

L u i s E d u a r d o R o j a s G a r a v i t o

Avaluador

Tinjacá, 09 de Marzo de 2022

Juez

YESID ACOSTA ZULETA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SORA (BOYACA)

E.

S.

D.

Referencia: Proceso Divisorio No 2019-0105

Demandante: María Isabel Sierra

Demandado: Luis Carlos Ramírez Buitrago y Otros.

Yo Luis Eduardo Rojas Garavito, mayor de edad y residente en la Ciudad de Tunja, identificado con Cedula de Ciudadanía 6.762.580, Numero de contacto de Celular: 3124018282 , Dirección donde resido Cra 4 No 35-66 y Correo Electrónico luise.rojas@hotmail.com; En mi condición de Auxiliar de la Justicia, debidamente inscrito en el Consejo Superior de la Judicatura, me permito rendir concepto de peritazgo el cual allego al **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SORA (BOYACA)** , para que obre como prueba pericial dentro del proceso de la referencia , iniciada por la señora **MARÍA ISABEL SIERRA**, en contra de **LUIS CARLOS RAMÍREZ BUITRAGO Y OTROS** y determinar el valor comercial de tres inmuebles, uno ubicado en el casco urbano del Municipio de Samacá en la Urbanización Dinastía L-15 de la Manzana D, con Nomenclatura Carrera 2 A No 2-20, el Segundo ubicado en la zona rural del Municipio de Samacá denominado El Bosque en la Vereda Ruchical y el Tercero también ubicado en la zona rural del Municipio de Samacá predio denominado La Planada en la Vereda de Salamanca.

Como auxiliar de la justicia y como perito para este proceso, comedidamente me permito presentar el dictamen pericial de la referencia de acuerdo a lo solicitado por el Juzgado, el cual realizo de la siguiente manera:

Fecha de Inspección al predio: La inspección a los predios se llevó a cabo el día 5 de Marzo de 2022, en compañía de una parte de interesados, con el fin de identificar el predio, para realizar la topografía y levantar el plano georreferenciado del mismo y así determinar las características y ubicación del inmueble. Se presenta el dictamen pericial cumpliendo con los requerimientos exigidos por el nuevo **Código General del proceso Art. 226**, de la siguiente manera:

Celular : 3124018282

INVENTARIO DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA LITIS:

PRIMER PREDIO.

Vivienda ubicada en la urbanización Dinastía L-15 de la Manzana D con nomenclatura Carrera 2 A No 2-22 del casco urbano del Municipio de Samacá:

Código Catastral: 01-00-0073-0015-000
Matricula Inmobiliaria: 070-140975
Escritura Pública: No 741 del 10 de Abril del 2008 de la Notaria Segunda del Circuito de Tunja.

Consulta Catastral

15646010000730015000

Consultar

Número predial: 156460100000000730015000000000

Número predial (anterior): 15646010000730015000

Municipio: Samacá, Boyacá

Dirección: K 2A 2 20 Mz D Lo 15 Ur DINASTIA

Área del terreno: 120 m2

Área de construcción: 85 m2

Destino económico: HABITACIONAL

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1



Linderos:

LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO 01-00-0073-0015-000.
El predio cuenta con los siguientes linderos y colindantes, referenciados de acuerdo con el plano adjunto.

NORORIENTE. Por este costado partiendo del punto No 1, en dirección Suroriente en línea recta hasta encontrar el punto No 2, , en una distancia de 8.00 m, linda con predio Código Catastral 01-00-0073-0010-000.

SURORIENTE. Del punto anterior No 2, gira en dirección Suroccidente en línea recta a encontrar el punto No 3, en una distancia de 15.00 m, linda con predio con Código Catastral 01-00-0073-0014-000.

SUROCCIDENTE. Del punto anterior No 3, gira en dirección Noroccidente en línea recta a encontrar el punto No 4, en una distancia de 8.00 m, linda con CARRERA 2 A.

NOROCCIDENTE. Del punto anterior No 4, gira en dirección Nororiente a encontrar el punto de partida punto No 1 y encierra, en una distancia de 15.00m, linda con predio con Código Catastral 01-00-0073-0016-000.

El predio anteriormente alinderado tiene un área de terreno 120 m², y un área construida de 113 m².

Características del inmueble:

Sobre el terreno de este inmueble se encuentra una construcción de un nivel en sistema constructivo en cimientos, columnas y vigas en concreto y hierro, mampostería en ladrillo y bloque; placa entrepiso en concreto para desarrollar un segundo piso.

L u i s E d u a r d o R o j a s G a r a v i t o

Avaluador

Esta vivienda consta de las siguientes dependencias, garaje adecuado para local, 2 alcobas, sala, cocina, patio de ropas y un baño. Internamente esta vivienda se encuentra con acabados en enchape de pisos en cerámica, paredes pañetadas estucadas y pintadas y techo pintado sobre placa entre piso.

AVALUÓ COMERCIAL

VALOR COMERCIAL CONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor del metro construidos se tomó como referente **CONSTRUDATA** que es un portal especializado en valores unitarios de materiales relacionado a todo tipo de construcción en Colombia, también se consultó la página como **EDUARDOMESTRE** y al **Ing. Daniel Fernando Dottor** que nos dan los siguientes referentes en valor por M² de Construcción.





Segundo, Calcular El Valor Del M2 De Construcción Para El Año 2022.

Los valores del m2 construido son unos índices aproximados que se manejan en nuestro país y que dependen básicamente, del estrato (acabados) con los que desees construir.

CUÁLES SON LOS COMPONENTES DEL VALOR POR M2 DE TU VIVIENDA:

- COSTOS DIRECTOS. Es la sumatoria de los materiales más la mano de obra y es la MAYOR inversión.
- COSTOS INDIRECTOS. Que corresponden a la SUPERVISIÓN profesional y los DISEÑOS.

En resumen, los valores TOTALES en 2022 por m2 son:

Tipo de Costo	Estrato ALTO	Estrato MEDIO	Estrato BÁSICO
COSTOS DIRECTOS (Materiales + Mano de Obra)	2.200.000	1.700.000	1.280.000
COSTOS INDIRECTOS = 18% (Supervisión y Diseños)	396.000	306.000	230.400
Valor TOTAL por m2 según Estrato	2.596.000	2.006.000	1.510.400

Ing. Civil Daniel Fernando Morales Dottor un valor de \$1.400.000

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (M²)	PRECIO POR M² (\$)
1	1.00	1,459,305
2	1.00	1,510,000
3	1.00	1,400,000
	PROMEDIO	1,456,435
	N° DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	44,953
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3.09%
	RAÍZ N	1.73
	t-student	1.996
	LÍMITE SUPERIOR	1,508,239
	LÍMITE INFERIOR	1,404,631
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:		1,456,435

AREA DE LA CONSTRUCCION	VALOR REPOSICION M²	VALOR NUEVO	EDAD AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL EDAD	VIDA REMANENTE
113	\$ 1,456,435.00	\$ 164,577,155.00	11	BUENO	100	89

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	11	100	11.00%	3.5	37.27%	\$ 164,577,155	\$61,343,501	\$103,233,654	\$ 103,235,000

VALOR CONSTRUCCION:\$103.235.000

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

AVALUO TERRENO

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

Método de comparación o de mercado.
Método del costo de reposición para la construcción y los anexos.

7.1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Para halla el valor comercial por metro cuadrado se consultó a personas idóneas quehan realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador Juan Carlos Mozo, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en el casco urbano del municipio de Samacá.
El Avaluador Juan Carlos Mozo nos dio un referente en valor aproximado por Metro Cuadrado de \$500.000.

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento por negociación	Área Terreno	Vr. /M²	Tel
1-	Juan Carlos Mozo	\$500.000	\$500.000	1 M²	\$500.000	320-2602734

Para halla el valor comercial por metro cuadrado se consultó a personas idóneas quehan realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador Laureano Morales, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en la zona urbana del municipio de Samacá.

