

**Avaluos Radicado REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR. RADICADO No. 2016 - 00168**

Javier Gómez Díaz <javigomdi@yahoo.com>

Lun 19/10/2020 7:41

**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - San Gil <j01prmsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 7 archivos adjuntos (2 MB)

Finca El Recodo.pdf; Finca La Peña.pdf; Artículo 226.pdf; 02. CC.pdf; 03. Matricula.pdf; Diplomas - Arq- Esp..pdf; Hoja de vida Javier Gomez Diaz.pdf;

Buenos días, adjunto lo pendiente.

Para la inspección de los predios me llevo el señor Horacio Ricaurte. Esta pendiente la cancelación de mis honorarios, les agradezco su colaboración,

Cordialmente,

**Arq. Javier Gomez Diaz**  
Perito Avaluador  
Esp. Interventoría de la Construcción

# **AVALÚO COMERCIAL**

**FINCA EL RECODO  
VEREDA MEDIOS  
VALLE DE SAN JOSE - SANTANDER**

**OCTUBRE 3 DE 2020**

# CONTENIDO

## 1. SIGNIFICADO DEL AVALÚO.

## 2. OBJETO DEL AVALÚO.

## 3. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 3.1 NOMBRE DEL PREDIO.
- 3.2 VEREDA.
- 3.3 MUNICIPIO.
- 3.4 DEPARTAMENTO.
- 3.5 CÓDIGO CATASTRAL.
- 3.6 MATRÍCULA INMOBILIARIA.
- 3.7 EXTENSIÓN SUPERFICIARIA.
- 3.8 FECHA DE VISITA AL PREDIO.
- 3.9 FECHA DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO.
- 3.10 SOLICITANTE DEL AVALÚO.

## 4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

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

## 5. GENERALIDADES DEL PREDIO.

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

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

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

# AVALÚO COMERCIAL

## 1. SIGNIFICADO DEL AVALÚO.

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

## 2. OBJETO DEL AVALÚO.

El presente avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial del predio rural denominado El Recodo, ubicado en la vereda Medios, del Municipio del Valle de San José, Departamento de Santander.

## 3. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 3.1 NOMBRE DEL PREDIO : Finca El Recodo.
- 3.2 VEREDA : Medios.
- 3.3 MUNICIPIO : Valle de San José.
- 3.4 DEPARTAMENTO : Santander.
- 3.5 CÓDIGO CATASTRAL : 688550000000000060145000000000.
- 3.6 MATRÍCULA INMOBILIARIA : 319-41234.
- 3.7 EXTENSION SUPERFICIARIA : 2 Hectáreas con 500 m<sup>2</sup>.
- 3.8 FECHA DE VISITA AL PREDIO : 22 de septiembre de 2020.
- 3.9 FECHA DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO: 3 de octubre 2020.
- 3.10 SOLICITANTE DEL AVALÚO : El presente avalúo se hace a solicitud del Juzgado Primero Promiscúo Municipal de San Gil.

## 4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

### 4.1 DESARROLLO.

Zona dedicada a la explotación agropecuaria con potreros para ganadería tipo Bovina, cultivos de café, cítricos, yuca, maíz y en general de pan coger. La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo está construida en tierra afirmada y parcialmente en sectores con el sistema de placa huellas de concreto y piedra, ambas están en regular estado de conservación y colindan con el predio objeto de este avalúo. Cabe destacar que esta zona ha venido cambiando su uso agropecuario por usos de tipología comercial dedicados a las actividades de la recreación y el turismo combinado con vivienda de tipología residencial campestre y hotelera.

### 4.2 NIVEL SOCIO ECONÓMICO.

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

#### 4.3 COMERCIALIZACIÓN.

La comercialización de los predios en esta zona se caracteriza por una oferta y una demanda balanceada, por esto se puede decir, que la comercialización de los predios de este sector es equilibrada.

#### 4.4 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.

La principal vía de acceso al predio objeto de este avalúo es la vía que del casco urbano del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte se recorre 5,4 aproximadamente, toma ramal a la derecha y continua por 1,7 kilómetros, voltea a la derecha hasta encontrar predio perteneciente a Jesús Medina, continua a pie por unos 300 metros por vía interna de predio vecino hasta el predio. La vía se encuentra en regular estado de conservación, esto teniendo en cuenta que es por temporada de lluvias, por eso se decide llegar al predio objeto de este informe a pie, dado el mal estado de las vías vehiculares.

La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo es la que conduce al municipio de Ocamonte, está construida en tierra afirmada y se encuentra en regular estado de conservación. Existe la expectativa de la terminación de un tramo de pavimentación de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte.

#### 4.5 SERVICIOS COMUNALES.

Escuela veredal y por la cercanía con el casco urbano del municipio de Valle de San José, toma todos los servicios que este ofrece.

#### 4.6 SERVICIOS PÚBLICOS.

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

#### 4.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.

La situación de orden público se considera normal.

#### 4.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.

La zona y sus alrededores presentan buena valorización por su cercanía al casco urbano del municipio del Valle de San José, a 7,4 kilómetros, existe la expectativa de la pavimentación parcial de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte., por la buena calidad de las tierras y además de las generadas a través del tiempo.

#### 4.9 NORMATIVIDAD.

De conformidad con el Proyecto de Acuerdo del año 2003, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio del Valle de San José, el sector y el predio objeto del avalúo se encuentran clasificados de la siguiente manera:

Corresponde a las áreas de suelo rural de producción agropecuaria sin restricciones ambientales.

Hoy en la realidad esta actividad se ha venido mezclando con la actividad residencial campestre y con la de hotelería rural.

## 5. GENERALIDADES DEL PREDIO.

### 5.1 LINDEROS.

**POR EL ORIENTE:** Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060180000000000, 688550000000000060162000000000.

**POR EL OCCIDENTE:** Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060136000000000.

**POR EL NORTE:** Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060141000000000.

Con la carretera que va a la vereda La Laja.

**POR EL SUR:** Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060161000000000, 688550000000000060162000000000 y 688550000000000060161000000000.

NOTA: Linderos tomados del Geoportal del IGAC para una mayor exactitud.

### 5.2 ÁREA.

El área del predio objeto de este avalúo es de 2 Hectáreas con 500 m<sup>2</sup>, según el Geoportal de IGAC.

