

## **Avalúo Comercial e informe pericial Proceso Servidumbre - VERSALLES 2021-00082-00**

**DIEGO LEYES DIAZ <dileyes@hotmail.com>**

Mar 05/03/2024 16:58

Para: Juzgado 01 Penal Municipal - Valle del Cauca - Versalles <j01pmversalles@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

Avaluo Comercial -Proceso Servidumbre -Versalles 2021-00082-00-.pdf; AVAL-94268088-20230502.pdf; CERTIFICADO RNA DIEGO LEYES DIAZ (1).pdf;

Señores

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

**VERSALLES, VALLE DEL CAUCA**

**E-MAIL**

Referencia Avalúo comercial e informe pericial - proceso Servidumbre - VERSALLES 2021-00082-00

Cordial saludo

adjunto les envío 3 archivos en formato pdf que contienen:

- Avalúo Comercial e informe pericial Proceso Servidumbre - VERSALLES 2021-00082-00
- Certificación REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA
- Certificación REGISTRO NACIONAL DE AVAKUADORES - RNA

atentamente,

**DIEGO LEYES DIAZ**

**Auxiliar de Justicia**

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

PROCESO: VERBAL – IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE  
RADICACIÓN: 2021-00082-00  
DEMANDANTE: CASTA ISABEL FAJARDO FAJARDO  
DEMANDADOS: JORGE HERNÁN CAMPUZANO MEJÍA  
Y OTROS

Juez

**YARI VIVIANA PEREZ SALAZAR**  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
VERSALLES, VALLE DEL CAUCA.

**Referencia:** Informe pericial, Avalúo Comercial.

Estimada Juez:

El suscrito Profesional Agrícola **DIEGO LEYES DIAZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 94'268.088 expedida en Restrepo, Valle del Cauca. En mi condición de **Auxiliar de Justicia del Distrito Judicial de Guadalajara de Buga**, Perito Agrimensor y Perito Avaluador, respetuosamente presento ante su despacho, este Informe Pericial, Avalúo Comercial, ordenado por su despacho mediante AUTO INTERLOCUTORIO CIVIL, N° 135 del 05 de Diciembre de 2023, de conformidad a lo establecido en el Código General del Proceso.

Atentamente,



Profesional Agrícola **DIEGO LEYES DIAZ**,

1. Establecimiento Superior de Educación Rural de Pamplona E.S.E.R.
2. Instituto Técnico Agrícola I.T.A de Buga Valle,  
Establecimiento Público de Educación Superior

**Certificación Profesional 54569-021263 COPNIA  
Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Afines**

Perito Avaluador  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. Bogotá, D.C  
Certificación No. **RUR-0917 / R.N.A. 4180**

Perito Avaluador  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA. Bogotá, D.C  
Certificación No. **AVAL-94268088**

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR  
AVALUO DE BIENES INMUEBLES Y MEJORAS  
(PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

**1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO:**

PROCESO: VERBAL – IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE  
RADICACIÓN: 2021-00082-00  
DEMANDANTE: CASTA ISABEL FAJARDO FAJARDO  
DEMANDADOS: JORGE HERNÁN CAMPUZANO MEJÍA  
Y OTROS.

**2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN**

URBANO \_\_\_\_\_ RURAL   X    
RESIDENCIAL \_\_\_\_\_ COMERCIAL \_\_\_\_\_  
R.P.H. \_\_\_\_\_ Coeficiente% \_\_\_\_\_  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL \_\_\_\_\_ OTROS: \_\_\_\_\_

**LOCALIZACIÓN:**

Vereda: LA GRECIA.

Municipio: VERSALLES, Departamento VALLE DEL CAUCA.

**3.- TIPO DE INMUEBLE**

APARTAMENTO \_\_\_\_\_ CASA \_\_\_\_\_ LOTE \_\_\_\_\_  
LOCAL COMERCIAL \_\_\_\_\_ FINCA   X   GARAJE \_\_\_\_\_

OTROS: SERVIDUMBRE   ÁREA REQUERIDA: 909 m<sup>2</sup>  
  ÁREA REQUERIDA: 881,3 m<sup>2</sup>

**3.1- DOCUMENTOS:**

**PREDIO DOMINANTE:**

PREDIO: Las Atenas.

ESCRITURA PÚBLICA:

CEDULA CATASTRAL: 76-863-0001-00000001-0041-000000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 380-25919 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo.

**PREDIO SIRVIENTE:**

PREDIO:

ESCRITURA PÚBLICA:

CEDULA CATASTRAL 76-111-0102-0194-0002-000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 373-1393 Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Roldanillo.

