

Señor
JUEZ _____
E. S. D.

REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

ARIOLFO HERREÑO CAMPOS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 4172464 expedida en Moniquirá, identificado con el registro abierto evaluadores RAA AVAL 4172464 expedida por el ANA, con el fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado. Declaro bajo gravedad de juramento que:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Calle 20A No. 7-42 Apto 501 Moniquirá
Departamento: Boyacá
Número de teléfono: x
Celular: 3114671360
Correo electrónico: ariolfohercampos@gmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Ingeniero Agrónomo TP 6970 . En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA.
4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
NA	NA

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Civil Santana		Demandante: Bco. Agrario Demandado : Luis Ramón Tovar	Avalúo predial pro. remate
Civil Vélez		Demandante : Bco. Agrario Demandado : Álvaro Henry Matéus	Avalúo pro. remate

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
PROMISCUO MPAL GUEPSA - SANTANDER	Afectación ducto petrolero. Servidumbre. Trámite incurso

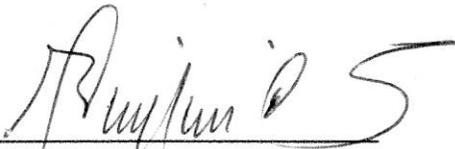
7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:
 1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO X
 2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO X

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO ___X___
4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO ___X___
5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO ___X___
6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO ___X___
7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____ NO ___X___
8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO ___X___
9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO ___X___
10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO ___X___
11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO ___X___
8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de COMPARACIÓN DE MERCADO, que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
9. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.
10. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:
- Certificado de Tradición y Libertad

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente,



ARIOLFO HERREÑO CAMPOS

C.C. No 4172464 de Monquirá
RAA AVAL 4172464 expedida por el ANA.

INFORME DE AVALUO
PREDIO RURAL

1.- INFORMACION BASICA

PROPIETARIOS: ROSALBA GARCÍA CALDERÓN EDUARDO GONZÁLEZ ORTIZ		C.C. 41.474.049 C.C. 91.012.526
PREDIO RURAL LA PRIMAVERA		ESCRITURA ADQUISICIÓN No. 639 DEL 04/10/2018, Not. Única – Cimitarra y 1751 del 09/10/2019, Notaría 60 de Bogotá.
REG.CATASTRAL No. SIN INF.	MATRICULA INMOBILIARIA: 324-71870	
DESTINO Y/O USO INMUEBLE: RURAL	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	Estrato Soc. Económico: 2
VEREDA: LANDÁZURI	MUNICIPIO: LANDÁZURI	DEPTO: SANTANDER
UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA QUEBRADA NEGRA		Tel. Jackeline Cruz. 3202129543
ZONA UBICACIÓN U.A.F: ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA # 1. MAGDALENA MEDIO. 18 – 33 hectáreas. (Barrancabermeja, sabana de Torres, Puerto Wilches, Puerto Parra, Cimitarra, Bolívar. Simacota, Río Negro y Predios de Landázuri por debajo de 1.000 msnm).		LATITUD : 6°15'25.31'' LONGITUD: 73°52'21.90''
FECHA VISITA: 08/01/2021 ; INFORME: 15/01/2021		

2. - INFORMACIÓN DEL SECTOR

<p>2.1.- DESARROLLO ECONOMICO: Predio con Vocación agropecuaria y habitacional donde el cacao, aguacate, cítricos, plátano y otros junto con el pancoger, tiene buen comportamiento. Pecuariamente finca con buen potencial ganadero ya que los pastos naturales y artificiales de pastoreo como el Brachiaria sp., Toledo, B. humidicola, estrella y otros tienen buen comportamiento. Sector con buenas fuentes de trabajo rural agrícola y ganadero. Buen potencial de desarrollo; Media a buena perspectiva de valorización; Buena productividad y generación de ingreso acorde con su pequeña extensión. Buen potencial habitacional por encontrarse prácticamente sobre la vía Landázuri – Cimitarra. Buenas vías de acceso pavimentada hasta ella.</p>
<p>2.2.- NIVEL SOCIOECONOMICO: Bajo grado de NBI; Media disponibilidad de M.O; media riqueza arquitectónica en el sector; baja presencia de grupos delincuenciales. Pequeños y medianos productores asentados allí. Media densidad poblacional y habitacional humana.</p>
<p>2.3.- COMERCIALIZACION: La de sus productos se realiza con Landázuri y con Cimitarra. Grado de comercialización del predio es Moderada yendo de 1-3 años.</p>
<p>2.4.- FORMA DE LLEGAR AL PREDIO: Partiendo de la salida de Landázuri para en el Kilómetro 14, justo pasando el gran puente, aparece el predio margen izquierda de la vía. Son 14.0 Km., de Landázuri cubiertos en 20´ auto.</p>
<p>2.5.- SERVICIOS COMUNALES: Escuela y colegio veredal, red vial, acueducto veredal, energía eléctrica. Todos los ofrecidos por las ciudades cercanas de Landázuri y Cimitarra.</p>
<p>2.6.- SERVICIOS PÚBLICOS: Sector electrificado, dotado de buena red vial que permite acceder hasta el predio en toda época. Transporte masivo diario Cimitarra - Barbosa. Alto flujo de vehículos, motos y mototaxis.</p>