**NOTA:** Es importante destacar que el área del predio según documentos como el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22577 impreso el 24 de Septiembre de 2020 y Escritura Publica No. 2106 de octubre 28 de 2009 otorgada por la Notaria Primera de San Gil es de 2 hectáreas con 2500 m<sup>2</sup>; sin embargo se toma el área reportada en el IGAC a solicitud realizada mediante Acta No. 08 Oralidad, Dada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Oralidad Civil de San Gil el 4 de agosto de 2020.

### 5.3 TITULACIÓN.

ELIS PORRAS BUEAHORA, adquirió el predio por Compraventa en acto elevado a Escritura Publica No. 0720 de abril 19 de 2013 otorgada por la Notaria Segunda de San Gil, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22581 impreso el 24 de septiembre de 2020.

### 5.4 UBICACIÓN.

El predio rural denominado Finca El Recodo, está ubicado en la Vereda Medios, del Municipio del Valle de San José, Departamento de Santander.

### 5.5 FORMA DE LLEGAR.

La principal vía de acceso al predio objeto de este avalúo es la vía que del casco urbano del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte se recorre 5,4 aproximadamente, toma ramal a la derecha y continua por 1,7 kilómetros, voltea a la derecha hasta encontrar predio perteneciente a Jesús Medina, continua a pie por unos 300 metros por vía interna de predio vecino hasta el predio. La vía se encuentra en regular estado de conservación, esto teniendo en cuenta que es por

temporada de lluvias, por eso se decide llegar al predio objeto de este informe a pie, dado el mal estado de las vías vehiculares.

La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo es la que conduce al municipio de Ocamonte, está construida en tierra afirmada y se encuentra en regular estado de conservación. Existe la expectativa de la terminación de un tramo de pavimentación de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte.

#### 5.6 CERCANIA A CENTROS URBANOS.

A el Valle de San José: 7,4 Kilómetros.

#### 5.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

Altura : 1.250 m.s.n.m.  
Temperatura : 23°C.  
Meses de invierno : Marzo, abril, Mayo, Octubre y Noviembre  
Meses de Verano : Diciembre, enero, febrero, junio, Julio, agosto y septiembre.

### 6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

#### 6.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES.

Relieve : Plano 70% e inclinado 30%  
Pendiente : Inclinado entre el 10% al 20%.  
Erosión : No presenta.  
Inundabilidad : No presenta.  
Pedregosidad : No presenta.  
Drenaje : Por su topografía bueno.  
Nivel Freático : Profundo.  
Nivel de fertilidad : Bueno.

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

#### 6.2 RECURSO HÍDRICO.

El predio objeto del presente avalúo cuenta con punto de acueducto veredal.

#### 6.3 VÍAS INTERNAS.

El predio objeto del presente avalúo no cuenta con vía interna vehicular, solo la de acceso al predio.

#### 6.4 FRENTE SOBRE VÍAS Y CERRAMIENTOS.

El predio objeto de este avalúo tiene frente sobre la vía veredal y sus cerramientos son en postes de madera con alambre de púas y su estado de conservación es bueno.

## 6.5 REDES DE SERVICIOS.

El predio objeto del avalúo cuenta con las disponibilidades de los servicios públicos de acueducto veredal y energía eléctrica rural.

## 7. CONSTRUCCIONES.

El predio NO posee construcciones

### ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

Cimientos	: No aplica.
Estructura	: No aplica.
Mampostería	: No aplica.
Cubierta	: No aplica.
Fachada	: No aplica.
Entrepiso	: No aplica.
Pisos	: No aplica.
Redes Hidráulicas	: No aplica.
Instalaciones Sanitarias	: No aplica.
Edad de la construcción	: No aplica.
Estado de construcción	: No aplica.
Área construida vivienda	: No aplica.
Área construida depósitos	: No aplica.

## 8. CULTIVOS.

El predio presenta cultivo de café de diferentes edades con un área aproximada de 2,0 hectáreas.

## 9. CONSIDERACIONES ESPECIALES.

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

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

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

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

## 11. METODOLOGÍA VALUATORIA.

### 11.1 VALOR DEL TERRENO.

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

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

Aplicación del método:

UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	FUENTE
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con café	\$ 80.000.000	10.000	0	3175051726
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña y café	\$ 80.000.000	15.000	0	3116726542
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña	\$ 60.000.000	10.000	0	3116726542

### ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES

**NOTA:** El factor de distancia se aplica ya que son predios más cercanos al caso urbano del municipio y el factor vía es porque se encuentran sobre la vía veredal principal a Medios; y con esto se hace la homogeneización de los predios para establecer el valor comercial del predio objeto del avalúo.

#	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA DE TERRENO, HECTAREA	ÁREA CULTIVO, HECTAREA	VALOR DEL CULTIVO	VR. DEL TERRENO SIN CCULTIVO	FACTOR DISTANCIA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR VIA	VALOR HECTAREA HOMOGENEIZADO
1	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con café	\$ 80.000.000,00	1,00	1,00	\$ 12.000.000,00	\$ 68.000.000,00	0,80	0,85	0,80	\$ 36.992.000,00
2	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña y café	\$ 80.000.000,00	1,50	1,50	\$ 12.000.000,00	\$ 68.000.000,00	0,80	0,85	0,80	\$ 36.992.000,00
3	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña	\$ 60.000.000,00	1,00	1,00	\$ 9.000.000,00	\$ 51.000.000,00	0,90	0,85	0,85	\$ 33.162.750,00
PROMEDIO ARITMÉTICO										\$ 35.715.583,33
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$ 2.210.818,52
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										6,19%
MEDIANA										36.992.000
MODA										36.992.000
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA										-1,73

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el Coeficiente de Variación es de 6,19%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al  $r < 7,5\%$  y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable. El Coeficiente de Asimetría es Negativo (-1,73), esto indica que se debe tomar el valor menor o igual al Promedio Aritmético, es decir en este caso el mismo Promedio Aritmético (\$35.715.583).

Por criterios de margen de error en el tamaño de la muestra y en la veracidad de la información por parte de la investigación de mercado realizada para el Método de Comparación o de Mercado se toma el valor del terreno por debajo del dato arrojado en la muestra estadística un 2%, obteniendo el siguiente resultado:

VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO  
\$35.715.583 x - 2% = \$35.001.271/Ha.