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

**4.- CARACTERÍSTICAS**

**4.1.- OBJETIVO DE ESTUDIO:**

*REQUERIR al perito agrimensor **DIEGO LEYES DIAZ**, para que proceda a complementar el informe pericial, en el sentido de realizar el avalúo comercial y catastral sobre la servidumbre, en el mismo informe deberá señalar la distancia, cuánto mide la franja de terreno carretable, si es necesario para ello modificar la naturaleza, esto es, cortar árboles nativos o de producción y en caso afirmativo, informe acerca de cuánto se debería pagar por tales conceptos como indemnización. Igualmente, se sirva dar a conocer si existe la viabilidad de que sea esa o si de pronto existe otra vía de mayor efectividad sin que ello implique desmejorar el predio, y, por último, realizar el avalúo sobre la servidumbre opcional y los costos de habilitación para el paso de vehículos...*

**4.2.- AREA Y LINDEROS:**

**DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE LITIS**, Ahora bien, como quiera que se trate de describir un CALLEJÓN SERVIDUMBRE de tránsito vehicular en litigio, este carretable tendría una longitud 330.00 metros de largo x 3.00 metros de ancho para un área de 909.00 m<sup>2</sup>, tomando como punto de inicio una puerta metálica que sirve de entrada al predio SIRVIENTE, ubicada a un lado de la carretera que del municipio de VERSALLES conduce al municipio de LA UNIÓN, hasta llegar al punto final al pie de la puerta metálica, entrada al predio **Las Atenas**, (predio DOMINANTE). *“Este callejón vehicular sería viable por factores topográficos, con pendientes suaves y moderadas, No afectaría bosque nativos (flora o Fauna) o actividad agrícola, (cultivo de Aguacate Hass) y probablemente el predio DOMINANTE, aumentaría su potencial de desarrollo agropecuario y habitacional”* Grado de afectación: **BAJA**.

Y cuyos linderos especiales serian; Por el **NORTE**: del Punto 1, lindando con la CARRETERA, VERSALLES – LA UNION, en línea recta una distancia de 3:00 metros, hasta llegar al punto 2, Por el **ORIENTE**: del Punto 2, lindando con el predio 76-863-0001-0001-0054-000 MIRA FLÓREZ, (Predio SIRVIENTE) de propiedad de: JORGE HERNÁN CAMPUZANO MEJÍA, siguiendo en líneas curvas y sinuosas, una distancia de 330.00 metros, hasta llegar al punto 3, Por el **SUR**: del Punto 3, lindando con el predio 76-863-0001-0001-0041-000 LAS ATENAS, (Predio DOMINANTE) de propiedad de: CASTA ISABEL FAJARDO FAJARDO, en línea recta una distancia de 3:00 metros, hasta llegar al punto 4, Y por el **OCCIDENTE**: del Punto 4, lindando con el mismo predio 76-863-0001-0001-0054-000 MIRA FLÓREZ, (Predio SIRVIENTE) de propiedad de: JORGE HERNÁN CAMPUZANO MEJÍA, siguiendo en líneas curvas y sinuosas, una distancia de 330.00 metros, hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma de irregular, en el mismo punto 1, con una cabida de área real de 909 m<sup>2</sup>

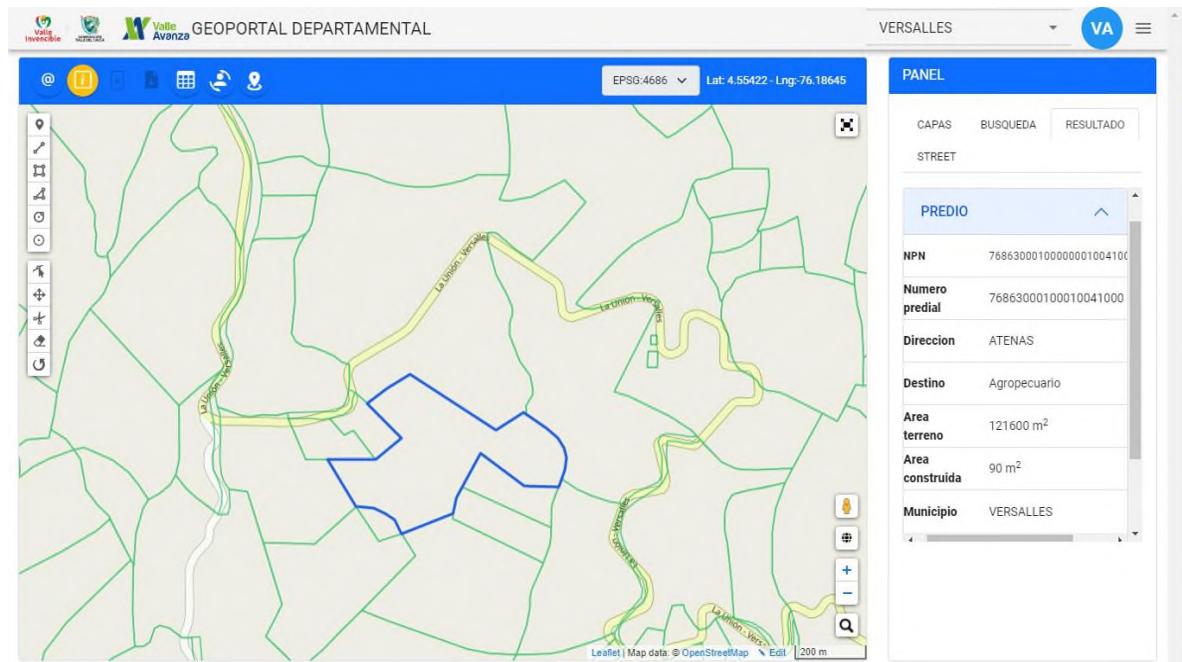
**DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE OPCIONAL**, también de la misma manera, como quiera que se trate de describir un CAMINO REAL de tránsito peatonal o “herradura”, este camino debe ser ampliado para su funcionalidad a callejón vehicular, tendría una longitud 251.80 metros de largo x 3.50 metros de ancho para un área de 881.30 m<sup>2</sup>, tomando como punto de inicio la berma derecha de la carretera que del municipio de VERSALLES conduce al municipio de LA UNIÓN, hasta llegar al punto final al pie de la puerta de madera, entrada al predio **Las Atenas**, (predio DOMINANTE). *“Este callejón vehicular sería viable por factores topográficos, con pendientes suaves y moderadas, No afectaría bosque nativos (flora o Fauna) o actividad agrícola (Cultivo Café) y probablemente el predio DOMINANTE, aumentaría su potencial de desarrollo agropecuario y habitacional”*. Grado de afectación: **BAJA**.

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

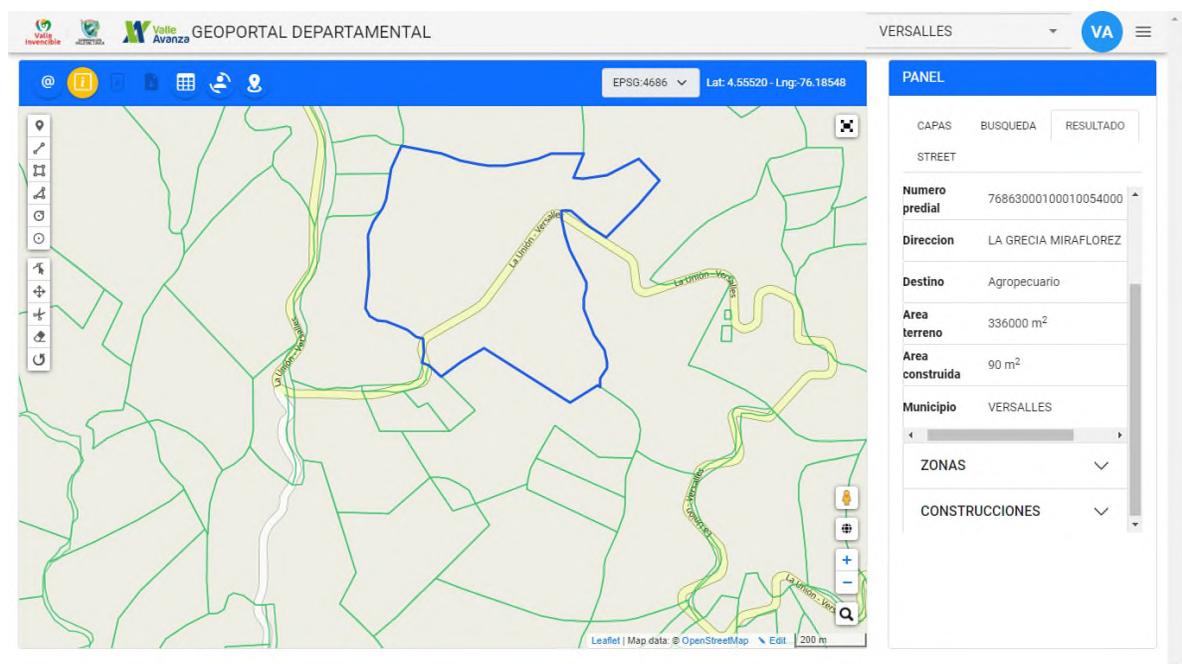
Y cuyos linderos especiales serian; Por el **NORTE**: del Punto **1**, lindando con la CARRETERA, VERSALLES – LA UNION, en línea recta una distancia de 3:50 metros, hasta llegar al punto 2, Por el **ORIENTE**: del Punto **2**, lindando con el predio 76-863-0001-0001-0441-000 EL PORVENIR, (Predio SIRVIENTE) de propiedad de: PEDRO ESCUDERO, siguiendo en líneas curvas y sinuosas, una distancia de 185.40 metros, hasta llegar al punto 3, Por el **SUR**: del Punto **3**, lindando con el predio 76-863-0001-0001-0041-000 LAS ATENAS, (Predio DOMINANTE) de propiedad de: CASTA ISABEL FAJARDO FAJARDO, en línea recta una distancia de 3:50 metros, hasta llegar al punto 4, Y por el **OCCIDENTE**: del Punto **4**, lindando con el predio 76-863-0001-0001-0053-000 EL SILENCIO de propiedad de: PABLO ALVAREZ, siguiendo en líneas curvas y sinuosas, una distancia de 185.40 metros, hasta retornar al punto 1, cerrando el polígono en forma de irregular, en el mismo punto 1, con una cabida de área real de 881.3 m<sup>2</sup>