El Avaluador Laureno Medina nos dio un referente en valor aproximado por M² de \$535.000.

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento por negociación	Área Terreno	Vr. /M²	Tel
2-	Laureano Morales	\$535.000	\$535.000	1 M²	\$535.000	313-3626058

Para halla el valor comercial del Metro Cuadrado se consultó a personas idóneas que han realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador David Leonardo Morales Ruiz, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en la Vereda de Pataguy del municipio de Samacá y que tiene recurso hídrico y también consta dos zonificaciones una para uso de Cultivos y Pastos
El David Leonardo Morales nos dio un referente en valor aproximado por Metro Cuadrado de \$520.000 en zonas de Pastos y cultivos.

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento	Área Terreno	Vr. /M²	Tel
----	---------	----------------	---------------	--------------	---------	-----

			por negociación	0		
3-Agricola	David Morales	\$520.000	\$520.000	1 M²	\$520.000	323-2399339

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (M²)	PRECIO POR M² (\$)
1	1.00	500,000
2	1.00	535,000
3	1.00	520,000
	PROMEDIO	518,333
	Nº DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	14,337
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2.77%
	RAÍZ N	1.73
	t-student	1.996
	LÍMITE SUPERIOR	534,855
	LÍMITE INFERIOR	501,811
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:		518,333

VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION ADOPTADO: \$518.333
AREA TERRENO: 120 M², LUEGO:

$$\$518.833 \text{ m}^2 \times 120 \text{ m}^2 = \$ 62.259.960$$

VALOR CONSTRUCCION: \$62.259.960

ITEM	VALOR POR M²	AREA (M²)	VALOR
TERRENO	\$ 518.333	120.00	\$ 62.259.960
CONSTRUCCION		113	\$ 103.235.000
TOTAL			\$ 165.494.960

SON: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS (\$165.494.960.00).

NOTA: Tipo de División Procedente

Dada las condiciones del predio este no es susceptible de división física por cuanto la normativa y la reglamentación no cumple con los requisitos exigidos ya que las áreas a dividir no cumplen con las especificación para su segregación.

foto .1



Vista fachada principal

Foto .2



Lindero por la parte oriental.

SEGUNDO PREDIO.

Lote Rural denominado El Bosque ubicado en la Vereda Ruchical del Municipio de Samacá.

Código Catastral: 00-00-0009-0437-000
Matricula Inmobiliaria: 070-83908
Escritura Pública: No 1.273 del 27 de Mayo de 1993 de la Notaria Segunda del Circuito de Tunja.