2.7.- PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Medio. El buen mantenimiento de las vías contribuye a la creciente valorización predial. Así mismo la tranquilidad social reinante y las buenas condiciones de orden público. Su buen potencial habitacional, su calidad edáfica, su potencial agropecuario, son factores coadyuvantes de valorización.	
2.8.- REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: AGROPECUARIO TRADICIONAL	FUENTE : EOT
2.9.- POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO: Medio - alto	

3.- GENERALIDADES DEL PREDIO:

3.1.- LINDEROS Y COLINDANTES: No aportados

Véanse en la escritura 487 del 27/08/2014, Notaría única de Cimitarra

.- AREA TOTAL: SON 6-045816 Hectáreas.	FUENTE: Certificado Tradición y Libertad, Anot. 6
3.2.- AREA TOTAL: SON 4-564155 Hectáreas.	FUENTE: PLANO ANEXO. Elaborado por Sergio Andrés Aguilar Vargas. LP 01-17337 del CPNT. Tecnólogo SENA

3.3.- CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud : 400 MSNM	Temperatura : 28 °C	Precipitación año : 2500 mm
Clima : Caliente	Distribución de lluvias : Mayo y Octubre las >s precipitaciones; Las <s Diciembre - Marzo	

3.4.- UBICACIÓN Y DESCRIPCION:

Centros de Mercadeo : LANDÁZURI	Medios de Transporte: VEHICULAR	Distancia : 14.0 Km
		Tiempo Recorrido : 20´

4.- CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1.- CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	HAS	LIMITANTES
III	ONDULADO	7-12% APROX.	4-564155	NA

4.2.- RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES :	x	x	x
ARTIFICIALES: Acueducto	Buena	Permanente	NA

4.3.- VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
Pequeño tramo. Destapada	LA VEREDAL LE ALINDERA. Buen estado general.

4.4.- PANORÁMICA DE SU CASA:



4.6. - EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION

El predio está manejado en cacao x aguacate x cítricos, pastos y construcciones. Predio poco mecanizable.		
4.7. - VIAS :	La carretera veredal le alindera. La pavimentada Landázuri – cimitarra a muy poca distancia	
4.8.- IRRIGACION O POSIBILIDADES A GRAN ESCALA:	SI ()	NO (x)
4.9. - ADMINISTRACION DE LA FINCA:	DIRECTA ()	INDIRECTA (x)

5.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1.- DIRECTA:	5.2.- INDIRECTA : ENCUESTAS.
-----------------------	-------------------------------------

5.3. - CUADRO ESTADISTICO :

Nombre del Encuestado o fuente indirecta		Valor por Ha propuesto por el encuestado por clase agrológica				
		Clase II	Clase III	Clase IV	Clase V	Clase VI
ENCUESTA						
LUIS EMILIO RODRÍGUEZ	3222231003		25.000.000			
DIEGO QUIROGA	X		27.000.000			
JOHN ARDILA GONZÁLEZ	3158037301		25.000.000			
FIDELIGNA GONZÁLEZ	3103271915		25.000.000			
FREDY CAMACHO	3104808818		23.000.000			
Media Aritmética: $X = x / N$			25.000.000			
Desviación estándar: $S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$			1.414.214			
Coeficiente de variación: $V = (S/X) \times 100$			5,66			
VALOR ADOPTADO POR CLASE AGROLOGICA			25.000.000			

5.4.- VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrológica	Area (Has)	Fuente	Valor \$ Hectárea	Valor \$ por Clase Agrológica
III	4-564155	Observación directa	25.000.000	114.103.875
SUB TOTAL 1				114.103.875

