GIL
Universidad



Beatriz Rodriguez B
Presidente Consejo Superior de la Judicatura

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.

El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.

ED. GRUPO 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252

E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es

Celular: 310-5711200 300-7855044 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.

Ramy Hery M.

Gerente Administrativo



 **REPÚBLICA DE COLOMBIA**
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL DE SAN GIL 



Nombres y Apellidos:
NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
C.C.No. 37.889.755 DE SAN GIL

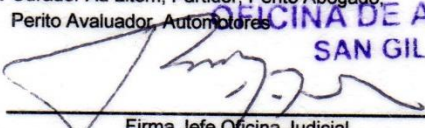
Vigente hasta: 31 de marzo de 2018

San Gil, Junio 07 de 2016

Valido únicamente para : **POSESIÓN**

Cargos: Curador Ad Litem, Partidor, Perito Abogado,
Perito Avaluador, Automotores

**OFICINA DE APOYO
SAN GIL**



Firma Jefe Oficina Judicial

Firma Auxiliar de la Justicia

CARNÉ No. 008-2016	En caso de pérdida, favor devolver al despacho u Oficina Judicial mas cercana (+ 7) (7242398)
-----------------------	--

NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA

ACTIVIDADES COMO PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE JUSTICIA

Juzgado	Rad.	Proceso	Tema	Demandante	Demandado
Tercero Promiscuo Municipal San Gil	2012-00437	Ejecutivo Mixto de menor cuantía	Avaluó Predio El Paraíso vereda Llano Grande Pinchote	Coomuldesa	Manuel Humberto Villarreal Luque
Primero Civil del Circuito de San Gil	2013 - 137	Divisorio por Venta	Avaluó Inmueble	Transito Silva	Cecilia Silva de Galvis
Primero Promiscuo Municipal San Gil	2014 - 0004	Ejecutivo Singular	Avaluo muebles	Luis Alfonso Gómez Delgado	Rodrigo Niño Merchán
Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 - 102	Verbal de Pertenencia	Determinación e identificación del predio en Litis Inmueble la Ceiba	Jacinto Merchán Báez y Otros	María Mongui Fuentes y otros
Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 - 067	Ejecutivo	Avaluo de servicio de parqueadero	Por Javier Enrique Mardini Pinzón	Oscar Hernando Gómez Ríos
Segundo de Familia San Gil	2015 - 144	Venta de bienes de menores	Avaluó Inmuebles Lotes.	Jacqueline Noratto	Ricardo Andrés Duran Noratto
Segundo de Familia san Gil	2015 - 0260	Ejecutivo de Alimentos	Tasación de Arrendamientos	Luisa Daniela Muñoz Rojas	Heriberto Muñoz Porras
Promiscuo Municipal del Paramo	2017-001	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	María Teresa Torres de Malaver y Otros	Luis Antonio Torres Rodríguez
Segundo de Familia de Vélez	2014 - 0096	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	José Alirio Sandoval y Otros	José Sandoval y Eva Torres Díaz.
Primero de Familia San Gil	2015 - 0196	Liquidación Sociedad Conyugal	Liquidadora	Luis Eduardo Muñoz Pereira	María Inés Pardo.
Segundo Promiscuo de Familia San Gil	2014-0092	Sucesión	Partidora Sucesión	Leonor Rueda León	José del Carmen Rueda Díaz y Anita León
Segundo Promiscuo	2015 - 0066	Declarativo de Mandato Oculto	Perito Admon de Inmueble	Carmen Cecilia	Herederos de José Euclides López y otros

Municipal Socorro				Hernández	
Promiscuo Municipal de Curiti	2016-0026	Pertenencia	Perito Frente a los hechos de la Demanda	Pedro José Duarte Quintero y Otros	Cementos Argos y Otros
Promiscuo Municipal de Curiti	2016 - 0046	Reivindicatorio	Perito Frente a los hechos de la Demanda	Alberto Chaparro Beltrán	Nelson Blanco y otros
Promiscuo Municipal de Curiti	2017 - 0065	Posesorio	Perito Frente a los hechos de la Demanda	Rosa Amelia Estupiñan de Gómez	Evangelina Quiroga de Pineda
Segundo Promiscuo del Socorro	2017-265	Ejecutivo	Avaluó de bienes muebles	Socorro Pico Ramírez	Martha Yaneth Rodríguez Moreno.
Promiscuo Municipal de Curiti	2016-0046	Reivindicatorio	Perito Frente a los hechos de la Demanda	Alberto Chaparro Beltrán	Nelson Blanco y Otros
Juzgado Laboral San Gil	2013-210	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Gloria Teresa Gómez Álvarez.	Ganadería Del Fonce Ltda Foncegan Ltda
Juzgado Laboral San Gil	2014-111	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Edilma Tarazona	Ciro moreno
Promiscuo Municipal de Aratoca	2017-0128	Responsabilidad Civil Exta - contractual	Perito daños en accidente de Transito	Edwin López De La Torre	Daniel Forero Orozco



LA REPUBLICA DE COLOMBIA
EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

Corporación Educativa Técnica y Empresarial

Kaizen



Act. de Funcionamiento: No. 0020
Agosto de 2003 - Secretaría de Educación de Villavieja

Confiere a:

Ahora Beatriz Rodríguez Bayona

C.C. 37.889.755 DE SAN GIL (SANTANDER)

El Título de

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN

AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN

Res. del Programa No. 3135 - Septiembre de 2019

Por haber cursado y aprobado los estudios correspondientes según
los planes y programas vigentes

Anotado folio No. 31 Del Libro de Registro No. 2

Dado en Villavieja (Meta) el día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019

No se requiere registro según Decreto No. 0921 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2130 del 5 de Diciembre de 1993
de la Presidencia de la República

Rector (a)

Zuley T. Suárez
C.C. 40.142.302 de Villavieja

Secretario (a)

Anderson Salcedo Valle
C. C. No. 1.083.466.651 de Ciénaga



PIN de Validación: b6120a77



<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) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37889755, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-37889755.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	01 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	12 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	12 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	12 Feb 2020	Régimen Académico	



PIN de Validación: b5120a77



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: b6120a77



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



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, 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 INSCRIPCION 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: CRA 9 NO. 11 -31 OF.201

Teléfono: 3103040390

Correo Electrónico: nbr7248585@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
 Abogada- Fundación Universitaria de San Gil, Unisangil

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) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 37889755.

El(la) señor(a) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA se encuentra al día con el pago sus derechos de



PIN de Validación: b6120a77



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

b6120a77

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.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal