



Puerto Boyacá, 11 de junio de 2021

Doctora

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

MAGISTRADA TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL DESPACHO 6 SALA CIVIL-FAMILIA

TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES

Manizales

Respetada doctora Puerta,

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente estoy entregando el informe de valuación comercial de la franja de terreno expropiada, correspondiente a 21.0004,54 M2, del predio rural de mayor extensión, denominado "Hacienda La Solana" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 088-2721 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Boyacá, Boyacá y ficha catastral 000100020005000, ubicado en la vereda Calderón del Municipio de Puerto Boyacá, Departamento de Boyacá.

El Avalúo del inmueble mencionado se elaboró con fundamento en Normas Internacionales de Valuación (IVS), lo ordenado en el artículo 905 del código civil, bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales, basados en lo que indica el artículo 226 del CGP.

Notifico que no he sido designado en procesos anteriores por la parte demandante y que sido designada en procesos donde se involucran la parte demandante y demanda en este caso, tal como valoración de servidumbres y expropiación de inmuebles para diferentes casos ajenos al que nos atañe.

No tengo lista de publicaciones, relacionados con la materia del peritaje.

Anexo lista de algunos de los casos donde he sido designada, para la elaboración de un dictamen pericial, cumpliendo con la información que se debe aportar.

Manifestó que no me encuentro incurso en alguna de las causales contenidas en el artículo 50 CGP.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



El avalúo realizado se realizó bajo parámetros conocidos y utilizados en informes anteriores, utilizando lo indicado por las normas internacionales de valuación (IVS), ceñidos por la resolución 620 DE 2008 del IGAC y concordantes.

Según los criterios analizados, el avalúo arrojó un valor de Cinco mil ochocientos treinta y un millones, ciento setenta y ocho mil, quinientos setenta y cinco pesos mcte. (\$5.831.178.575)

Cordialmente,

IBETH CASTAÑO GONZÁLEZ

Avaluador Profesional

RNA 3827

RAA – AVAL-1110464736

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

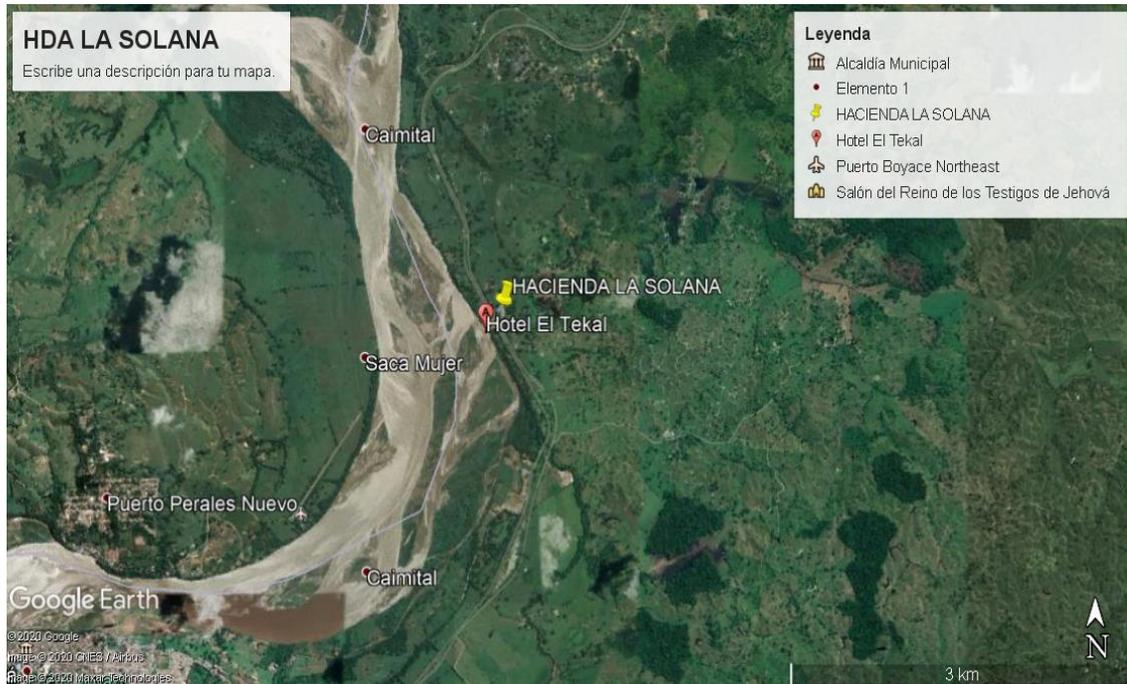
Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