6.- MEJORAS

6.1.- CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
Alampúas	X	Madera	B - r	X	X
Subtotal					\$0.000

6.2.- JAGÜEYES

Descripción, Capac. y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
x	x	x	x	x
Subtotal				\$0.000

6.3.- USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo, Estado Fitosanitario y edad	Área has	\$ por ha	\$ Cultivo
Permanentes:	Cacao, aguacate, cítricos. Buen EFS. Edad variada	2-7500	15.000.000	41.250.000
Praderas	Pastos Brachiaria sp., otros. Buen EFS.	1-7000	x	x
Construcciones otros	Casa y aledaños	0-114115	x	x
S. total				\$41.250.000
SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)				\$41.250.000

6.4.- CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

.- DESCRIPCIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA:

Se ha tenido en cuenta el método comparativo y de las ventas. También el de reposición. Se consideran las transacciones comerciales acaecidas en el sector, durante los últimos tiempos, de inmuebles similares factibles de comparación idónea, de tal suerte que al hacerlo, afloran datos suficientes y confiables, para luego de su análisis al lado de factores de valorización y de depreciación, brindar el concepto valuatorio final. El de reposición considera los costos de construcción a nuevo y se da castigo con base en la edad y estado de conservación del inmueble básicamente.

6.4.- CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación	Materiales	Servicios	Estado	m ²	\$ m ²	\$ Total
Residencial Vivienda. Fitto y Corvini: E: 24 a. homologado al 34% de Vu 100; CC: 3.5; %D: 48.42% New: \$450.000; VU: 70 añ	Casa una planta. 2 sectores de diferente edad. Cimentación ciclópeo. Pisos cemento y mineral amarillo. Muros bloque de cemento portantes, pañete, vinilos, algunas averías. Dos sectores. Hall recibidor, hall de acceso, 4 alcobas, amplia cocina, baño, ducha. Puertas madera. Cubierta teja FC.	Agua, luz, alcantari-llado, NO gas.	Regular cc: 3.5	140.0	232.110	32.495.400
Casa Elda. Fitto y Corvini. CC: 3.0; E: 24 años homologado a 34 Vu de 100. %D: 36.76% New: \$300.000; VU: 70 años	Secadero cacao sobre dos cuartos y salón. Cimentación ciclópeo; pisos cemento alisado, muros bloque de cemento, puertas 2 madera burda, con carencia de ventanas aún. Entre piso 1-2 madera; Cubierta de secadero teja de cinc sobre enmaderado y corredera. La corredera se desplaza sobre vigas en corona soportada por muro y 4 columnas. Son 48 m2 de secadero y 48 m2 de corredera.	Agua, luz, alcantari-llado	BUENO	96	189.720	18.213.120
SUBT. \$						50.708.520

MÉTODO DE COSTO DE REPÓSICIÓN

Busca establecer el valor comercial a partir del estimativo del costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada. Se basa en la ecuación $Vc = ((Ct - D) + U) + Vt$, dada por los siguientes elementos:

Valor Inmueble	=	Valor terreno + Costo Construcción
Costo de la Construcción	=	(Costo de Reposición – Depreciación)
Valor del terreno	=	Valor del sitio en donde se construye el bien
Costo de reposición	=	Valor de los costos totales en que se incurriría al replazar por nuevo el inmueble o bien similar en la fecha del estudio.
Depreciación	=	Cantidad que disminuye el valor de los bienes en razón a su uso y desgaste natural, en donde
Vc	=	Valor Comercial
Ct	=	Costo Total
D	=	Depreciación
U	=	Utilidad (%) del Constructor
Vt	=	Valor del terreno

La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien. Se adopta el sistema de **Fitto y Corvini** que tiene en cuenta la edad del inmueble y su estado de conservación y considera las siguientes ecuaciones:

Clase 1 :	$Y = 0.0052 X^2 + 0.47 X - 0.1603$	Inmueble bien conservado, no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus Acabados
Clase 2 :	$Y = 0.0051 X^2 + 0.4581 X + 2.3666$	Inmueble bien conservado, necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente enlucimiento
Clase 3 :	$Y = 0.0043 X^2 + 0.385 X + 17.968$	Inmueble que necesita reparaciones sencillas en pisos, pañetes, otros
Clase 4 :	$Y = 0.0025 X^2 + 0.02216 X + 52.556$	Inmueble que necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura
Clase 4.5:	$Y = 0.0013 X^2 + 0.01166 X + 75.159$	
Clase 5 :	=	Inmueble que amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