Consulta Catastral

Por código

Por dirección

Por coordenada

Por ubicación

Número predial

15646000000090437000

Consultar

Número predial: 156460000000000904370000000000

Número predial (anterior): 15646000000090437000

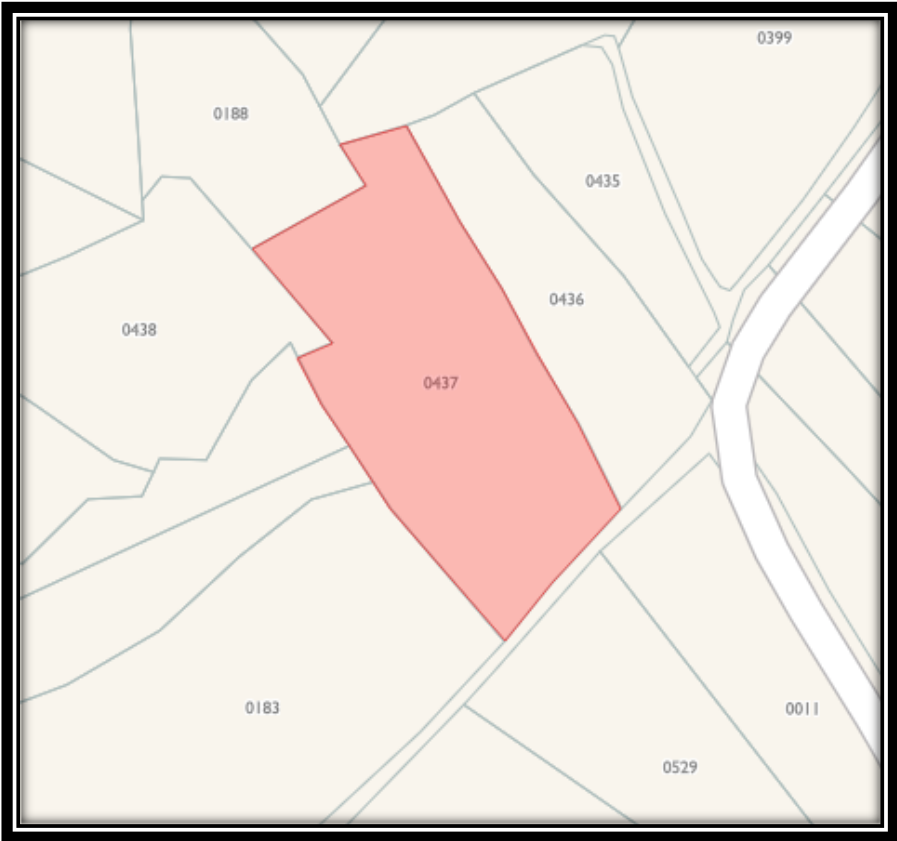
Municipio: Samacá, Boyacá

Dirección: EL BOSQUE VDA RUCHICAL

Área del terreno: 8918 m2

Área de construcción: 0 m2

Destino económico: AGROPECUARIO



Linderos:

LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO EL BOSQUE

NORORIENTE: Por este costado partiendo del punto No 1. en dirección Suroriente a encontrar el Punto No 5 luego de haber pasando por los puntos intermedios No 2, 3, y 4 en una distancia acumulada de 130.82 m. linda por este costado con predio 00-00-0009-0436-000 de LINO BUITRAGO.

SURORIENTE: Del punto No 5, gira en dirección Suroccidente a encontrar el Punto NO 9, luego de haber pasado por puntos puntos intermedios No 6. 7. 8, en una distancia acumulada de 42.25 m, linda por este costado con CARRETERA VIA A RINCON SANTO RICHACAL.

SUROCCIDENTE: Del punto anterior No 9, gira en dirección Noroccidente a encontrar el Punto No 12 luego de haber pasado por los puntos intermedios No 10, 11, en una distancia de 51.46 m, linda con CARRETEARLE, siguiendo la misma dirección Noroccidente, pasa por el punto intermedio No 13 hasta el punto No 14, en una distancia acumulada de 52.67 m, linda con predio 00-00-0009-0185-000 de FRANCISCO GRIJALBA. Por este costado tiene una distancia total de 104.13 m.

NOROCCIDENTE: Del punto anterior No 14, gira en dirección Nororiente, pasando por los puntos intermedios No 15, 16. 17 hasta el No 18. en una distancia acumulada de 66.17m, linda con predio 00.00-0009-0438-000 de LUZ HERMINDA BUITRAGO, sigue en la misma dirección Nororiente, pasando por los puntos intermedios No19, 20, hasta el punto No 21, en una distancia acumulada de 51.25 m, linda con predio 00-00-0009-0188-000 de JULIO BUITRAGO, sigue en la misma dirección Nororiente, en una distancia de 10.82 m. linda con ACCESO PRIVADO, hasta el punto No 1, con el cual se cierra el polígono. Por este costado tiene una distancia total de 128.24 m.

El predio anteriormente alinderado tiene un área de terreno 7.454.00 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Lote de terreno rural con pendientes de sur a norte de aproximadamente un 7%, tiene de gorma de polígono irregular, por el costado sur colinda con Carretera veredal como también por el costado occidental, este predio tiene vocación agropecuaria.

AVALUÓ COMERCIAL

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

Método de comparación o de mercado.

Luis Eduardo Rojas Garavito

Avaluador

Para halla el valor comercial de la Fanegada se consultó a personas idóneas que han realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador Juan Carlos Mozo, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en la Vereda de Ruchical del municipio de Samacá.

El Avaluador Juan Carlos Mozo nos dio un referente en valor aproximado por Fanegada de \$80.000.000 en zonas de Pastos y cultivos.

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento por negociación	Área Terreno	Vr. /Fa	Tel
1-	Juan Carlos Mozo	\$80.000.000	\$80.000.000	1 Fa	\$80.000.000	320-2602734

Para halla el valor comercial de la Fanegada se consultó a personas idóneas que han realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador Laureano Morales, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en la parte rural del municipio de Samacá.

El Avaluador Laureano Medina nos dio un referente en valor aproximado por Fanegada de \$79.000.000 en zonas de Pastos y cultivos.

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento por negociación	Área Terreno	Vr. /ha	Tel
2-	Laureano Morales	\$79.000.000	\$79.000.000	1 Fa	\$79.000.000	313-3626058

Para halla el valor comercial de la Fanegada se consultó a personas idóneas que han realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador David Leonardo Morales Ruiz, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en la Vereda de Ruchical del municipio de Samacá.

El avaluador David Leonardo Morales nos dio un referente en valor aproximado por Fanegada de \$79.000.000 en zonas de Pastos y cultivos.

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento por negociación	Área Terreno	Vr. /ha	Tel
3-	David Morales	\$79.000.000	\$79.000.000	1 Fa	\$79.000.000	323-2399339

El análisis estadístico se hace para cada una de las unidades topográficas de acuerdo a lo informado por las diferentes consultas realizadas.

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DEL VALOR COMERCIAL EN LA PARTE RURAL DEL MUNICIPIO DE SAMACA EN LA VEREDA RUCHICAL Y SECTORES HOMOGÉNEOS.																									
ID		FUENTE DE INFORMACIÓN	VEREDA	VÍA EN EL SECTOR	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR m²	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (FA)	PROMEDIO POR M² TERRENO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	# PISOS Y/O NIVELES	HABITACIONES	BAÑOS	EDAD AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$)	CONTACTO	OBSERVACIONES			
1	AVALUADOR	RUCHICAL	TERCIARIA	LOTI	80,000,000	0.0%	80,000,000		80,000,000	6,400.00	12,500	0								320-2602734	PREDIOS ONDULADOS				
2	AVALUADOR	RUCHICAL	TERCIARIA	LOTI	79,000,000	0.0%	79,000,000		79,000,000	6,400.00	12,344	0								313-3626058	PREDIOS ONDULADOS				
3	AVALUADOR	RUCHICAL	TERCIARIA	LOTI	79,000,000	0.0%	79,000,000		79,000,000	6,400.00	12,344	0								314244930	PREDIOS ONDULADOS				
									PROMEDIO POR m² DE LOTE (\$):		12,396	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$):													
									PROMEDIO POR m² DE LOTE ADOPTADO (\$):		12,396	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO (\$):													
									# DE DATOS:		3	# DE DATOS:													
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR		74	DESVIACIÓN ESTÁNDAR											DESVIACIÓN ESTÁNDAR		
									COEFICIENTE DE VARIACIÓN		0.59%	COEFICIENTE DE VARIACIÓN											COEFICIENTE DE VARIACIÓN		

Análisis estadístico del mercado

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (Fa)	PRECIO POR M² (\$)
1	6,400.00	12,500
2	6,400.00	12,344
3	6,400.00	12,344
	PROMEDIO	12,396
	Nº DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	74
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0.59%
	RAÍZ N	1.73
	t-student	1.996
	LÍMITE SUPERIOR	12,481
	LÍMITE INFERIOR	12,311
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:		12,396

VALOR DEL METRO CUADRADO ADOPTADO: \$12.396 m²
AREA DEL PREDIO: 7.454 m², luego:
 $\$12.396 \text{ m}^2 \times 7.454 \text{ m}^2 = \$92.399.784$

SON NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NIEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$110.547.528)

NOTA: TIPO DE DIVISIÓN PROCEDENTE

Dada las condiciones del predio este no es susceptible de división física por cuanto la normativa y la reglamentación no cumple con los requisitos exigidos ya que las áreas a dividir no cumplen con las especificación para su segregación.