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

**4.3- FICHAS CATASTRALES**



Ficha catastral del predio **Las Atenas**, código catastral 76-863-0001-00000001-0041-000000000. Tomada del Geo-Portal El Valle Avanza. Catastro Multipropósito Gobernación Valle del Cauca. **PREDIO DOMINANTE.**



Ficha Catastral de predio rural **Mira Flórez**, Código catastral 76-863-0001-00000001-0054-000000000, Tomada del Geo-Portal El Valle Avanza. Catastro Multipropósito Gobernación Valle del Cauca. **PREDIO SIRVIENTE.**

**4.4.- DESCRIPCIÓN GEOGRAFICA Y SOCIAL:**

Empleando la tecnología satelital GPS (Sistema de Posicionamiento Global), este predio rural **Las Atenas, PREDIO DOMINANTE**, se halla localizado Geo-espacialmente en la Latitud N 04° 33.444" Longitud W 76° 11.196"; y el otro predio rural **Mira Flórez PREDIO SIRVIENTE**, se halla localizado Geo-espacialmente en la Latitud N 04° 33.713" Longitud W 76° 11.184"; sobre la estribación derecha de la cordillera Occidental, en una cota altimétrica de 1.740 m.s.n.m. en un piso térmico de clima frio medio y temperatura promedio 15 °C y Pluviosidad entre 1.000 – 1.400 mm/año, con periodo de lluvias anuales bien distribuidas para esta región. La municipalidad de Versalles se ubica en el noroccidente del Valle del Cauca.

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

**5.- SERVICIOS**

**5.1.- SERVICIOS PUBLICOS**

ACUEDUCTO  ALCANTARILLADO \_\_\_\_\_

ENERGIA ELECTRICA  GAS NATURAL \_\_\_\_\_

TELÉFONO \_\_\_\_\_ PARABÓLICA / CABLE \_\_\_\_\_

**5.3.- VIA DE ACCESO AL PREDIO:** A este predio DOMINANTE: **Las Atenas**, y al otro predio SIRVIENTE: **Mira Flórez**, se llegan directamente desde la cabecera municipal de Restrepo Valle, saliendo de el "Parque Principal" por un carretera que conduce a la vereda La Grecia, distante unos 4.5 Km, o aproximadamente de 15 a 20 minutos en vehículo automotor, por una vía pavimentada en buen estado.

**5.4.- USO TRANSPORTE PÚBLICO:**

SUFICIENTE  INSUFICIENTE \_\_\_\_\_

**6.- EXPECTATIVAS DE VALORIZACIÓN**

Estas fincas predio DOMINANTE: **Las Atenas**, y al otro predio SIRVIENTE: **Mira Flórez**, de vocación agrícola, ganan valor comercial por tratarse de predios que se hallan en una zona rural de valor MEDIO inmobiliario, la vereda La Grecia, es reconocida por su producción de Café, Lulo, Aguacate Hass y Ganadería, entre otras actividades agropecuarias.

**6.1.- USO DEL SUELO:** Consultado el Acuerdo N° 003 del 30 de Junio de 2000, "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial. EOT. Municipal Participativo y se expide el Estatuto Municipal de Planeación, se reglamenta el uso del suelo urbano y rural, y el crecimiento urbanístico y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio". Para el municipio de Versalles, Departamento del Valle del Cauca; según el Plano R16 a Escala 1: 3.000 Político Administrativo, estos predios se halla localizado dentro del perímetro rural 0001 Vereda LA GRECIA, en el corregimiento: CABECERA MUNICIPAL 0001, Reciben la siguiente:

Predio: Las Atenas.

Código catastral: 76-863-0001-00000001-0041-000000000.

Clasificación del suelo: Rural.

Clase de actividad: Agropecuaria.

Predio: Mira Flórez.

Código catastral: 76-863-0001-00000001-0054-000000000

Clasificación del suelo: Rural.

