

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO

Abogado

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

Especialista en Derecho Administrativo

UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Señor

JUEZ PROMISCO MUUNICIPAL DE CONTRATACIÓN

j01prmpalcontratacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL Y AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE - **ARTÍCULO 444 DEL C.G.P.**

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADOS: DAVID GARCES CUADROS

CC.: 6.598.112

ARNULFO GARCES CUADROS

CC.: 6.597.868

C. ELECTRÓNICO: (SE DESCONOCE LA DIRECCIÓN ELECTRÓNICA DE LOS DEMANDADOS)

RAD: 2019-00005-00

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, identificado con la cedula de ciudadanía N° 91.076.198 de San Gil, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 122.108 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de la parte DEMANDANTE dentro del proceso citado en la referencia y estando dentro del término legal de manera respetuosa me permito:

PRIMERO: Allegar el certificado catastral nacional en donde consta el valor catastral del predio hipotecado y debidamente embargado identificado con matrícula inmobiliaria N° 161-1990 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Contratación, por valor de CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.....(**\$134.000**).

SEGUNDO: Teniendo en cuenta que el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50% NO corresponde al valor idóneo del predio a rematar, me permito allegar el correspondiente avalúo comercial elaborado por el perito evaluador JAVIER GÓMEZ DÍAZ, identificado con la CC N° 13.893.558, portador del registro abierto de evaluadores AVAL-13893558, por valor de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS M/CTE.....(**\$165.110.000**).

ANEXOS

1. CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL del inmueble de matrícula inmobiliaria anteriormente mencionada en donde consta su avalúo catastral.
2. AVALÚO COMERCIAL del inmueble de matrícula inmobiliaria anteriormente mencionada.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso.

- Renuncio expresamente al término de ejecutoria del auto favorable.

Atentamente,

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO

CC 91.076.198 de San Gil.

T.P. N° 122.108 Del C.S.J.

Proyectó: Andrés Felipe Arenas Benítez



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4852-610349-66064-0
FECHA: 10/11/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: GARCES CUADROS ARNULFO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 6597868 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:211-CONTRATACIÓN
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0007-0007-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0007-0007-000
DIRECCIÓN:BERLIN VDA EL TIGRE
MATRÍCULA:161-1990
ÁREA TERRENO:1 Ha 5000.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 134,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	GARCES CUADROS DAVID	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000006598112
2	GARCES CUADROS ARNULFO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000006597868
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

El presente certificado se expide para **JUZGADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe (E) Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

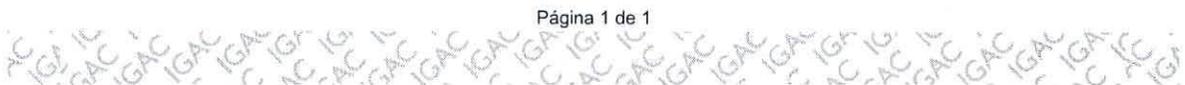
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.



**DOCUMENTO EQU. FACTURA****19-020- 193886**Este documento es equivalente a la factura.
Decreto Reglamentario 1625/2016 Art. 1.6.1.4.39ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES.
ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIAL 7020 - EXCENTO DE RETEFUENTE Y RETEIVA**FECHA DE SOLICITUD**

DIA MES AÑO

12-11-2021

04:02:30 PM

NIT. 899.999.004-9**CLIENTE:** MARCO ANTONIO AMADOR PINZON**NIT Ó CC:** 6597868 0**DIRECCION:** NA**CIUDAD:** NA**TELÉFONO:** NA**E-MAIL:** NA**SEDE TERRITORIAL**
TERRITORIAL SANTANDER**DEPENDENCIA**
VENTAS**FORMA DE PAGO:** EFECTIVO**BANCO:** WS DAVIVIENDA**FECHA DE ENTREGA:****NUMERO DE ORDEN**

148638

PRODUCTO	NOMBRE	CANT.	VR.UNITARIO	SUBTOTAL	DESCTO	IVA	TOTAL
25	CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL (SE EXPIDE DE MANERA INDIVIDUAL)	1	12,134.45	12,134	0	2,306	14,440

ENTREGADO**TOTALES:** 12,134 0 2,306 14,440

SON CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE.

DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO
RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADOPARA LA ENTREGA DEL MATERIAL ES INDISPENSABLE LA
PRESENTACION DE LA FACTURA ORIGINAL**OBSERVACIONES:**

OP::

FIRMA DEL CLIENTE:**RESPONSABLE:**

ELSA MILETH CORTES

NO SE REQUIERE AUTORIZACION DE NUMERACION SEGUN RESOLUCION DIAN 3878/96

FACTURA IMPRESA POR COMPUTADOR

CALLE 36 No 22- 16 PISO 2 - TELEFONOS: 76342576 - 6346362 - FAX - bucaramanga@igac.gov.co

AVALUO COMERCIAL

ANDRES BENITEZ

BA1151

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: SANTANDERES		OFICINA: CONTRATACION	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: David	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: Garces	SEGUNDO APELLIDO: Cuadros	NUMERO DE IDENTIFICACION: 6.598.112	TELEFONO: 3134218289
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: SIN DIRECCION BERLIN		VEREDA: EL TIGRE	MUNICIPIO: CONTRATACION	DEPARTAMENTO: SANTANDER	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: David (50%)	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: Garces	SEGUNDO APELLIDO: Cuadros	NUMERO DE IDENTIFICACION: 6.598.112	TELEFONO: 3134218289
Arnulfo (50%)		Garces	Cuadros	6.597.868	3134218289
REGISTRO CATASTRAL NRO 68211 00010000007000700000 0000	MATRICULA INMOBILIARIA 161-1990	ESCRITURA DE ADQUISICION No 1261	FECHA DE LA ESCRITURA 9/12/2013	NOTARIA No Segunda	CIUDAD DE LA NOTARIA Socorro
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR		COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			
		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR COMPRENDIDA EN EL RANGO DE 12 A 19 HECTÁREAS.		6°16'15.18"	73°27'53.49"	LINDERO OCCIDENTAL	
		6°16'16.55"	73°27'50.83"	LINDERO NORTE	
		6°16'12.53"	73°27'50.43"	LINDERO SUR	
FECHA VISITA: 18/05/2022		FECHA INFORME: 23/05/2022		FECHA APLICACION: 23/05/2022	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION				
AGROPECUARIA	En este sector se observa ganadería de tipo bovina, de cría, levante y ceba y en una menor escala la agricultura con cultivos transitorios.				
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
Zona dedicada a la actividad agropecuaria de pequeños y medianos productores, se observan fincas dedicadas a la ganadería extensiva tipo cría, levante y ceba y cultivos transitorios. Es una zona poco poblada indicando baja disponibilidad de mano de obra, no se observa pobreza marcada en el sector.					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
La caracterización de la región es buena, posee vías de comunicación en buen estado, tierras principalmente dedicadas a la ganadería, con buena presencia de fuentes hídricas y encontrándose a 10,00 kilómetros del parque principal del casco urbano del municipio de Guadalupe.					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
Escuela veredal y toma los servicios que ofrecen los cascos urbanos de los municipios de Guadalupe, Guacamayo y Contratación.					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA				
TERRESTRE	Carretera secundaria no pavimentada				
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:					
Las perspectivas de valorización son bajas por las vías de acceso, la calidad de las tierras y las generadas a través del tiempo.					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	SI	NO	Zona de baja valorización.

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO					
Se parte parque Centenario del casco urbano del municipio de Contratación de toma por la calle 4 dirección oriente hacia la vereda el Tigre, se recorren aproximadamente 2,80 kilómetros, en este punto se encuentra el predio objeto de este avalúo.					
3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO					
EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	NO	QUE TIPO DE ACCESO ES	Camino a pie o bestia	CONDICION DEL ACCESO	Bueno

3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCAÑO						
Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
SANTANDER	CONTRATACION	TERRESTRE	TERRESTRE	2,8		15

3.4 DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE		
TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGROPECUARIA	El predio actualmente se encuentra explotado con café 3,00 hectáreas el resto del predio (1,00 hectárea) con potreros con pastos tipo sabana, brachearia, estrella, adicionalmente el predio cuenta con una vivienda con un área de 100 m ² y beneficiadero de 30 m ² .	Total

3.5 LINDEROS
<p>Linderos tomados del Certificado de Tradición y Libertad No. 161-1990 Impreso el 12 de enero de 2016.</p> <p>POR EL ORIENTE: Con de Leónidas Calderón y David Ulloa, promediando una peña alta.</p> <p>POR EL NORTE: Con de Marco Aurelio Fuentes y de Rosa Delia Torres, con el primero separa una quebrada y con el segundo cerca de alambre.</p> <p>POR EL OCCIDENTE Y SUR: Con el mismo colindante Marco Aurelio Fuentes, promediando por ambos costados cerca de alambre y encierra.</p>

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	SI	NO	Acueducto veredal y electrificación rural.

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	El predio no posee vía interna ni vía vehicular de acceso.
-------------------------------	----	---------------	--

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
4.1 AREA	
Area total (has):	Fuente:
4,00	Certificado de Tradición y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:		
CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Sistemas Silvoagrícolas (SSA). Corresponde a suelos con pendientes entre 12 y 30% con erosión moderada. Uso principal: Cultivos arbóreos para protección y conservación del suelo y producción agrícola permanente. Uso Compatible: Forestal protector, agricultura biológica, Restauración ecológica e infraestructura básica de uso principal. Uso Condicionado: Construcción de vivienda rural, agroindustrias e industrial, forestal productor y vías. Uso Prohibido: Agropecuario intensivo, industriales, urbano, minería, aprovechamiento persistente del bosque natural y protector y casa de fauna silvestre.	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO					
CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
III	Ondulada	3 - 7	4,00	Observado	No mecanizable.

4.4 RECURSOS HIDRICOS			
TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
ARTIFICIALES:			
Acueducto	Bueno	Anual	Acueducto veredal

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCION CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	Se mantiene tradicionalmente la explotación agropecuaria.

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?				NO			
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

5. MEJORAS						
m						
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total	

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
Café.	Permanente.	Bueno		3,00		\$2.500.000	\$7.500.000
Pastos.	Pastos tipo brachearia, estrella, sabana y pasto de corte.	Bueno		1,00			

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Vivienda.	Estructura ladrillo, pisos en tableta y mortero cemento, cubierta en teja de barro sobre estructura en madera.	27	Regular	Metro Cuadrado	100,00	\$270.000	\$27.000.000
Beneficiadero.	Sistema de ecolumnas en ccemento, pisos en tierra, cubierta en lámina de zinc sobre estructura en madera.	20	Regular	Metro Cuadrado	30,00	\$99.000	\$2.970.000

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
Alambre de púas		En alambre de púas y postes en madera	Bueno		

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS		
6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA		
Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
Son la metodologias mas ajustadas a la realidad.	SI	COSTO DE REPOSICIÓN
		RESIDUAL
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	otro_metodologia

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA III	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Oferta	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda San Ramon del Municipio de Guadalupe, Santander. Sobre la via intermunicipal Oiba - Guadalupe.	317 389 4474	\$ 33.325.579				
Oferta	Finca agricola Ubicada en la Vereda Pericos y Loros del Municipio de Guadalupe, Santander. Sobre la via intermunicipal Oiba - Guadalupe.	310 871 2295 310 865 1065	\$ 31.558.550				
Oferta	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda Pericos y Loros del Municipio de Guadalupe, Santander. Sobre la via intermunicipal vereda - Guadalupe.	311 232 9619	\$ 30.845.070				
MEDIA ARITMETICA			31.910.000				
DESVIACION ESTANDAR			1.276.999				
COEFICIENTE DE VARIACION			4,00				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
III	\$31.910.000	4,00	\$127.640.000
SUBTOTAL TERRENO			\$ 127.640.000

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
SUBTOTAL MAQUINARIA							

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	Moderada comercialización por su extensión superficial, calidad de tierras y vías de acceso.

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	\$ 127.640.000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 29.970.000
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 157.610.000
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$ 7.500.000
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 165.110.000
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS M/CTE
-----------------	---

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: JAVIER GOMEZ DIAZ
 NRO DE IDENTIFICACION: 13893.558
 NRO RAA: AVAL-13893558

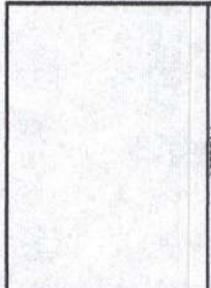
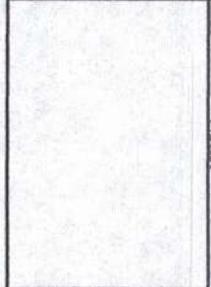
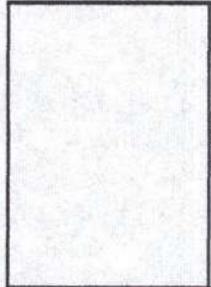
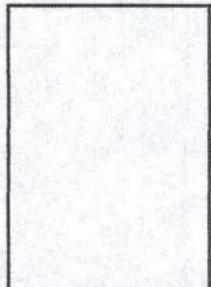
OBSERVACIONES ESPECIALES

Hipotesis especiales, ir usuales y extraordinarias

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

ITEM	FREDDO	FUENTE	TELEFONO	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HAAS)	AREA CONSTRUIDA (m2)	VR. m2 CONSTRUCCION	VR. DE LA CONSTRUCCION	VR. TERRENO SIN CONSTRUCCION	VR. HAAS DE TERRENO	FACTOR MERECACION	FACTOR UBICACION Y VIA VEREDURAL	FACTOR TAMAÑO	FACTOR CULTIVOS	VR. HOMOGENEIZADO
1	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda San Ramon del Municipio de Guadalupe, Santander. Sobre la Via Inter municipal Oiba - Guadalupe.	Oferta en el sector	317-389-4474	\$ 100.000.000,00	2,50	0,00	\$ -	\$ -	\$ 100.000.000,00	40.000.000,00	0,90	0,90	0,84	1,10	\$ 33.325.579
2	Finca agrícola Ubicada en la Vereda Pericos y Luro del Municipio de Guadalupe, Santander. Sobre la Via Inter municipal Oiba - Guadalupe.	Oferta en el sector	310 871 2295 310 865 1885	\$ 290.000.000,00	6,00	400,00	\$ 250.000,00	\$ 100.000.000,00	\$ 190.000.000,00	31.568.665,87	0,95	0,98	1,06	1,10	\$ 31.558.550
3	Finca agropecuaria Ubicada en la Vereda Pericos y Luro del Municipio de Guadalupe, Santander. Sobre la Via Inter municipal y Vereda - Guadalupe.	Oferta en el sector	311 233 8919	\$ 190.000.000,00	11,50	0,00	\$ -	\$ -	\$ 190.000.000,00	16.521.739,13	0,95	1,30	1,16	1,30	\$ 30.845.070
4				\$ -	0,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ -	0,00/0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	
Promedio aritmético \$ 31.310.000 Base de datos estadística \$ 1.376.999 Coeficiente de variación 4,00%															

OBSERVACIONES: Para validar el valor del terreno se realizó la metodología de comparación de mercado dentro de parámetros de confiabilidad en la zona rural del municipio de Guadalupe. Los cuadros se pueden comparar con el precio objeto del análisis, ya que están este municipio es sustituido con el municipio de Contratación. El valor listado anteriormente por hectáreas en cada una de las ofertas corresponden a la clasificación III, para establecer el valor de la hectárea de clasificación IV se toma el 40% del valor de la hectárea de cada una de las ofertas.

							
--	---	--	---	--	---	--	---

COSTO DE REPOSICIÓN VIVIENDA		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		186,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	400.000,00
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	400.000,00
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	400.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	75
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	27
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	48
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		36,00%
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		2,5
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	12.224.000,00
Determinación valor actual de la Construcción	\$	17.225.000,00
TOTAL REPOSICIÓN	\$	40.000.000,00
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	12.224.000,00
SUBTOTAL	\$	27.776.000,00
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	27.776.000,00
VALOR POR M ²	\$	277.760,00
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	279.000,00

COSTO DE REPOSICIÓN BENEFICIARIO		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		186,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	150.000,00
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	4.500.000,00
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	4.500.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	50
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	20
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	30
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		40,00%
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		2,5
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	1.520.568,00
Determinación valor actual de la Construcción	\$	1.520.568,00
TOTAL REPOSICIÓN	\$	4.500.000,00
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	1.520.568,00
SUBTOTAL	\$	2.979.432,00
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	2.979.432,00
VALOR POR M ²	\$	96.313,80
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	96.000,00

COSTO DE REPOSICIÓN		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		0,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	-
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	-
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	0
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	0
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	0
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		#DIV/0!
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
Determinación valor actual de la Construcción	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN	\$	-
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
SUBTOTAL	\$	-
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	-
VALOR POR M ²	\$	#DIV/0!
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	#DIV/0!

COSTO DE REPOSICIÓN		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		0,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	-
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	-
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	0
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	0
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	0
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		#DIV/0!
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
Determinación valor actual de la Construcción	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN	\$	-
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
SUBTOTAL	\$	-
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	-
VALOR POR M ²	\$	#DIV/0!
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	#DIV/0!

COSTO DE REPOSICIÓN		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		0,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	-
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	-
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	0
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	0
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	0
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		#DIV/0!
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
Determinación valor actual de la Construcción	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN	\$	-
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
SUBTOTAL	\$	-
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	-
VALOR POR M ²	\$	#DIV/0!
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	#DIV/0!

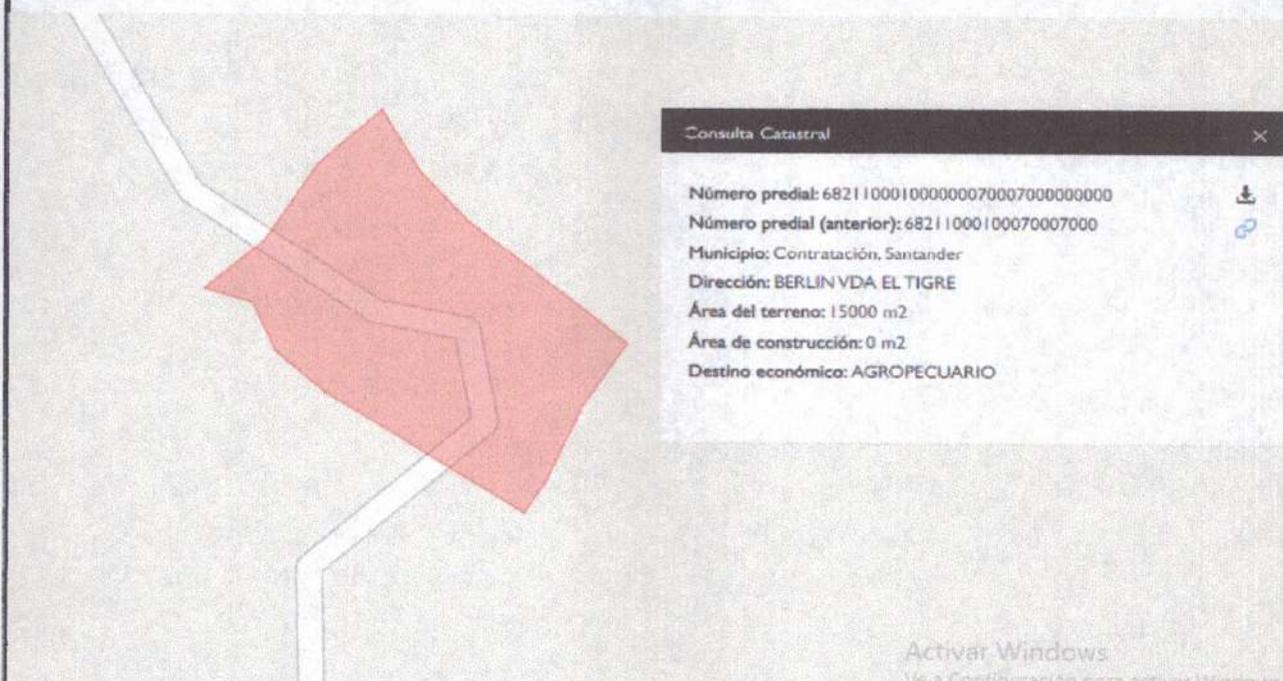
COSTO DE REPOSICIÓN		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		0,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	-
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	-
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	0
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	0
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	0
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		#DIV/0!
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
Determinación valor actual de la Construcción	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN	\$	-
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
SUBTOTAL	\$	-
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	-
VALOR POR M ²	\$	#DIV/0!
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	#DIV/0!

COSTO DE REPOSICIÓN		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		0,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	-
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	-
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	0
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	0
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	0
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		#DIV/0!
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
Determinación valor actual de la Construcción	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN	\$	-
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
SUBTOTAL	\$	-
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	-
VALOR POR M ²	\$	#DIV/0!
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	#DIV/0!

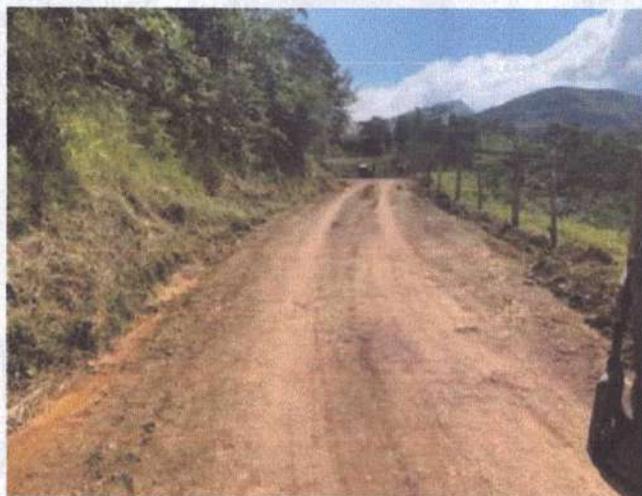
COSTO DE REPOSICIÓN		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		0,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	-
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	-
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	0
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	0
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	0
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		#DIV/0!
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
Determinación valor actual de la Construcción	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN	\$	-
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
SUBTOTAL	\$	-
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	-
VALOR POR M ²	\$	#DIV/0!
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	#DIV/0!

COSTO DE REPOSICIÓN		CONSTRUCCIÓN
VALOR DE REPOSICIÓN M2		
ÁREA CONSTRUIDA		0,00 m ²
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)	\$	-
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	-
Depreciación por edad y conservación (tabla de fidei y conve)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	0
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	0
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	0
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		#DIV/0!
ESTADO DE CONSERV. Rango de 1 a 5		0
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
Determinación valor actual de la Construcción	\$	-
TOTAL REPOSICIÓN	\$	-
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	-
SUBTOTAL	\$	-
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	-
VALOR POR M ²	\$	#DIV/0!
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	#DIV/0!

UBICACIÓN DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRAFICO



VÍA DE ACCESO AL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO - VIVIENDA