**TOMESE UN VALOR DE: \$35.001.271/Hectárea de terreno de acuerdo al análisis de valores en el sector.**

#### DETERMINACION DEL VALOR

DESCRIPCION	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	Has.	2,0500	\$ 35.001.271,00	\$ 71.752.606,00
Valor del café	Has.	2,0	\$ 7.000.000,00	\$ 14.000.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>				<b>\$ 85.752.606,00</b>

**TOMESE UN VALOR COMERCIAL DE: OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS MCTE. (\$85.752.606) A LOS 03 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2020.**

## 12. ANEXOS

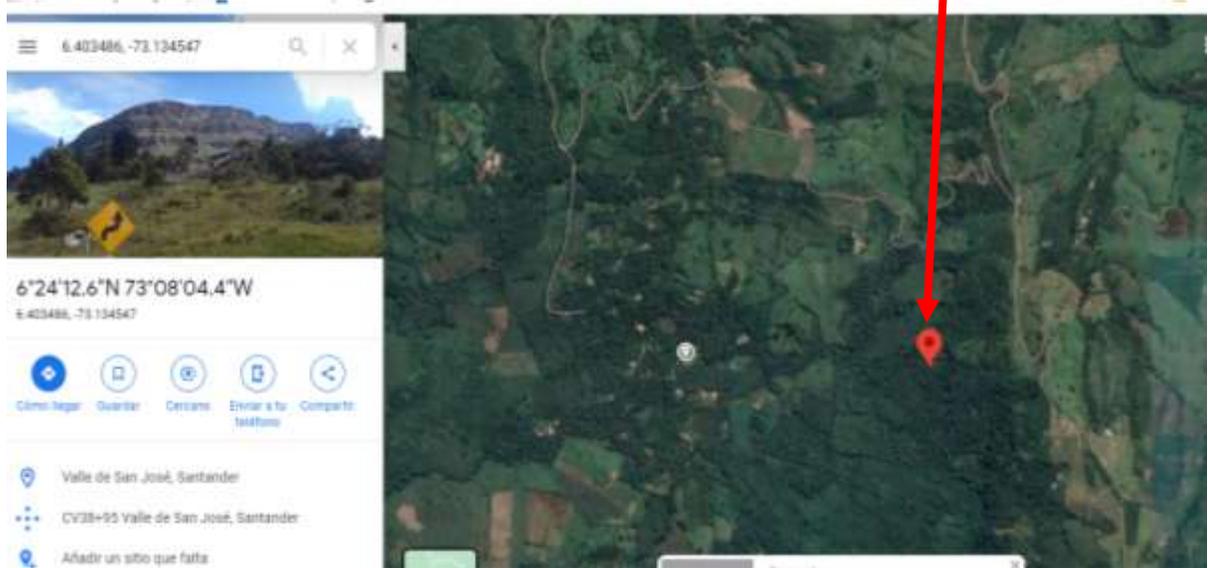
- Registro Fotográfico.
- Fotocopia de la Escritura Publica No. 0720 de abril 19 de 2013 otorgada por la Notaria Segunda de San Gil.
- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22581 impreso el 24 de Septiembre de 2020.
- Fotocopia del Certificado del Registro Abierto de Avaluadores.



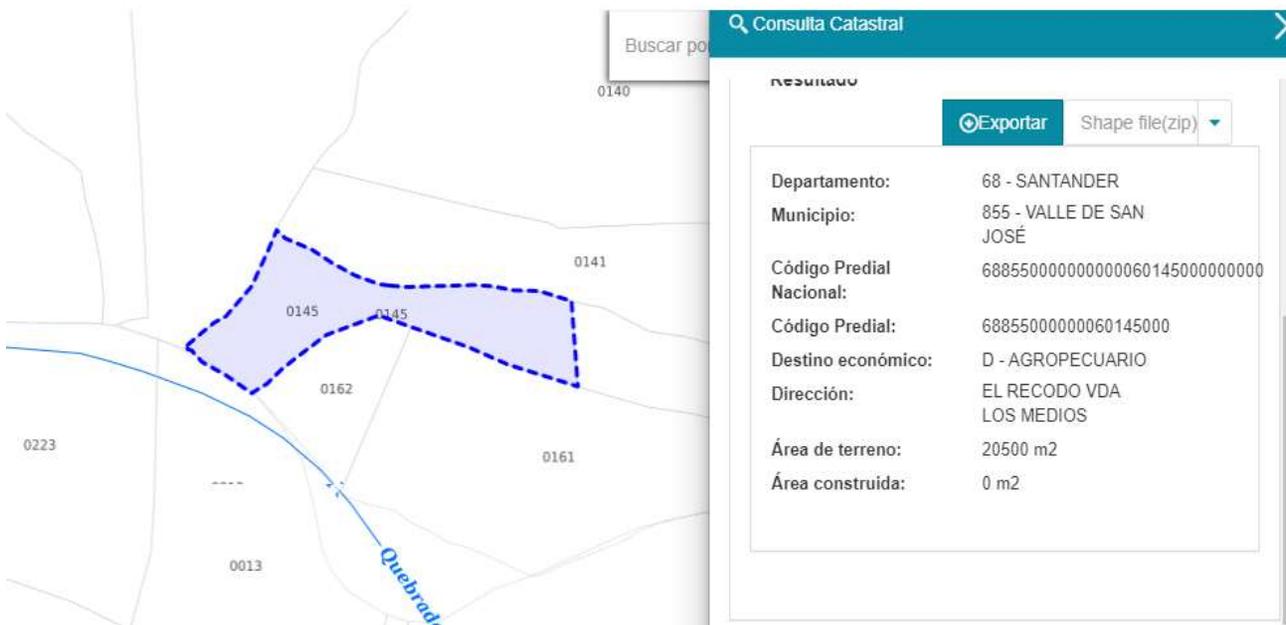
**ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ**  
Perito Avaluador  
Auxiliar de la Justicia  
Esp. Interventoría de la Construcción  
C.C. 13.893.558 B/ja.  
M.P. 68700 - 64855 de S/der.  
R.A.A. AVAL 13893558  
315-8517322

## 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

### UBICACIÓN DEL PREDIO EN GOOGLE MAPS



### UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL IGAC



### VIAS DE ACCESO AL PREDIO



**VIA DE ACCESO**



**CAFE**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – CULTIVO DE CAFÉ**



# **AVALÚO COMERCIAL**

**FINCA LA PEÑA  
VEREDA MEDIOS  
VALLE DE SAN JOSE - SANTANDER**

**OCTUBRE 3 DE 2020**

# CONTENIDO

## 1. SIGNIFICADO DEL AVALÚO.

## 2. OBJETO DEL AVALÚO.

## 3. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 3.1 NOMBRE DEL PREDIO.
- 3.2 VEREDA.
- 3.3 MUNICIPIO.
- 3.4 DEPARTAMENTO.
- 3.5 CÓDIGO CATASTRAL.
- 3.6 MATRÍCULA INMOBILIARIA.
- 3.7 EXTENSIÓN SUPERFICIARIA.
- 3.8 FECHA DE VISITA AL PREDIO.
- 3.9 FECHA DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO.
- 3.10 SOLICITANTE DEL AVALÚO.

## 4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

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

## 5. GENERALIDADES DEL PREDIO.

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

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

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

# AVALÚO COMERCIAL

## 1. SIGNIFICADO DEL AVALÚO.

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

## 2. OBJETO DEL AVALÚO.

El presente avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial del predio rural denominado la Peña, ubicado en la vereda Medios, del Municipio del Valle de San José, Departamento de Santander.

## 3. INFORMACIÓN BASICA.

- 3.1 NOMBRE DEL PREDIO : Finca La Peña.
- 3.2 VEREDA : Medios.
- 3.3 MUNICIPIO : Valle de San José.
- 3.4 DEPARTAMENTO : Santander.
- 3.5 CÓDIGO CATASTRAL : 688550000000000060139000000000.
- 3.6 MATRÍCULA INMOBILIARIA : 319-22577.
- 3.7 EXTENSION SUPERFICIARIA : 8 Hectáreas con 8000 m<sup>2</sup>.
- 3.8 FECHA DE VISITA AL PREDIO : 22 de septiembre de 2020.
- 3.9 FECHA DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO: 3 de octubre 2020.
- 3.10 SOLICITANTE DEL AVALÚO : El presente avalúo se hace a solicitud de Juzgado Primero Promiscúo Municipal de San Gil.

## 4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

### 4.1 DESARROLLO.

Zona dedicada a la explotación agropecuaria con potreros para ganadería tipo Bovina, cultivos de café, cítricos, yuca, maíz y en general de pan coger. La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo está construida en tierra afirmada y parcialmente en sectores con el sistema de placa huellas de concreto y piedra, ambas están en regular estado de conservación y colindan con el predio objeto de este avalúo. Cabe destacar que esta zona ha venido cambiando su uso agropecuario por usos de tipología comercial dedicados a las actividades de la recreación y el turismo combinado con vivienda de tipología residencial campestre y hotelera.

### 4.2 NIVEL SOCIO ECONÓMICO.

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

#### 4.3 COMERCIALIZACIÓN.

La comercialización de los predios en esta zona se caracteriza por una oferta y una demanda balanceada, por esto se puede decir, que la comercialización de los predios de este sector es equilibrada.

#### 4.4 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.

La principal vía de acceso al predio objeto de este avalúo es la vía que del casco urbano del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte se recorre 5,4 aproximadamente, toma ramal a la derecha y continua por 1,7 kilómetros, voltea a la derecha hasta encontrar predio perteneciente a Jesús Medina, continua a pie por unos 700 metros por vía interna de predio vecino hasta el predio objeto de este avalúo. La vía se encuentra en regular estado de conservación, esto teniendo en cuenta que es por temporada de lluvias, por eso se decide llegar al predio objeto de este informe a pie, dado el mal estado de las vías vehiculares.

La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo es la que conduce al municipio de Ocamonte, está construida en tierra afirmada y se encuentra en regular estado de conservación. Existe la expectativa de la terminación de un tramo de pavimentación de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte.

#### 4.5 SERVICIOS COMUNALES.

Escuela veredal y por la cercanía con el casco urbano del municipio de Valle de San José, toma todos los servicios que este ofrece.

#### 4.6 SERVICIOS PÚBLICOS.

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

#### 4.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.

La situación de orden público se considera normal.

#### 4.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.

La zona y sus alrededores presentan buena valorización por su cercanía al casco urbano del municipio del Valle de San José, a 7,8 kilómetros, existe la expectativa de la pavimentación parcial de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte., por la buena calidad de las tierras y además de las generadas a través del tiempo.

#### 4.9 NORMATIVIDAD.

De conformidad con el Proyecto de Acuerdo del año 2003, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio del Valle de San José, el sector y el predio objeto del avalúo se encuentran clasificados de la siguiente manera:

Corresponde a las áreas de suelo rural de producción agropecuaria sin restricciones ambientales.

Hoy en la realidad esta actividad se ha venido mezclando con la actividad residencial campestre y con la de hotelería rural.

## **5. GENERALIDADES DEL PREDIO.**

### **5.1 LINDEROS.**

**POR EL NORTE:** Con el predio identificado con la cédula catastral No. 688550000000000060138000000000.

**POR EL ORIENTE:** Con vía veredal.

**POR EL SUR:** Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060140000000000.

Con la carretera que va a la vereda La Laja.

**POR EL OCCIDENTAL:** Con los predios identificados con las cédulas catastrales No. 688550000000000060136000000000 y 688550000000000060137000000000.

NOTA: Linderos tomados del Geoportal del IGAC para una mayor exactitud.

### **5.2 ÁREA.**

El área del predio objeto de este avalúo es de 8 Hectáreas con 8000 m<sup>2</sup>, según el Geoportal de IGAC.

NOTA: Es importante destacar que el área del predio según documentos como el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22577 impreso el 24 de Septiembre de 2020 y Escritura Publica No. 2106 de octubre 28 de 2009 otorgada por la Notaria Primera de San Gil es de 4 hectáreas; sin embargo se toma el área reportada en el IGAC a solicitud realizada mediante Acta No. 08 Oralidad, Dada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Oralidad Civil de San Gil el 4 de agosto de 2020.

### **5.3 TITULACIÓN.**

ELIS PORRAS BUEAHORA, adquirió el predio por Compraventa en acto elevado a Escritura Publica No. 2.106 de octubre 28 de 2009 otorgada por la Notaria Primera de San Gil, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22577 impreso el 24 de septiembre de 2020.

### **5.4 UBICACIÓN.**

El predio rural denominado Finca La Peña, está ubicado en la Vereda Medios, del Municipio del Valle de San José, Departamento de Santander.

### **5.5 FORMA DE LLEGAR.**

La principal vía de acceso al predio objeto de este avalúo es la vía que del casco urbano del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte se recorre 5,4 aproximadamente, toma ramal a la derecha y continua por 1,7 kilómetros, voltea a la derecha hasta encontrar predio perteneciente a Jesús Medina, continua a pie por unos 700 metros por vía interna de predio vecino hasta el predio. La vía se encuentra en regular estado de conservación, esto teniendo en cuenta que es por temporada de lluvias, por eso se decide llegar al predio objeto de este informe a pie, dado el mal estado de las vías vehiculares.

La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo es la que conduce al municipio de Ocamonte, está construida en tierra afirmada y se encuentra en regular estado de conservación. Existe la expectativa de la terminación de un tramo de pavimentación de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte.

#### 5.6 CERCANIA A CENTROS URBANOS.

A el Valle de San José: 7,8 Kilómetros.

#### 5.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

Altura : 1.250 m.s.n.m.  
Temperatura : 23°C.  
Meses de invierno : Marzo, abril, Mayo, Octubre y Noviembre  
Meses de Verano : Diciembre, enero, febrero, junio, julio, agosto y septiembre.

### 6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

#### 6.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES.

Relieve : Plano 30% e inclinado 70%  
Pendiente : Inclinado entre el 10% al 20%.  
Erosión : No presenta.  
Inundabilidad : No presenta.  
Pedregosidad : No presenta.  
Drenaje : Por su topografía bueno.  
Nivel Freático : Profundo.  
Nivel de fertilidad : Bueno.

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

#### 6.2 RECURSO HÍDRICO.

El predio objeto del presente avalúo cuenta con acueducto veredal, con un jagüey de unos 75 M2 y con una Quebrada o chorro de agua que pasa por el lindero sur.

#### 6.3 VÍAS INTERNAS.

El predio objeto del presente avalúo cuenta vía vehicular en regular estado de conservación y está en tierra afirmada.

#### 6.4 FRENTE SOBRE VÍAS Y CERRAMIENTOS.

El predio objeto de este avalúo está dividido por vía veredal con sentido norte-sur, y sus cerramientos son en postes de madera con alambre de púas y su estado de conservación es bueno.

## 6.5 REDES DE SERVICIOS.

El predio objeto del avalúo cuenta con las disponibilidades de los servicios públicos de acueducto veredal y energía eléctrica rural.

## 7. CONSTRUCCIONES.

El predio NO posee construcciones

### ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

Cimientos	: No aplica.
Estructura	: No aplica.
Mampostería	: No aplica.
Cubierta	: No aplica.
Fachada	: No aplica.
Entrepiso	: No aplica.
Pisos	: No aplica.
Redes Hidráulicas	: No aplica.
Instalaciones Sanitarias	: No aplica.
Edad de la construcción	: No aplica.
Estado de construcción	: No aplica.
Área construida vivienda	: No aplica.
Área construida depósitos	: No aplica.

## 8. CULTIVOS.

El predio presenta cultivo de café de diferentes edades con un área aproximada de 4,0 hectáreas y el resto en potreros con pasto tipo Brachearea y una parte en bosque nativo.

## 9. CONSIDERACIONES ESPECIALES.

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

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

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

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

## METODOLOGÍA VALUATORIA.

### 11.1 VALOR DEL TERRENO.

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

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

Aplicación del método:

UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	FUENTE
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con café	\$ 80.000.000	10.000	0	3175051726
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña y café	\$ 80.000.000	15.000	0	3116726542
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña	\$ 60.000.000	10.000	0	3116726542

### ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES

**NOTA:** El factor de distancia se aplica ya que son predios más cercanos al caso urbano del municipio y el factor vía es porque se encuentran sobre la vía veredal principal a Medios; y con esto se hace la homogeneización de los predios para establecer el valor comercial del predio objeto del avalúo.

#	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA DE TERRENO, HECTAREA	ÁREA CULTIVO, HECTAREA	VALOR DEL CULTIVO	VR. DEL TERRENO SIN CCULTIVO	FACTOR DISTANCIA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR VIA	VALOR HECTAREA HOMOGENEIZADO
1	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con café	\$ 80.000.000,00	1,00	1,00	\$ 12.000.000,00	\$ 68.000.000,00	0,80	0,85	0,80	\$ 36.992.000,00
2	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña y café	\$ 80.000.000,00	1,50	1,50	\$ 12.000.000,00	\$ 68.000.000,00	0,80	0,85	0,80	\$ 36.992.000,00
3	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña	\$ 60.000.000,00	1,00	1,00	\$ 9.000.000,00	\$ 51.000.000,00	0,90	0,85	0,85	\$ 33.162.750,00
PROMEDIO ARITMÉTICO										\$ 35.715.583,33
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$ 2.210.818,52
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										6,19%
MEDIANA										36.992.000
MODA										36.992.000
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA										-1,73

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el Coeficiente de Variación es de 6,19%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al  $r < 7,5\%$  y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable. El Coeficiente de Asimetría es Negativo (-1,73), esto indica que se debe tomar el valor menor o igual al Promedio Aritmético, es decir en este caso el mismo Promedio Aritmético (\$35.715.583).

Por criterios de margen de error en el tamaño de la muestra y en la veracidad de la información por parte de la investigación de mercado realizada para el Método de Comparación o de Mercado se toma el valor del terreno por debajo del dato arrojado en la muestra estadística un 2%, obteniendo el siguiente resultado:

VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO  
\$35.715.583 x - 2% = \$35.001.271/Ha.

**TOMESE UN VALOR DE: \$35.001.271/Hectárea de terreno de acuerdo al análisis de valores en el sector.**

#### 11. DETERMINACION DEL VALOR

DESCRIPCION	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	Has.	8,8000	\$ 35.001.271,00	\$ 308.011.185,00
Valor del café	Has.	4,0	\$ 7.000.000,00	\$ 28.000.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>				<b>\$ 336.011.185,00</b>

**TÓMESE UN VALOR COMERCIAL DE: TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES ONCE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$336'011.185) A LOS 03 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2020.**

#### 12. ANEXOS

- Registro Fotográfico.
- Fotocopia de la Escritura Publica No. 2.106 de octubre 28 de 2009 otorgada por la Notaria Primera de San Gil.
- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22577 impreso el 24 de Septiembre de 2020.
- Fotocopia del Certificado del Registro Abierto de Avaluadores.



**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



**VIA INTERNA**



**FUENTE HIDRICA**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO – CULTIVO DE CAFÉ**



**JAGUEY**



**POTRERO**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO - POTREROS**



# 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.).

## DATOS PERSONALES

Dirección: Calle 13 No. 8 - 30 - Oficina 201  
Edificio Ángela María, San Gil, Santander

Teléfono: (097) 7243196

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

Fecha de Nacimiento: Julio 21 de 1961

Lugar de Nacimiento: Barrancabermeja

## MISIÓN

OFRECER Y REALIZAR PROCESOS CONSTRUCTIVOS EFICIENTES, PRÁCTICOS Y FUNCIONALES, BRINDANDO ETICA, HONESTIDAD, RESPONSABILIDAD, PROFESIONALISMO Y OPTIMIZANDO LOS RECURSOS PARA CADA UNO DE LOS PROYECTOS.

## VISIÓN

SER LÍDER EN LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS CIVILES Y ARQUITECTONICOS URBANOS Y RURALES, TENIENDO COMO BASE LA ÉTICA PROFESIONAL PARA EL DESARROLLO DE CADA UNA DE NUESTRAS FUNCIONES CON UN EQUIPO SOLIDAMENTE CONFORMADO CON ALTOS NIVELES DE CONOCIMIENTO Y COMPETITIVIDAD.

## **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

Registro Nacional de Avaluadores

R.N.A. 3620 – R.A.A. AVAL 13893558

Registro superintendencia de Industria y

Comercio No. 04-206145

SECUNDARIA

INSTITUTO TECNICO SUPERIOR INDUSTRIAL

Barrancabermeja

TITULO OBTENIDO

BACHILLER TÉCNICO -

MECANICO AUTOMOTRIZ

PRIMARIOS

CONCENTRACIÓN ESCOLAR EL PARNASO

Barrancabermeja - ECOPETROL

## **OTROS ESTUDIOS**

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

Facultad Administración de Empresas, Universidad Autónoma de Bucaramanga

Bucaramanga, 1991

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

Facultad Administración de Empresas, Universidad Autónoma de Bucaramanga

Bucaramanga, 1991

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

Facultad de Arquitectura, Universidad Santo Tomás de Aquino

Bucaramanga, 1992

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

Sociedad Santandereana de Ingenieros

Bucaramanga, 1993

## **SEMINARIOS DE AVALUOS URBANOS**

Lonja de Propiedad Raíz de Santander

Bucaramanga, Febrero de 2000

Registro Nacional de Avaluadores

San Gil, Octubre de 2002

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

Lonja de Propiedad Raíz de Santander

Bucaramanga, Marzo de 2000

## **SEMINARIO DE AVALÚOS URBANOS**

Registro Nacional de Avaluadores

Bucaramanga, Octubre 18 y 19 de 2002

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

Lonja de Propiedad Raíz de Santander

Bucaramanga, Octubre 27 de 2006

## **TALLER DE ARQUITECTURA EN TIERRA**

Fundación Tierra Viva

Barichara, Santander, 27 al 29 de Julio de 2006

## **TALLER DE CONSTRUCCIÓN EN TIERRA**

Arquitecta Lucia Garzón

Mayo, 2007

Villa de Leyva, Boyacá

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

Arquitecto e Ingeniero Doctor Gernot Minke

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

## **TALLER DE ARQUITECTURA EN TIERRA**

Fundación Habit Tierra

Barichara, Santander Junio 8 de 2008

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

Arquitecto e Ingeniero Doctor Gernot Minke

Arquitecto Jesús Antonio Moreno

Barichara, Santander, Agosto 2 de 2014

## **EXPERIENCIA LABORAL**

### **DISEÑO ARQUITECTONICO**

- |                   |   |
|-------------------|---|
| JULIO DE 1991     | DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.<br>Proyecto SEDE CAMPESTRE CLUB MIRAMAR.<br>ECOPETROL C.I.B. Barrancabermeja<br>Área de Diseño: 1300 M2   |
| OCTUBRE DE 1991   | DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.<br>Proyecto OFICINAS PARA ECOPETROL C.I.B.<br>Barrancabermeja<br>Superintendencia de Proyectos Departamento De<br>Materiales – Servicios Administrativos<br>Módulo de Control y Acceso<br>Área de Diseño: 3300 M2 |
| DICIEMBRE DE 1991 | DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.<br>Proyecto OFICINAS PARA ECOPETROL C.I.B.<br>Barrancabermeja<br>Departamento de Contratación<br>Área de Diseño: 450 M2   |
| DICIEMBRE DE 1991 | DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y ASESORIA EN OBRA.<br>Proyecto OFICINAS PARA ECOPETROL C.I.B.<br>Barrancabermeja<br>Departamento de Oficios Civiles<br>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 READECUACIÓN 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



MARZO DE 1992 - MARZO DE 1993

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

JUNIO DE 1993 - ENERO DE 1994

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

ENERO DE 1994 - ENERO DE 1995

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

FEBRERO DE 1995 - AGOSTO DE 1996

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

OCTUBRE DE 1996 - OCTUBRE DE 1997

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

## **CONCURSOS**

PRIMER CONCURSO DE MURALES Y CULATAS  
PARA EL EMBELLECIMIENTO DE LA CIUDAD.  
PRIMER PUESTO EN MURALES  
PLANEACION MUNICIPAL  
Bucaramanga 1983

## **DOCENCIA**

FACULTAD

UNIVERSIDAD

CIUDAD

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.