Clase de actividad: Agropecuaria

Hacen uso del suelo con actividades agropecuarias de economía agro-empresarial y por hallarse en zona rural, tiene gran importancia económica, se permiten desarrollar entre otras las siguientes actividades: 1. Finca residencial campestre 2. Parcelación campestre 3. Granja Agro Eco-turística 4. Finca Agrícola-ganadera.

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

6.2.- **ESTUDIO SOCIO ECONÓMICO** Nivel socio económico de los pobladores del sector y de urbanizaciones circunvecinas a este inmueble es el Estrato 2, (sírvasse consultar facturas de Acueducto y Alcantarillado, Energía) y a fin de obtener una nivelación del justo precio de todo lo descrito anteriormente se analizaron las siguientes variables exógenas (variables externas) que influyen directamente sobre el precio de este predio de vocación rural objeto del presente avalúo, estas variables son:

1. Nivel socio económico.
2. Uso del suelo.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Oferta y demanda del Mercado inmobiliario del sector: Ficha técnica de Comparación de Mercado Inmobiliario.

**Ficha Técnica de Comparación de Mercado Inmobiliario**

No.	Nombre y apellidos	Comprador o Vendedor	Valor m <sup>2</sup>	Dirección teléfono	Localización del predio
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Formulas: Media aritmética:  $X = \sum \frac{x}{n}$  X= Valor estimado

Observaciones: \_\_\_\_\_ Fecha de la encuesta: \_\_\_\_\_  
Elaboró: \_\_\_\_\_

6.3.- **HOMOGENIZACIÓN DE PREDIOS CON CARATERISTICAS SIMILARES**

El proceso de homogeneización significa “hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable” un predio en relación al lote objeto de avalúo. Por consiguiente, se definió la zona **Geo-económica Homogénea**. El perímetro rural del municipio de Versailles Valle, a 20 KM a la redonda del predio, entendiéndose por esta, la zona que tiene similares características en cuanto a:

- 1) Ubicación espacial: **Rural.**
- 2) Estrato socioeconómico: **predios en Estratos 2 y 3.**
- 3) Uso similar de suelo: **predios de vocación agropecuaria.**
- 4) Densidad y reglamentación urbana similar: **áreas superiores a 15 hectáreas e inferiores a 50 hectáreas.**

AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA

7.- FOTOS SERVIDUMBRES

FOTOS DE LA SERVIDUMBRE LITIS.



**Foto 1.** CALLEJÓN SERVIDUMBRE de tránsito en litigio, punto de inicio, puerta metálica ubicada a un lado de la carretera que del municipio de VERSALLES conduce al municipio de LA UNIÓN.



**Foto 2.** CALLEJÓN SERVIDUMBRE de tránsito en litigio solicitada por la parte demandante.



**Foto 3.** CALLEJÓN SERVIDUMBRE de tránsito en litigio solicitada por la parte demandante.

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**



**Foto 4.** CALLEJÓN SERVIDUMBRE de tránsito en litigio, punto de FINAL, puerta metálica ubicada a la entrada del predio **Las Atenas**, (predio DOMINANTE).



**Foto 5.** CALLEJÓN SERVIDUMBRE de tránsito en litigio. Tomada de Google Street View, Noviembre 2014.



**Foto 6.** CALLEJÓN SERVIDUMBRE de tránsito en litigio. Tomada de Google Street View, Noviembre 2013.

AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA

FOTOS DEL CAMINO REAL, SERVIDUMBRE OPCIONAL.



Foto 7. CAMINO SERVIDUMBRE OPCIONAL de tránsito peatonal o “herradura”



Foto 8. CAMINO SERVIDUMBRE OPCIONAL de tránsito peatonal o “herradura”



Foto 9. CAMINO SERVIDUMBRE OPCIONAL de tránsito peatonal o “herradura”