VISTA GENERAL DEL PREDIO - VIVIENDA

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO - BENEFICIADERO

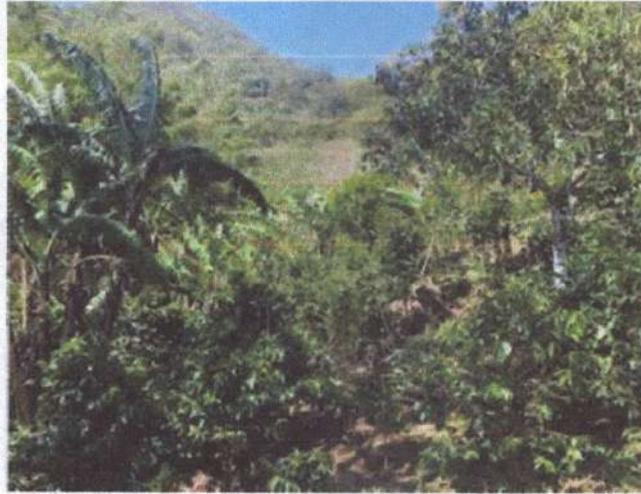


VISTA GENERAL DEL PREDIO - BENEFICIADERO



VISTA GENERAL DEL PREDIO - CULTIVO DE CAFÉ

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL PREDIO - CULTIVO DE CAFÉ

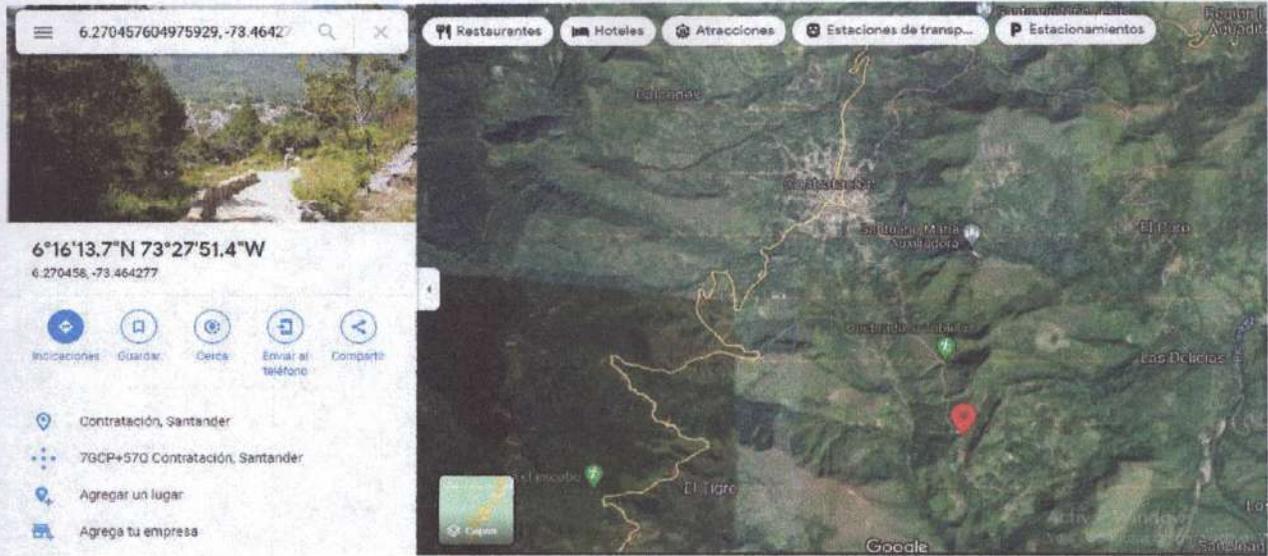


VISTA GENERAL DEL PREDIO - CULTIVO DE CAFÉ



VISTA GENERAL DEL PREDIO - CULTIVO DE CAFÉ

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO GOOGLE MAPS



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 12 No- 8 - 30 - Oficina 201
Ángela María, San Gil, Santander

Celular: 315 8517322

Correo electrónico: jgdsoluciones_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 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 - ECOPETROL

OTROS ESTUDIOS

PROGRAMA DE FORMACIÓN EN CALIDAD TOTAL FASE I

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

PROGRAMA DE FORMACIÓN EN CALIDAD TOTAL FASE II

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

REGIMEN LABORAL Y CONTROL CONTABLE EN LA CONSTRUCCION

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

PRIMERAS JORNALES GERENCIALES DE LA CONSTRUCCION

Sociedad Santandereana de Ingenieros
Bucaramanga, 1993

SEMINARIOS DE AVALUOS URBANOS

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

TALLER DE MANEJO E INTERPRETACIÓN CARTOGRÁFICO Y DE CARTAS CATASTRALES

Lonja de Propiedad Raíz de Santander

Bucaramanga, Marzo de 2000

SEMINARIO DE AVALÚOS URBANOS

Registro Nacional de Avaluadores

Bucaramanga, Octubre 18 y 19 de 2002

TALLER PREPARACION PARA LA PRESENTACIÓN DE EXAMENES DE AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz de Santander