Foto .1



Lindero por el costado occidental linda parte con carreteable veredal

Foto .2



Panorámica del predio el Bosque.

Foto .3

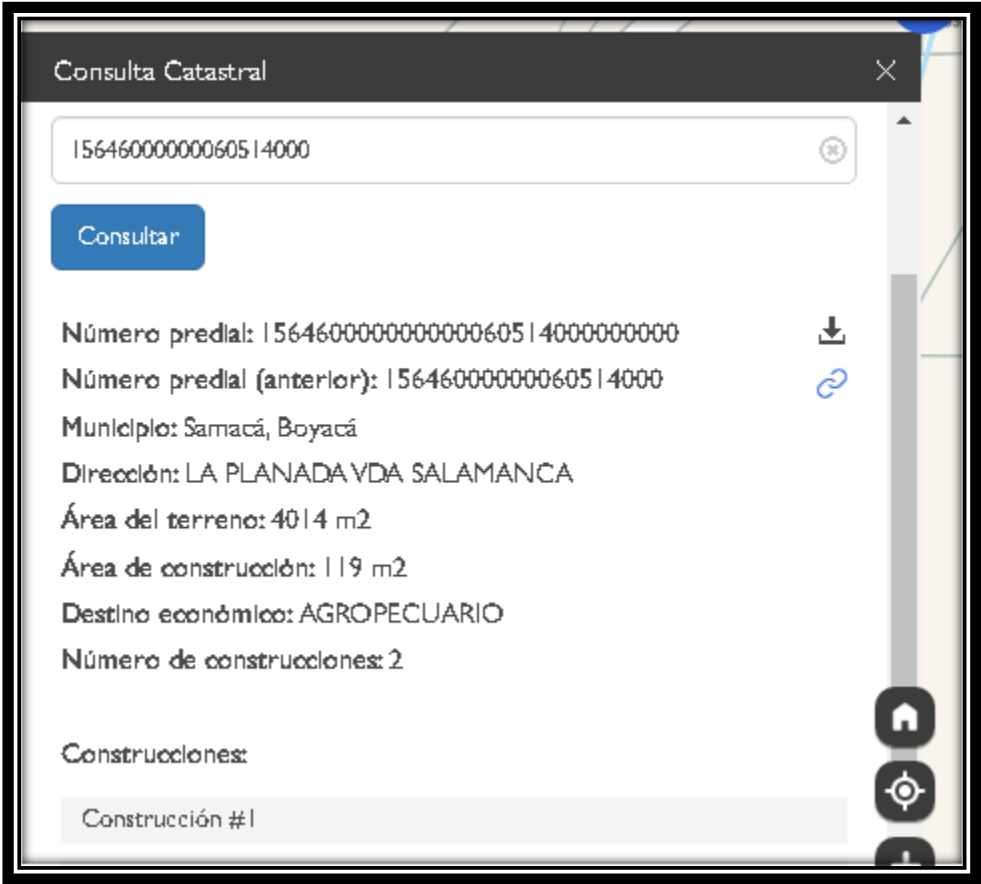


Lindero por la parte sur con vía veredal.

TERCER PREDIO.

Lote Rural denominado La Planada ubicado en la Vereda Salamanca del Municipio de Samacá.

Código Catastral: 00-00-0006-0514-000
Matricula Inmobiliaria: 070-43004
Escritura Pública: No 45 del 28 de Enero de 1989 de la Notaria Única del Circuito de Villa de Leyva.





LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO LA PLANADA,
El predio cuenta con los siguientes linderos y colindantes, referenciados de acuerdo con el piano adjunto.