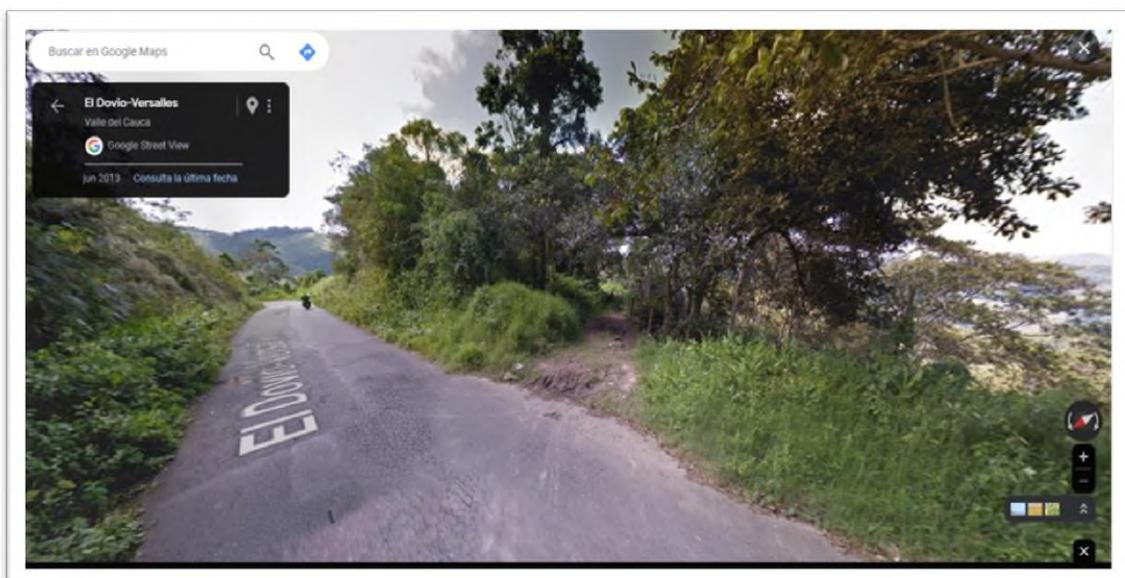
**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**



**Foto 10** CAMINO SERVIDUMBRE OPCIONAL de tránsito peatonal o “herradura



**Foto 11.** CAMINO SERVIDUMBRE OPCIONAL de tránsito peatonal o “herradura”. Tomada de Google Street View, Noviembre 2014.



**Foto 12.** CAMINO SERVIDUMBRE OPCIONAL de tránsito peatonal o “herradura”. Tomada de Google Street View, Noviembre 2013.

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

**8. AVALUO**

**8.1.- MÉTODO UTILIZADO**

COMPARACIÓN DE OFERTAS O TRANSACCIONES RECIENTES DE BIENES SEMEJANTES

MÉTODO TÉCNICA RESIDUAL

COSTOS DE REPOSICIÓN

OTROS \_\_\_\_\_

ESPECIFIQUE:

**Método comparativo o de mercado**, que consiste en analizar las últimas transacciones realizadas en el sector. Como soporte para este caso se encuestaron a propietarios de la municipalidad, que están ofertando sus predios al mercado inmobiliario, empleando la ficha Técnica y aplicando la fórmula de la media aritmética el método arroja un valor promedio aproximado de: **\$24'723.250/Hectárea**, para predios rurales Tipo fincas aptas para ganadería y agricultura, (Aguacate Hass, Lulo, Café, Caña Panelera etc.) con vivienda, servicios Energía, servicio de acueducto veredal o agua nacimiento propio, localizados en Municipio de Versailles Valle.

**Fuente:** Norma Técnica Sectorial NTS M 02; Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes rurales a valor de mercado. USN. AVSA 2019. REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA. Bogotá, Colombia.

**Fuente:** INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"; Resolución número 620 del 23 Septiembre 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Artículo 1. Método de Comparación o de Mercado. Artículo 3. Método de Costos de Reposición.

**Fuente:** INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"; Resolución número 1092 del 22 Septiembre 2022. "Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social".

**8.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO**

REVISIÓN DOCUMENTAL

CARTOGRAFÍA

FOTOGRAFÍA

VERIFICACIÓN

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

RECONOCIMIENTO DEL TERRENO

MEDICIÓN E INVENTARIOS DE BIENES

CONSTATAción DE PLANOS

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

**8.3.- TIPO DE INMUEBLE**

INMUEBLE	ÁREA	COSTO UNITARIO	VALOR TOTAL
----------	------	----------------	-------------

CALLEJÓN SERVIDUMBRE de tránsito en litigio.

Lote Terreno 909 m<sup>2</sup> (Área requerida) X \$ 2.472/ m<sup>2</sup> = \$ 2'247.040

Total **\$ 2'247.040**

CALLEJON SERVIDUMBRE OPCIONAL

Lote Terreno 881,3 m<sup>2</sup> (Área requerida) X \$ 2.472/ m<sup>2</sup> = \$ 2'178.570

COSTOS - FACTOR ECONÓMICO = \$ 9'236.000

Total **\$ 11'414.570**

**Nota:** se debe tener presente un nuevo FACTOR ECONÓMICO, los COSTOS (Materiales Roca Sub-Base + Roca Muerta y Retroexcavadora para conformar vía y reafirmado), para habilitar esta servidumbre a callejón vehicular, que sería viable por factores topográficos, con pendientes suaves y moderadas, No afectaría bosque nativos (flora o Fauna) o actividad agrícola Cultivo Café. Grado de afectación: **BAJA**.