## **NOVIEMBRE 2006 A LA FECHA:**

Se conforma la empresa **SOLUCIONES CAMPESTRES Y URBANAS**, de la cual soy el Representante Legal y Gerente Técnico.

## **PROYECTOS EJECUTADOS CON LA FIRMA SOLUCIONES CAMPESTRES Y URBANAS**

- **GERENCIA Y EVALUACION DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**
- **PROYECTOS CONSTRUIDOS CON TIERRA**
- **PROYECTOS EMPRESARIALES**
- **PROYECTOS DE VIVIENDAS RESIDENCIALES**
- **PROYECTOS DE PARQUES CEMENTERIOS**
- **PROYECTOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES**
- **PROYECTOS COMERCIALES**

## **GERENCIA Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

### **INVERDOC S.A.**

Desarrollo residencial y comercial proyecto lote La Cuña  
2.5 Hectáreas  
Agosto, 2.011 a la fecha  
Piedecuesta-Santander

### **INVERLEMER S.A.**

Desarrollo Urbanístico Socorro, Santander  
Hacienda El Conde, Villa Morales, primera etapa 5 Hectáreas  
Área total del proyecto 37 Hectáreas.  
Mayo, 2.010 a la fecha  
Socorro - Santander

### **INVERDOC S.A.**

Parador Pinchote  
Estudio de viabilidad y pre-factibilidad dentro de la etapa de Pre-inversión de la gerencia de proyectos: 3000 M2  
Mayo, 2009  
Bucaramanga – Santander

### **HOTEL CLUB DEL COMERCIO**

Club del Comercio S.A.  
Estudio de prefactibilidad dentro de la etapa de Pre-inversión de la gerencia de proyectos: 7000 M2  
Mayo, 2008  
Bucaramanga – Santander

### **CONJUNTO RESIDENCIAL SAGRADA FAMILIA**

Soluciones Campestres y Urbanas  
Estudio de prefactibilidad dentro de la etapa de Pre-inversión de la gerencia de proyectos: 10.000 M2  
Abril, 2008-2.010  
San Gil – Santander

### **CONJUNTO CAMPESTRE EL CARRIZAL**

Soluciones Campestres y Urbanas  
Estudio de prefactibilidad dentro de la etapa de Pre-inversión de la gerencia de proyectos: 20.000 M2  
Mayo, 2007  
San Gil – Santander

## **PROYECTOS CONSTRUIDOS CON TIERRA**

### **CASA FAMILIA LOZANO BOHORQUEZ**

Diseño y construcción: 300 M2  
Julio, 2018  
Barichara – Santander

### **CASA DUSSAN MORENO**

Diseño y construcción: 500 M2  
Julio, 2015  
Barichara – Santander

**CASA HECTOR LAMO**

Diseño y construcción: 450 M2  
Julio, 2012  
Barichara – Santander

**CASA CONSUELO TORRES**

Diseño y construcción: 350 M2  
Julio, 2013  
Barichara – Santander

**RESTAURANTE MIRADOR MESON DEL CUCHICUTE**

Centro recreacional Comfenalco Mesón del Cuchicute  
Interventoría etapa Estudios y diseños y Construcción del proyecto: 1295 M2  
Noviembre, 2008  
Pinchote – Santander

**CASA LA POLILLA**

Francisco Chaparro Soler  
Construcción: 400 M2  
Diciembre, 2008  
Barichara – Santander

**CASA RIVERA**

Luz Milena Rivera Blanco  
Diseño y construcción: 500 M2  
Diciembre, 2008  
San Gil – Santander

**CASA LÓPEZ**

Familia López Uribe  
Diseño y construcción: 600 M2  
Julio, 2008 (en construcción)  
San Gil - Santander

**COFUNERARIA LOS OLIVOS**

Cofuneraria Sede San Gil  
Diseño y Construcción: 300 M2  
Diciembre, 2007  
San Gil - Santander

**CASA SANTOYO**

Familia Santoyo Olarte  
Diseño y construcción: 450 M2  
Julio, 2007  
Socorro – Santander

**PROYECTOS EMPRESARIALES****SEMINARIO CONCILIAR SAN CARLOS**

Edificio de apartamentos  
Diseño y construcción: 450 M2  
Diciembre, 2008  
San Gil – Santander

### **COFUNERIA LOS OLIVOS**

Cofuneraria Sede Cabecera  
Diseño y Construcción: 750 M2  
Diciembre, 2005  
Bucaramanga - Santander

## **PROYECTOS DE VIVIENDAS RESIDENCIALES**

### **VIVIENDA FAMILIA MONCAYO**

Diseño y construcción: 210 M2  
Noviembre, 2.009  
San Gil, Santander

### **VIVIENDA FAMILIA ESTUPIÑAN**

Diseño y construcción: 140 M2  
Octubre, 2007  
San Gil – Santander

### **VIVIENDA FAMILIA NIÑO**

Diseño y construcción  
350 M2  
Noviembre, 2005  
Valle de San José – Santander.

## **PROYECTOS DE PARQUES CEMENTERIOS**

### **PARQUE CEMENTERIO, SAN GIL**

Arquidiócesis de Socorro y San Gil  
Gerencia y diseño: 75.000 M2  
2005 - 2007  
San Gil – Santander.

## **PROYECTOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES**

### **CONJUNTO RESIDENCIAL SAGRADA FAMILIA**

Soluciones Campestres y Urbanas  
Dirección de obra (I Etapa): 6.000 M2  
Abril, 2009-2.010  
San Gil – Santander

### **CONJUNTO CAMPESTRE "EL CARRIZAL"**

Gerencia y diseño  
Conjunto Cerrado con 26 parcelas y zona recreativa: 24.000 M2  
Junio, 2006  
Villanueva – Santander.

### **CONJUNTO RESIDENCIAL "PUERTA DE GOLPE"**

Gerencia, diseño y construcción de urbanismo  
Nueve Viviendas Familiares, Zona Recreativa, Casa Viviente: 15.000 M2  
Marzo, 2000  
Socorro, Santander

## **PROYECTOS EDUCATIVOS**

### **ESCUELAS EL MORRO Y CERRO (COOPVALLE)**

Diseño y construcción: 120 M2

Diciembre de 2005

Valle de San José – Santander

## **PROYECTOS INDUSTRIALES**

### **PLANTA DE RESIDUOS SÓLIDOS (COOPVALLE)**

Gerencia, diseño y construcción: 922 M2

Junio, 2006

Valle de San José – Santander.