NORTE: Por este costado partiendo del punto No 1. en dirección Suroriente en línea recta hasta encontrar el punto No 2, en una distancia de 24.79 m, linda con predio 00-00-0006-0055-000 de MILPA.

ORIENTE Del punto anterior No 2. gira en dirección Suroccidente, pasando por los puntos intermedios No 3, 4, 5, 6, 7. hasta el punto No 8. en una distancia acumulada de 196.51 m, linda con predio 00-00-0006-0537-000 de GRACIELA.

SUR: Del punto anterior No 8, gira en dirección Noroccidente, hasta encontrar el punto No 9 en línea recta, en una distancia de 22.36 m, linda con CARRETEABLE.

OCCIDENTE: Del punto anterior No 9, gira en dirección Noroccidente, pasando por los puntos intermedios No 10, 11, 12, 13, en una distancia acumulada de 187.94 m, linda con predio 00-00-0006-0513-000 de JOSE MOLINA, hasta el punto No 1 punto de partida, con el cual se cierra el polígono.

El predio anteriormente alinderado tiene un Área de terreno 4.014 m2, y un área construida de 119 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Lote de terreno rural con pendientes de norte a Sur de aproximadamente un 7%, tiene forma rectangular, tiene cercas perimetrales en alambre de púas y postes de madera, por los costado oriente, occidente sur y parte del costado norte. En este predio se encuentra una vivienda de un piso en sistema constructivo en cimientos en concreto, muros perimetrales en ladrillo y la parte mas antigua en adobe y cubierta en teja de barro, también se encontró un reservorio.

AVALUÓ COMERCIAL

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

Método de comparación o de mercado.

Para halla el valor comercial de la Fanegada se consultó a personas idóneas que han realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador Juan Carlos Mozo, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en la Vereda de Ruchical del municipio de Samacá.

El Avaluador Juan Carlos Mozo nos dio un referente en valor aproximado por Fanegada de \$74.000.000 en zonas de Pastos y cultivos.

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento por negociación	Área Terreno	Vr. /Fa	Tel
1-	Juan Carlos Mozo	\$74.000.000	\$74.000.000	1 Fa	\$74.000.000	320-2602734

Para halla el valor comercial de la Fanegada se consultó a personas idóneas que han realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador Laureano Morales, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en la parte rural del municipio de Samacá.

El Avaluador Laureano Medina nos dio un referente en valor aproximado por Fanegada de \$73.500.000 en zonas de Pastos y cultivos.

Luis Eduardo Rojas Garavito
Avaluator

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento por negociación	Área Terreno	Vr. /ha	Tel
2-	Laureano Morales	\$73.500.000	\$73.500.000	1 Fa	\$73.500.000	313-3626058

Para halla el valor comercial de la Fanegada se consultó a personas idóneas que han realizado avalúos a diferentes municipio como el Avaluador David Leonardo Morales Ruiz, debidamente certificado con el Registro Abierto de Avaluadores y que tienen nociones sobre terrenos con las mismas características del predio a avaluar el cual se encuentra en la Vereda de Ruchical del municipio de Samacá.

El avaluador David Leonardo Morales nos dio un referente en valor aproximado por Fanegada de \$75.000.000 en zonas de Pastos y cultivos.

No	Informa	Valor Encuesta	Con descuento por negociación	Área Terreno	Vr. /ha	Tel
3-	David Morales	\$75.000.000	\$75.000.000	1 Fa	\$75.000.000	323-2399339

El análisis estadístico se hace para cada una de las unidades topográficas de acuerdo a lo informado por las diferentes consultas realizadas.