**FACTOR ECONÓMICO**

ITEM	COSTOS
Materiales <u>Roca Sub-Base 50.3 m<sup>3</sup> X \$ 60.000/ m<sup>3</sup></u>	<u>= \$ 3'018.000</u>
Materiales <u>Roca Muerta 50.3 m<sup>3</sup> X \$ 60.000/ m<sup>3</sup></u>	<u>= \$ 3'018.000</u>
Retroexcavadora <u>40 horas X \$ 80.000/ Hora/Trabajo</u>	<u>= \$ 3'200.000</u>
Sub total	<b>\$ 9'236.000</b>

**9.- AVALUO**

Entonces, como el encargo valuatorio es determinar el valor de un CALLEJÓN – SERVIDUMBRE de tránsito en Litis y como quiera que se trata de un Lote Terreno y a fin de darle el mejor uso y precio, entonces, siendo el área neta **909 m<sup>2</sup>** el avaluó comercial es: **\$ 2'247.040**.

Ahora bien, como quiera que se solicitó determinar el valor de un CALLEJÓN – SERVIDUMBRE OPCIONAL de tránsito y como quiera que se trata de un Lote Terreno y a fin de darle el mejor uso y precio, entonces, siendo el área neta **881,3 m<sup>2</sup>** el avaluó comercial es: **\$ 11'414.570**.

Siendo el valor antes referido, el que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este, que el comprador estaría dispuesto a pagar de contado y el vendedor a recibir por la propiedad, como valor justo y equitativo del predio, de acuerdo a su localización y características generales y particulares.

**10.- OBSERVACIONES:** De acuerdo con la normatividad vigente, los avalúos tendrán vigencia un (1) año, contados a partir de su expedición o desde la fecha que se decidió la revisión o impugnación. Art 19 decreto 1420 de 1998;

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

El suscrito Perito Avaluador, REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. Bogotá, D.C. Con Certificación No. **RUR-0917 / R.N.A. 4180**, E Inscrito en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA. Bogotá, D.C. Certificación No. **AVAL-94268088**, manifiesto bajo gravedad de juramento, que la información contenida en este avalúo comercial es veraz, no tengo, ni he tenido relación directa o indirecta, ni interés comerciales o de otra índole con los propietarios del predio, tampoco tengo vínculos de parentesco o familiares con los mismos, entiendo con la firma de este avalúo que es una opinión independiente y corresponde a una convicción profesional, firmo a los 3 días del mes marzo 2024.

Elaboró:



Profesional agrícola **DIEGO LEYES DIAZ**

1. Establecimiento Superior de Educación Rural de Pamplona E.S.E.R
2. Instituto Técnico Agrícola I.T.A Establecimiento Público de Educación Superior de Buga

Certificación Profesional 54569-021263 COPNIA  
Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Afines

Certificado Por:



Perito Avaluador  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. Bogotá, D.C  
Certificación No. **RUR-0917 / R.N.A. 4180**

Perito Avaluador  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA. Bogotá, D.C  
Certificación No. **AVAL-94268088**

Celular 312 786 56 74  
E-mail: [dileyes@hotmail.com](mailto:dileyes@hotmail.com)  
Dirección: Carrera 12 # 16-38 Barrio El Alto  
Restrepo, Valle Del Cauca

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**

**Ficha Técnica de Comparación de Mercado Inmobiliario**

#	NOMBRES Y APELLIDOS	TIPO DE INMUEBLE	VALOR TOTAL	VALOR X HECTAREA	LOCALIZACION
1	BIENES Y RAICES RISARALDA INMOBILIARIA.	Vende finca <b>19.5</b> Hectáreas. Apto para ganadería y agricultura, vivienda, servicios Energía, agua nacimiento propio, acueducto veredal	\$ 780'000.000	\$ 40.000.000	Versalles, Vereda Campo Alegre, a 20 km del predio.
2	PRO BROKERS INMOBILIARIA.	Vende finca <b>50</b> Hectáreas. Apto para ganadería y agricultura, vivienda, servicios Energía, agua nacimiento propio, acueducto vereda	\$ 1.500'000.000	\$ 30.000.000	Versalles, Vereda La Grecia, Vía a la UNION, a 6 km del predio
3	PRO BROKERS INMOBILIARIA.	Vende finca <b>90</b> Hectáreas. Apto para ganadería y agricultura, vivienda, servicios Energía, agua nacimiento propio, acueducto veredal	\$ 950'000.000	\$ 10.555.500	Versalles, Vereda El Tambo, Vía a EL DOVIO, a 10 km del predio
4	FINCAS DEL VALLE INMOBILIARIA	Vende finca <b>18</b> Hectáreas. Apto para ganadería y agricultura, vivienda, servicios Energía, agua nacimiento propio, acueducto veredal	\$ 330'075.000	\$ 18.337.500	Versalles, Vereda Campo Alegre, a 20 km del predio.