## **PROYECTOS COMERCIALES**

### **PROMOSER S.A.**

Interventoría de obras del CENTRO COMERCIAL EL PUENTE.

Área intervenida: 40.000 M2

Agosto de 2.011 a la fecha (En ejecución)

San Gil - Santander

## **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

## **SERVICIOS PROFESIONALES**

### **GERENCIA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION**

LA GERENCIA DE PROYECTOS ES LA APLICACIÓN DE CONOCIMIENTOS, HABILIDADES, HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS A LAS ACTIVIDADES DE UN PROYECTO, EJERCIENDO LA COORDINACIÓN Y EL CONTROL CENTRALIZADO DE TODAS LAS ETAPAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN, CON EL FIN DE GARANTIZAR CON BASE EN UN EXCELENTE EQUIPO HUMANO EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS ESTABLECIDAS EN CUANTO A CALIDAD, COSTO Y TIEMPO.

### **DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS**

EL DISEÑO ES LA ACTIVIDAD MEDIANTE LA CUAL SE DETERMINAN LAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS QUE DEBE TENER UN PROYECTO PARA CUMPLIR CON SUS OBJETIVOS CONTEMPLANDO LOS DISEÑOS GENERALES Y DETALLADOS.

LA CONSTRUCCIÓN ES LA ACTIVIDAD MEDIANTE LA CUAL SE DESARROLLAN LOS TRABAJOS NECESARIOS PARA CUMPLIR CON LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS EN LOS PLANOS, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN, NORMAS Y DEMÁS ELEMENTOS ESTIPULADOS EN EL PROCESO DE DISEÑO PARA CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL CLIENTE.

### **ASESORÍA Y CONSULTORÍA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION**

LA ASESORIA Y CONSULTARÍA ES LA ACTIVIDAD CUYO OBJETIVO ES LA BÚSQUEDA GLOBAL DE SOLUCIONES O CONCEPTOS QUE PERMITAN TOMAR LAS MEJORES DETERMINACIONES SIN QUE ELLO IMPLIQUE DESARROLLOS OPERACIONALES DETALLADOS DE LAS ACTIVIDADES, TERMINANDO LA

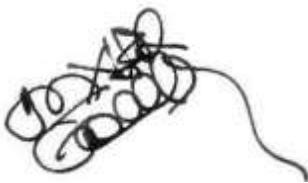
ACTIVIDAD CUANDO EL CLIENTE CONSIDERA QUE TIENE LA INFORMACIÓN Y CRITERIOS SUFICIENTES PARA TOMAR UNA BUENA DECISIÓN

## **INTERVENTORIA DE PROYECTOS**

ACTIVIDAD MEDIANTE LA CUAL SE VERIFICA QUE EL DESARROLLO O EJECUCIÓN DE UN PROYECTO SE LLEVE A CABO DE ACUERDO CON LAS NORMAS, ESPECIFICACIONES, PRESUPUESTOS, Y PROGRAMACIÓN Y DEMÁS ELEMENTOS ESTIPULADOS EN EL PROCESO DE DISEÑO COMPRENDIENDO DOS TIPOS PRINCIPALES DE ACTIVIDADES; DE CARÁCTER TÉCNICO, LAS REFERIDAS AL CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y ESPECIFICACIONES REALIZANDO LA VERIFICACIÓN DE LAS OBRAS EN EL TERRENO Y DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO, LAS RELACIONADAS CON EL CONTROL DEL USO DE RECURSOS HUMANOS, ADMINISTRATIVOS, FINANCIEROS, JURÍDICOS, CONTABLES Y EL CONTROL DE IMPREVISTOS, PROGRAMACIONES, PRESUPUESTOS Y PRACTICAS CONSTRUCTIVAS.

## **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. Interventoria de la Construcción

C.C. 13.893.558 de Barrancabermeja

R.A.A. AVAL-13893558

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

NUMERO **13.893.558**

**GOMEZ DIAZ**

APELLIDOS **GOMEZ DIAZ**

NOMBRES **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 Arbel Sánchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARBEL SÁNCHEZ TORRES



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

REPUBLICA DE COLOMBIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura



MATRICULA No. 6870064855STD

ARQUITECTO

DE FECHA 19/03/97

APELLIDOS

GOMEZ DIAZ

NOMBRES

JAVIER

C. C. 13, 893, 558

UNIV. SANTO TOMAS-SECC. B/MA

República de Colombia



# La Universidad Santo Tomás

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional

Teniendo en cuenta que

**Javier Gómez Díaz**

C.C. 13.893.558

de Barrancabermeja

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

## Arquitecto

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

El Rector General

El Rector Seccional

El Decano de Facultad

El Secretario General

Registro Interno No. 134-33-96

República de Colombia



# LA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional  
Teniendo en cuenta que

**Javier Gómez Díaz**

*CC. 13.893.558 de Barrancabermeja*

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

**Especialista en  
Interventoría de la Construcción**

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

El Rector General

El Rector Seccional

El Decano de Facultad

El Secretario Seccional

Registro Interno No. 480.87.2012

Folio 82 Libro 5

**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 y si ha realizado publicación alguna.**

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

No he realizado publicación alguna sobre tema de avalúos.

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

Soy Perito Avaluador de inmuebles con más de quince años de experiencia y los avalúos realizados han sido para trámites de créditos hipotecarios con entidades financieras y para los Juzgados en remates en procesos ejecutivos de las mismas entidades para las cuales laboro.

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

Perito Avaluador Banco Popular  
Perito Avaluador Tinsa - Bancol  
Perito Avaluador Banco Davivienda  
Perito Avaluador Cooperativa Coomuldesa

Perito Avaluador Cooperativa Coopvalle  
Perito Avaluador Cooperativa Coomultagro  
Perito Avaluador Independiente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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:  
Inmobiliaria de Servicios Administrativos (Avalúos para el grupo Aval)  
Banco Davivienda  
Cooperativa Coopvalle  
Perito Avaluador Independiente.

Además me encuentro con contratos vigentes con las siguientes entidades:

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

Cordialmente,



**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  
Celular: 315-8517322