Estas ecuaciones originan las tablas de Fitto y Corvini, las cuales a su vez consideran estados intermedios: 1.5, 2.5, 3.5 y 4.5. Así las cosas, para el caso que nos ocupa tenemos:

Dadas las características constructivas, estructura, materiales y acabados del inmueble hoy, se ha estimado un valor de reposición así:

.- VIVIENDA : Nuevo \$450.000 m²; Con aprox. 34 años de edad homologado a VU 100 años; calificación conservacionista en 3.5, el porcentaje a depreciar es 48.42%. Así las cosas, la valuación m² de construcción hoy es de \$232.110, valor éste tenido en cuenta para los cálculos valuatorios m² de construcción vivienda.

.- CASA ELDA. SECADERO CACAO. Nuevo \$300.000 m²; Con aprox. 34 años de edad homologado a VU de 100 años; calificación conservacionista en 3.0, el porcentaje a depreciar es 36.76%. Así las cosas, la valuación m² de construcción hoy es \$189.720, valor éste tenido en cuenta para los cálculos valuatorios m² de construcción secadero de cacao.

6.5.- MAQUINARIA Y EQUIPO FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	REFERENCI A	NÚMERO DE SERIE	ESTADO CON-SERVACIÓN	EDAD	\$ TOTAL
			NA				
			NA				
			NA				
SUBTOTAL 4							0.

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO (Sub total 1)	\$114.103.875
Valor Construcciones y Anexos (Subtotal 3)	50.708.520
VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUC. (Subtotal 1 + Subtotal 3)	\$164.812.395
Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)	41.250.000
VALOR TOTAL AVALÚO (Subtotal 1 + Sub total 2 + Subtotal 3)	\$206.062.395
Valor Maquinaria y Equipo. (Subtotal 4)	0

SON: DOSCIENTOS SEIS MILLONES SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MCTE

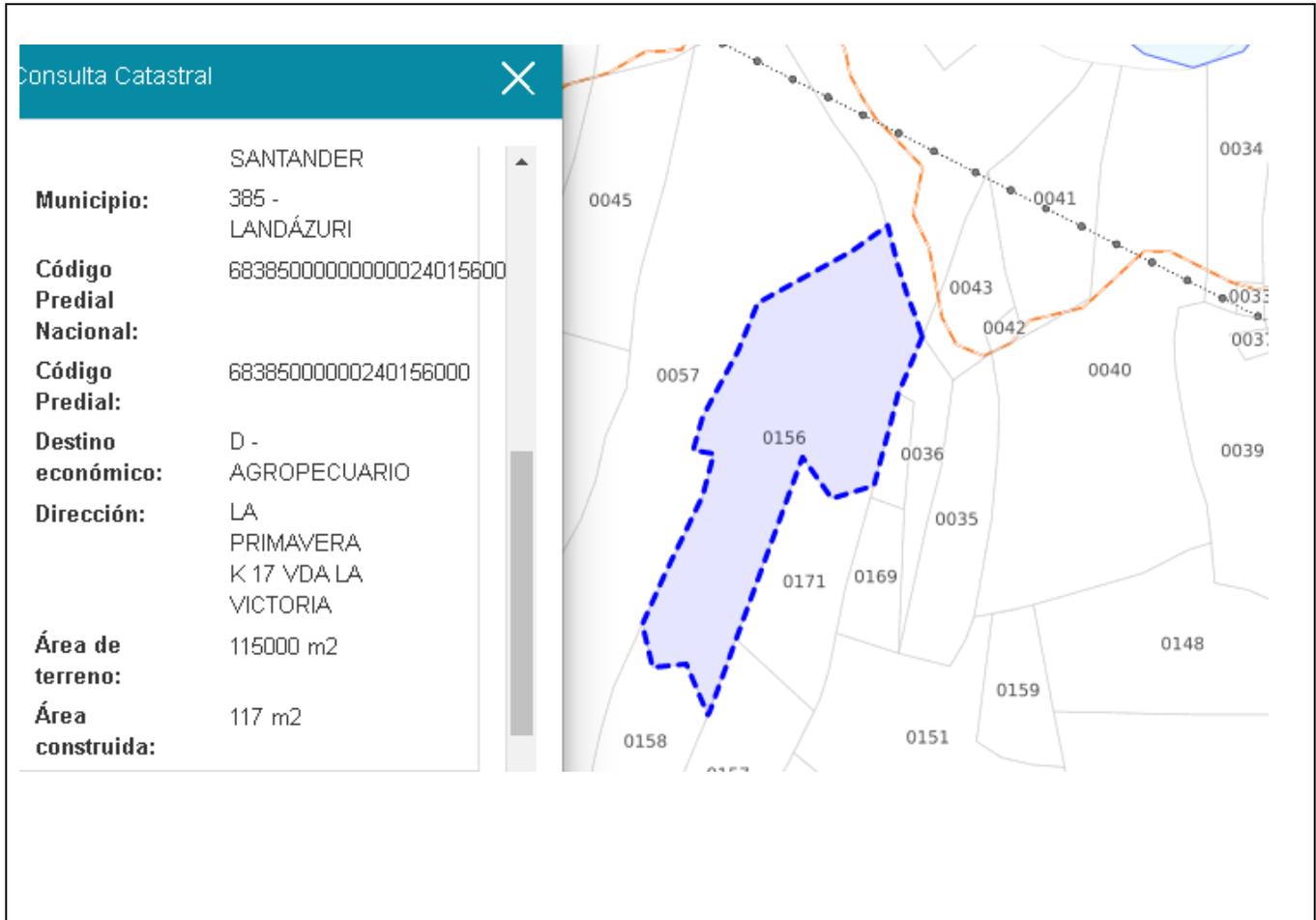
La FIRMA AVALUADORA deja expresa constancia de que realizó directamente la inspección del predio. Así mismo, que no está interesada en su comercialización y que los datos y conceptos aquí emitidos obedecen a la realidad de hoy, a su buena fe, al análisis del comportamiento del mercado de tierras en la zona y a su leal saber y entender. Igualmente y bajo la gravedad de juramento que, una vez hecho el barrido veredal no se encontraron ofertas visibles suficientes de predios similares factibles de comparación idónea. Por ello, hubo que recurrirse a la ayuda de las encuestas.