INFORME DE AVALÚO
AVALÚO COMERCIAL
FRANJA DE TERRENO EXPROPIADA
HACIENDA LA SOLANA
VEREDA CALDERON
PUERTO BOYACA – BOYACA



6° 0'12.01"N 74°33'21.75"O

Solicitado Por:
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL FAMILIA

Puerto Boyacá –Boyacá, 04 de junio de 2021

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



RESUMEN DEL HECHO PERICIAL

CITACIÓN

“Dictamen pericial respecto del inmueble objeto de expropiación a efectos de que se realice el avalúo comercial de la franja de terreno expropiada, correspondiente a 21.0004,54 M2, del predio rural de mayor extensión, denominado “Hacienda La Solana” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 088-2721 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Boyacá, Boyacá y ficha catastral 000100020005000, ubicado en la vereda Calderón del Municipio de Puerto Boyacá, Departamento de Boyacá, en el cual deberá incluirse:

- La reglamentación aplicable, descripción del inmueble (ubicación, áreas, linderos dimensiones, topografía y relieve, forma geométrica, frente, fondo, relación frente-fondo) vías, clasificación, servicios públicos, y características generales de la construcción (constructivas, distribución interna, instalaciones especiales y anexos si se presentan).

- Identificación de los métodos utilizados para determinar el valor de las construcciones y el terreno, clase de investigación económica utilizada (directa, indirecta) con los soportes empleados para cada caso, con la explicación de la metodología aplicada, de conformidad con la reglamentación valuatoria sentada por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- Indemnización por daño emergente y lucro cesante; este último en caso de encontrarse en caso de presentarse; y, de no encontrarse mérito para valorarlo, la razón por la cual no es posible incluir esos conceptos.

- Compensaciones por otros conceptos en caso existir.

Para la realización del avalúo, de conformidad con el numeral segundo del artículo 48 y 229, 230, 231 y 233 del Estatuto Procesal Civil y atendiendo a que según el anexo a la Resolución 639 de 2020 se encuentra dentro de la lista de peritos del IGAC inscritos ante el Registro Abierto de Avaluadores – RAA para conceptuar sobre Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales e Intangibles Especiales, se designa como perito a la profesional IBETH CASTAÑO GONZALEZ con AVAL-1110464736, quien deberá:

a) Dentro de los 5 días siguientes a la notificación de este proveído manifestar si acepta el cargo. A través de Secretaría, procédase a la comunicación de la designación a la

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



perito en los términos del artículo 49 del C.G.P. a través de su correo electrónico ibecas0927@hotmail.com y número celular 320 223 4157, dejando la constancia a la que haya lugar; efectúese la notificación de manera personal atendiendo a los parámetros sentados en el Decreto 806 de 2020.

b) Dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación deberá realizar y radicar en la Secretaría de Sala Civil de esta Corporación seccsalacivil@cendoj.ramajudicial.gov.co y en el buzón electrónico del despacho des06scftsmzl@cendoj.ramajudicial.gov.co el dictamen que se le solicita, según los métodos valuatorios (Resolución 620 de 2008) y demás normativa vigente y según los términos ya referenciados; de igual manera, deberá comparecer a la audiencia que se cite para la contradicción de la prueba, fecha que se le comunicará con no menos de 10 días de anticipación. En la audiencia se fijarán los honorarios definitivos.”

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



DESARROLLO DEL MANDATO

Se realiza Inspección técnica a predio rural, denominado Hacienda La Solana, identificado con matrícula inmobiliaria 088-2721.

Se realiza un informe de avalúo para fijar el valor comercial del terreno, construcciones y mejoras de área expropiada con base en los valores aplicables para el tiempo de la oferta de compra realizada por la Agencia Nacional de Infraestructura.

Indemnización por daño emergente y lucro cesante

Para establecer el valor comercial del terreno expropiado, será usado la **metodología de comparación o de mercado**.

Para hallar el valor de la construcción se utilizará el **método Costo de reposición**, tomando como base tablas de Fito y Corvini que nos permite establecer el valor de la construcción según su vetustez y tipo de construcción.