Bucaramanga, Octubre 27 de 2006

TALLER DE ARQUITECTURA EN TIERRA

Fundación Tierra Viva

Barichara, Santander, 27 al 29 de Julio de 2006

TALLER DE CONSTRUCCIÓN EN TIERRA

Arquitecta Lucia Garzón

Mayo, 2007

Villa de Leyva, Boyacá

TALLER SOBRE PISOS – REVOQUES – PANES DE BARRO E IPERMEABILIZACIÓN

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 CCOUNTRY CLUB SEDE CLUB DE TENIS
DISEÑO ALIVA STUMP DE CLOMBIA
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

CATEDRÁTICO DIBUJO Y DESCRIPTIVA
INGENIERIA AMBIENTAL
UNISANGIL – 2000 – SAN GIL

NOVIEMBRE 1997-OCTUBRE 2006:

Arquitecto, diseñador, constructor, asesor independiente hasta el año 2006. 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

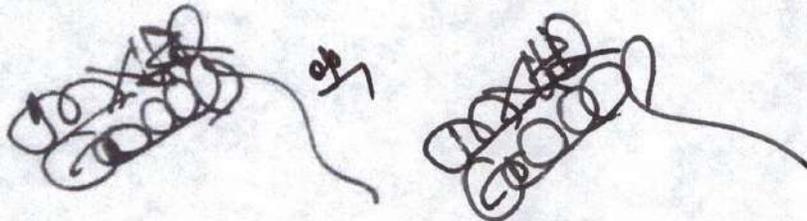
Nombre JAIME RUEDA BALAGUERA
Cargo Actual Gerente y Propietario Industrias Fimar
Teléfonos 7242716 - 7244572
Ciudad San Gil

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

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRICULA No. 6870064855STD

ARQUITECTO

DE FECHA 19/03/97

APPELLIDOS

GOMEZ DIAZ

NOMBRES

JAVIER

C.C. 13,893,558

UNIV. SANTO TOMAS-SECC. B/MA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Gomez Diaz", written over a grid background.

**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.

Sí, 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 utilizó el 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.

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

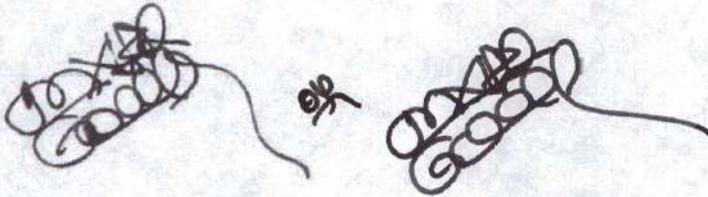
Cooperativa Coopvalle

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, consisting of two main cursive loops connected by a thin line, with a small flourish in the middle.

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



PIN de Validación: a6d00a04



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796314-2

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

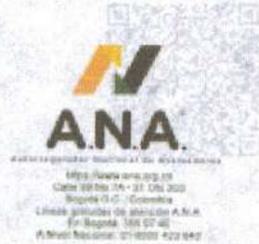
Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6d00a04



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



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: a6d00a04



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

a6d00a04

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **13.893.558**

GOMEZ DIAZ

APellidos **GOMEZ DIAZ**

Nombre **JAVIER**

FIRMA 




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **21-JUL-1961**

CC EL CENTRO
BARRANCABERMEJA (SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

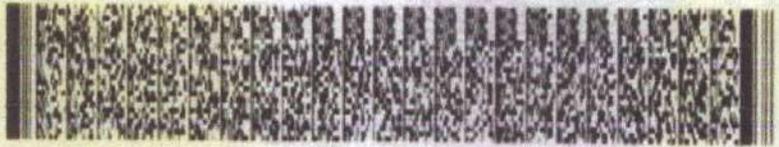
1.78 **O+** **M**

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 0020919829A 2 7570602163