Ing. Agr., ARIOLFO HERREÑO CAMPOS

FIRMA AVALUADORA. RAA AVAL 4172464

7. ANEXOS: REGISTRO FOTOGRAFICO:

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO MATRIZ.



FUENTE: PANTALLAZO IGAC.

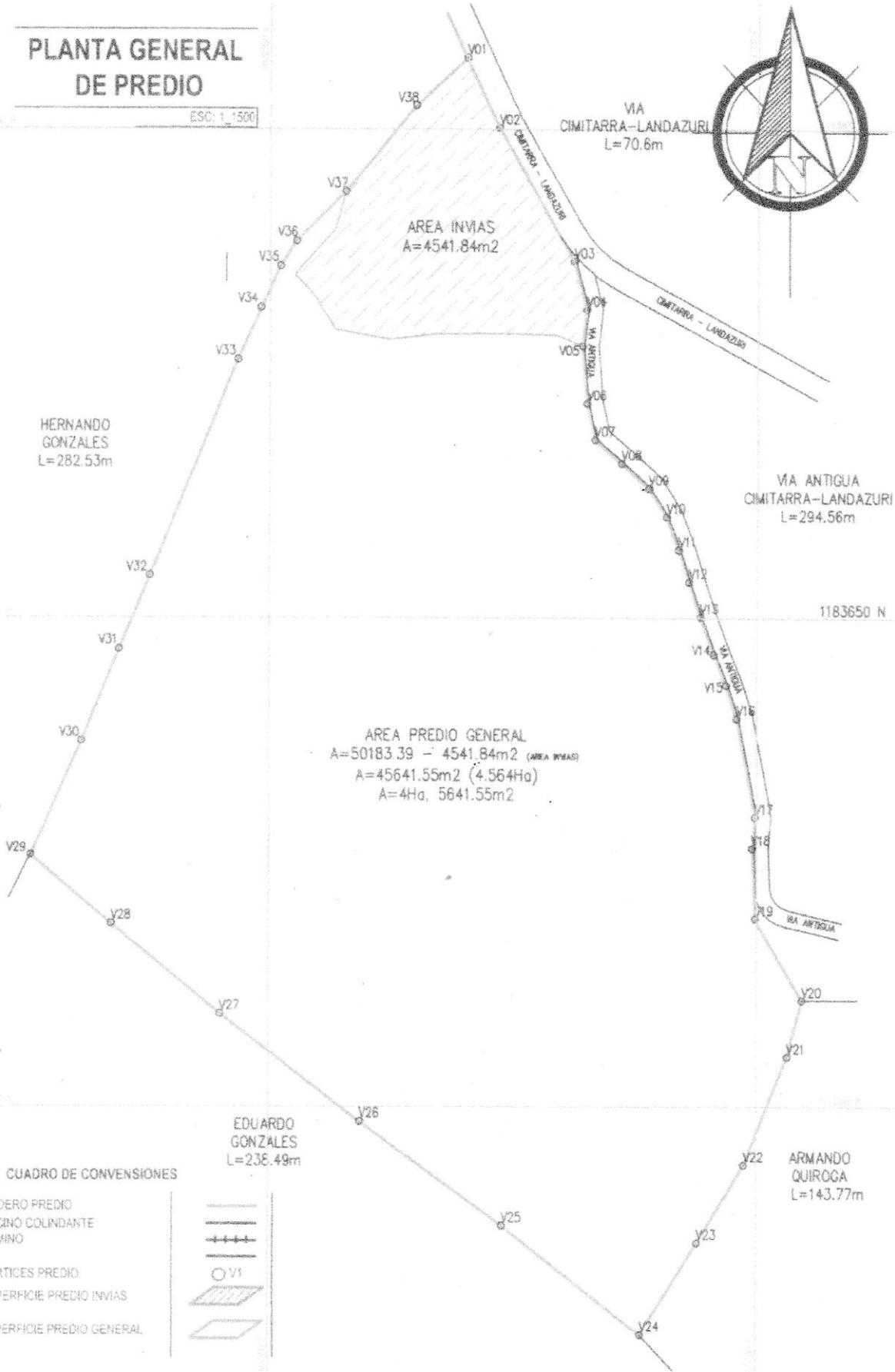
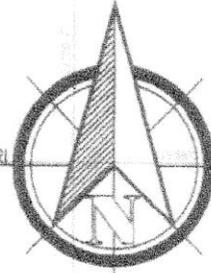
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.



FUENTE: PANTALLAZO GOOGLE EARTH

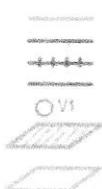
PLANTA GENERAL DE PREDIO

ESC. 1:1500



CUADRO DE CONVENSIONES

- DERO PREDIO
- FINO COLINDANTE
- FINO
- VERTICES PREDIO
- VERFICIE PREDIO INVIAS
- VERFICIE PREDIO GENERAL



MUNICIPIO DE LANDAZURI
DEPARTAMENTO DE SANTANDER



NOMBRE PLANO
PLANTA GENERAL DE PREDIO

PRESENTADO A:
QUIEN INTERESE

CONTENIDO PLANO
ESTE PLANO A ESCALA CONTIENE LO SIGUIENTE:

- PLANO DE PLANTA GENERAL DE PREDIO