Los métodos antes mencionados serán utilizados de acuerdo con lo estipulado en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



AVALUO COMERCIAL	1
1. INFORMACIÓN BÁSICA	8
1.1 IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE:	8
1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE:	8
1.3 IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION	8
1.5 FECHAS DEL ESTUDIO:	9
1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	9
2. ASPECTOS JURIDICOS	11
2.1 TIPO DE PROPIEDAD	11
2.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS	11
2.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN:	11
2.4 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS	11
3.1 GENERALIDADES	12
3.2 DELIMITACION DEL MUNICIPIO:	12
3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	12
3.5 VÍAS DE ACCESO	12
3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA	13
3.7 SERVICIOS PUBLICOS	13
3.8 TOPOGRAFIA	13
3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	13
5.1 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS	17
5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:	18
6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	20
6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	20
6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	20
6.4 SEGURIDAD	20
6.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	20
8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA	23

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES -SALA CIVIL FAMILIA

1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA CIVIL FAMILIA

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Lote de terreno rural

1.2.1 PAÍS:

Colombia

1.2.2 DEPARTAMENTO:

Boyacá

1.2.3 MUNICIPIO:

Puerto Boyacá

1.2.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

HACIENDA LA SOLANA

1.2.5 NOMBRE DE LA VEREDA:

Vereda Calderón

1.3 IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

1.3.1 OBJETO DE LA VALUACION:

Calcular el valor Comercial de la franja de terreno expropiada, correspondiente a 21.0004,54 M2, predio la Solana.

Cuantificar la Indemnización por daño emergente y lucro cesante ocasionado al predio por el objeto de la expropiación.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



1.3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACION:

Tribunal Superior del Distrito judicial de Manizales Sala Civil Familia

1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1.4.1 Nota 1: Ibeth Castaño González, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

1.4.2 Nota 2: Ibeth Castaño González, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO:

1.5.1 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS:

28 de mayo de 2021

1.5.2 FECHA DE LA VISITA:

04 de mayo de 2021

1.5.2 FECHA DEL INFORME:

04 de mayo de 2021

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para la valoración del terreno tomaremos como base **la metodología Comparación o de mercado**; El método de Comparación de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficiaria, topografía, reglamentación urbanística.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



El cálculo de este método puede ser de dos formas:

Para nuestra valoración se tuvo en cuenta el mejor y mayor uso, que es comercial, además de ser el uso principal del predio al momento de la expropiación y que se encuentra de acuerdo con el PBOT de la ciudad.

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de venta o que han sido vendidos o recientemente), para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

1.6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

1.6.3 PERIODO DE MERCADEO

Este inmueble por la oferta y demanda tardaría en venderse en un tiempo no mayor a Doce (12) meses, después de realizado el avalúo.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1 TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad Real de un derecho de cuota equivalente al 100%.

2.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS:

De acuerdo con los documentos suministrados el propietario es:
SOCIEDAD OROZCO RESTREPO S. EN C.S.

2.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN:

Escritura No 31 del 22 enero de 2010 Notaria única de Puerto Boyacá.

2.4 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

2.4.1 MATRICULA INMOBILIARIA:

088-2721

2.4.2 CEDULA CATASTRAL:

155720001000000020005000000000

2.4.3 CHIP

N/A.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

Puerto Boyacá es un municipio y puerto colombiano del departamento de Boyacá, capital de la Zona de Manejo Especial y antiguamente denominada «Territorio Vásquez». Puerto Boyacá es uno de los principales puertos de la región del Magdalena Medio y con una población cercana a los 50.000 habitantes es la quinta ciudad del departamento. También es a la vez el principal puerto fluvial del departamento de Boyacá.

Dista 255 Km de la capital departamental Tunja vía Vélez-Moniquirá. En la actualidad se construye la carretera Chiquinquirá- Puerto Boyacá que permitirá conectar la capital en sólo dos horas y a una distancia de 170 Km

3.2 DELIMITACION DEL MUNICIPIO:

Al norte con el municipio de Bolívar (Santander), al medio con el río Ermitaño. Al sur con los municipios de Puerto Salgar y Yacopi en el departamento de Cundinamarca. Al oriente con el municipio de Otanche (Boyacá), en las estribaciones de la serranía de las Quinchas

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector se desarrollan actividades agropecuarias de cría, ceba, levante y doble propósito de animales bovinos, además de desarrollarse actividades de hoteles e industrial en menor escala.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el decreto 009 del 9 de enero de 1997, el sector se encuentra clasificado dentro del estrato rural (1).