Formulas: Media aritmética:  $X = \frac{\sum x}{n}$  : en donde **X= \$ 24'723.250/Hectarea**

Valor estimado **Metro Cuadrado m<sup>2</sup>** equivalente a: **\$ 2.472,325**

Observaciones: Encuesta Homogenizada con predios localizados en zona rural,  
Municipio Versalles, Valle del Cauca.

Fecha: **1 y 6 de Marzo 2024**

<b>PROMEDIO</b>	24'723.250
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	12'945.290,76
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	52.36 %
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	37'668.340,76
<b>LIMITE INFERIOR</b>	11'778.159,24

AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



Coordinar visita

**SE VENDE FINCA DE PASTO EN  
VERSALLES**

**\$ 780.000.000**

Versalles, Versalles, Valle del Cauca

3 habitaciones 1 baño 300 m<sup>2</sup>

Tipo de vivienda: Finca

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2000

Área total: 300 m<sup>2</sup>

Solicita más información



Bienes Raíces Risaralda

Nombre \*

Email \*

Teléfono

Nombre:

[Editar](#)

Email:

Teléfono:

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 6645746

Enviar

Al subscribirte aceptas las [Aviso legal](#) y la [Política de cookies](#)

[Ver teléfono](#)

AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



Coordinar visita

**SE VENDE FINCA VERSALLES VALLE**    \$ 1.500.000.000  
**JH W7127570**

Versalles, Versalles, Valle del Cauca

🚗 3 habitaciones    🚿 1 baño    🏠 500.000 m<sup>2</sup>

Tipo de vivienda: Finca    Estrato: 2

Tipo de operación: Compra    Año de construcción: 2000

Área total: 500.000 m<sup>2</sup>

1 dic. 2023 - Publicado por Pro Brokers Inmobiliaria

### Descripción

JH W7127570 Se vende finca en versalles valle, cerca a roldanillo y la union, la finca posee 50 hectareas, nacimientos de agua propia, su tierra apta para cultivo, agricultura y ganadería. Sus cantidades de hectareas son perfectas para proyectos a futuro en temas de parcelacion, posee energia y alumbrado publico. JH W7127570

Solicita más información



Pro Brokers Inmobiliaria

Nombre \*

Email \*

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 7127570

Enviar

Al subscribirte aceptas las Aviso legal y la Política de cookies

📞 Whatsapp

Ver teléfono

AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA



Coordinar visita

**VENDO FINCA GANADERA EN  
VERSALLES. W6821913 L. G**

**\$ 950.000.000**

Versalles, Versalles, Valle del Cauca

10 habitaciones 3 baños

Tipo de vivienda: Casa

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 1823

28 jul. 2023 - Publicado por Pro Brokers Inmobiliaria Gold

**Descripción**

Vendo Finca GANADERA en el municipio de Versalles (Valle). W6821913 L. G

rea: 90 Hectáreas.

Solicita más información



Pro Brokers Inmobiliaria Gold

Nombre \*

Email \*

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 6821913

Enviar

Al subscribirte aceptas las Aviso legal y la Política de cookies

**Whatsapp**

**Ver teléfono**

**AUXILIAR DE JUSTICIA  
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA  
VALLE DEL CAUCA**



Comparte esta propiedad



Compartir en Facebook



Compartir en Twitter

Publicidad

### Características

- Valor: \$ 330.075.000
- Region: Departamento del Valle del Cauca
- Localidad: Versalles
- Zona: Vereda Campoalegre
- 1 Habitaciones
- 1 Baños
- 183300 m<sup>2</sup>

### Descripcion

Ver en [tupredy.com](#) Lote Rural El Turín en el Municipio de Versalles, Vereda Campoalegre, cuenta con un área de 18.33 Ha. Se encuentra cerca centro poblado de la vereda Campoalegre, fincas agrícolas dedicadas al cultivo de lulo y aguacate. Se encuentra también la vereda La Florida y a 11.5 km se encuentra el centro poblado urbano del municipio de Versalles. Ver en [Google Maps](#)



PIN de Validación: b0c70ad2



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIEGO LEYES DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94268088, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Marzo de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94268088.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO LEYES DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**24 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**24 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**24 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0c70ad2



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente desde el 01 de Diciembre de 2019 hasta el 11 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: RESTREPO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 12 # 16-38

Teléfono: 57+3127865674

Correo Electrónico: dileyes@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO LEYES DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94268088.**

**El(la) señor(a) DIEGO LEYES DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0c70ad2**



PIN de Validación: b0c70ad2



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

***DIEGO LEYES DIAZ***  
***C.C. 94268088***

**R.N.A 4180**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19 NCL 210302006 Versión 2 - Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

**Fecha de otorgamiento : 01/12/2019**

**\*Fecha de actualización : -**

**Fecha de renovación : -**

**Fecha de vencimiento : 30/11/2023**

\* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema EQ/DC/02

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.