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DEL VALOR COMERCIAL EN LA PARTE RURAL DEL MUNICIPIO DE SAMACA EN LA VEREDA DE SALAMANCA Y SECTORES HOMOGÉNEOS.																									
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	VEREDA	VÍA EN EL SECTOR	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR m²	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (FA)	PROMEDIO POR M² TERRENO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	# PISOS Y/O NIVELES	HABITACIONES	BAÑOS	EDAD AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$)	CONTACTO	OBSERVACIONES				
1	AVALUADOR	RUCHICAL	TERCIARIA	LOTE	74,000,000	0.0%	74,000,000		74,000,000	6,400.00	11,563	0								320-2602734	PREDIOS ONDULADOS				
2	AVALUADOR	RUCHICAL	TERCIARIA	LOTE	73,500,000	0.0%	73,500,000		73,500,000	6,400.00	11,484	0								313-3626058	PREDIOS ONDULADOS				
3	AVALUADOR	RUCHICAL	TERCIARIA	LOTE	75,000,000	0.0%	75,000,000		75,000,000	6,400.00	11,719	0								3142444930	PREDIOS ONDULADOS				
								PROMEDIO POR m² DE LOTE (\$):		11,589		PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$):													
								PROMEDIO POR m² DE LOTE ADOPTADO (\$):		11,589		PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO (\$):													
								# DE DATOS:		3		# DE DATOS:													
								DESVIACIÓN ESTÁNDAR		97										DESVIACIÓN ESTÁNDAR					
								COEFICIENTE DE VARIACIÓN		0.84%										COEFICIENTE DE VARIACIÓN					

Análisis estadístico del mercado

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (Fa)	PRECIO POR M² (\$)
1	6,400.00	11,563
2	6,400.00	11,484
3	6,400.00	11,719
	PROMEDIO	11,589
	Nº DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	97
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0.84%
	RAÍZ N	1.73
	t-student	1.996
	LÍMITE SUPERIOR	11,701
	LÍMITE INFERIOR	11,476
	VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:	11,589

VALOR METRO CUADRADO ADOPTADO \$11.589 m²

Área del predio: 4.014 m², luego
\$11.589 m² × 4.014 m² = \$46.518.246

AVALUÓ CONSTRUCCIÓN

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

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

Tabulando toda la información del valor del metro cuadrado por reposicion, mediante proceso estadístico y matemático, se obtuvo el valor del metro cuadrado a razón de \$1.200.000

DATOS OBTENIDOS	VALOR M²
COSTRUDATA	\$ 1,459,305.00
EDUARDOMAESTRE	\$ 1,510,000.00
ing. Daniel Dottor	\$ 1,400,000.00
PROMEDIO	\$ 1,456,435.00
DESVIACION ESTANDAR	\$ 44,953.14
COEFICIENTE DE VARIACION	3.09%

AREA DE LA CONTRUCCION	VALOR REPOSICION M²	VALOR NUEVO	EDAD AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL EDAD	VIDA REMANENTE
119	\$ 1,456,435.00	\$ 173,315,765.00	45	REGULAR	70	25

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	45	70	64.29%	4	77.46%	\$ 173,315,765	\$134,252,252	\$39,063,513	\$ 39,065,000

VALOR CONSTRUCCION: \$39.065.000

ITEM	VALOR POR M²	AREA (M²)	VALOR
TERRENO	\$ 518.333	120.00	\$ 46.518.246
CONSTRUCCION		113	\$ 39.065.000
TOTAL			\$ 85.583.246

SON: OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$85.583.246)

NOTA: TIPO DE DIVISIÓN PROCEDENTE

Dada las condiciones del predio este no es susceptible de división física por cuanto la normativa y la reglamentación no cumple con los requisitos exigidos ya que las áreas a dividir no cumplen con las especificación para su segregación.

De esta manera dejo re4ndido el dictamen pericial del proceso de la referencia

Atentamente,


Luis Eduardo Rojas Garavito
C.C. 6.762.580 de Tunja
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL - 6762580

Luis Eduardo Rojas Garavito

Avaluator

Foto .1



Foto correspondiente al costado Sur del predio la planada la cual linda con un carretable.

Foto .2



Foto correspondiente a la vivienda que se encuentra dentro del predio la Planada.

Celular : 3124018282

Foto .3



Panorámica del predio denominado La Plana, foto tomada de sur a norte.