- COLINDANCIA PREDIO
- CUADRO DE CONVENSIONES AREAS Y COORDENADAS

ORIGEN COORDENADAS:
PLANAS DE GAUSS-KRÜGER
BOGOTA-MANABÁ
ORIGEN CENTRAL

2619 INFORMACION DE PREDIO:
DEPARTAMENTO: SANTANDER
MUNICIPIO: LANDAZURI

ESTADO ACTUAL: VIVIENDA



VIVIENDA.



BENEFICIADERO CACAO. ACCESO. GANADO



CACAOTALES:



PASTOS. LOCALIZACIÓN



Sra. ROSALBA GARCÍA CALDERÓN

A ,

Ing. Agrónomo, **ARIOLFO HERREÑO CAMPOS**,
Firma Avaluadora, RAA AVAL 4172464

CANCELÓ,

Por concepto de Honorarios de valuación,

PREDIO	HONORARIOS \$	TOTAL \$
.- FINCA LANDÁZURI	500.000	\$500.000
TOTAL		\$500.000

Ing. Agrónomo, ARIOLFO HERREÑO CAMPOS

Firma Avaluadora. ENERO 2021
Calle 20 A No. 7-42, Of. 501 Moniquirá

PREDIO LA PRIMAVERA

LANDÁZURI - SANTANDER

AVALUO RURAL

PROPIETARIOS:

ROSALBA GARCÍA CALDERÓN, OTRO