3.5 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con importante vía nacional como es la ruta del sol sector dos, o vía 45-10

3.5.1 EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

El sector cuenta con la vía anteriormente descrita en buen estado de conservación, cuentan con señalización vial, asfaltada

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



3.5.2 ESTADO DE CONSERVACION

Las vías anteriormente descritas se encuentran asfaltadas en buen estado de conservación.

3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

3.6.1 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con mobiliaria y señalización vial, que presentan buen estado de conservación y mantenimiento.

3.6.1 ANDENES Y SARDINELES

Todo el sector no cuenta con andenes por encontrarse en la zona rural de la ciudad.

3.6.2 ALUMBRADO PÚBLICO

El sector no cuenta con iluminación del alumbrado público.

3.6.3 ZONAS VERDES

El sector cuenta con la presencia de zonas verdes abundantes por las actividades que se realizan además de ser una zona rural.

3.7 SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con Energía eléctrica, que es ofrecido por la empresa de servicio privado EBSA.

3.8 TOPOGRAFIA

El sector presenta una topografía plana y semi – ondulada.

3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

3.9.1 TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por taxis, que comunican el sector con diferentes puntos del municipio.

3.9.2 CUBRIMIENTO

Comunican el sector con diferentes puntos del municipio.

3.9.3 FRECUENCIA

La prestación del servicio público cuenta con una prestación eficiente.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

El Acuerdo 015 de 2004, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, en la segunda parte en el capítulo 1 artículo octavo, "Suelo Urbano", anota: "La clasificación de los usos del suelo urbano del municipio de Puerto Boyacá" y el artículo noveno donde se establece la conformación de las comunas.

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento: 15 - BOYACA

Municipio: 572 - PUERTO BOYACÁ

Código Predial Nacional: 155720001000000020005000000000

Código Predial: 15572000100020005000

Destino económico: D - AGROPECUARIO

Dirección: LA SOLANA VDA CALDERON

Área de terreno: 1075450 m2

Área construida: 1754 m2

Construcción 1

Construcción 2

Buscar por nombre de ubicación

Escala: 1:8.000

Coordenadas: Lat: 06° 00' 07,13" Lng: -074° 33' 00,40" CRS: WGS 84

El predio cuenta con la siguiente clase suelo (Tomado del Estudio de Suelos de Boyacá. IGAC 2005):

VVBa: Se ubica en Paisaje valle aluvial, relieve son terrazas recientes litología son depósitos clásticos hidrogenitos heterométricos, con relieve plano con pendientes 0 -1%, característica del relieve plano con pendientes 0-1%; suelos profundos a moderadamente profundos, moderados a imperfectamente drenados, de texturas finas y franco finas, reacción muy fuerte a moderadamente ácida, saturación de bases muy alta y fertilidad alta a muy baja. Pertenece a la Asociación: Fluventic Eutrudepts; Typic Udorthents; Typic Epiaquents.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE BOYACÁ MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ	CONCEPTO DE USO DEL SUELO		CODIGO SP 14 17
			VERSIÓN:
ELABORO Edgar Hoyos Torres	AREA DE CONTROL URBANO	PROCESO	Página 1 de 2
	REVISO Topógrafo RAFAEL CASALLAS RAMOS	APROBO JAIRO CESAR FUQUENE RAMOS	FECHA 24 de septiembre de 2019

SP 14 17 0186
Septiembre 24 de 2019

Según Decreto 056 de 2019 "Por medio del cual se modifica excepcionalmente el Acuerdo 015 de 2004, el cual adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Boyacá", en el cual se establece la Reglamentación de los Usos del Suelo, conforme a la facultad conferida en el Artículo 313 de la Constitución Nacional y en consideración a la información suministrada por el solicitante.

CERTIFICA QUE;

El predio identificado con la Cédula Catastral No 000100020005000, denominado La Solana, localizado en la Vereda Calderón, le corresponde los siguientes usos del suelo:

-A4 AREAS PROTECTORAS DE LAS CUENCAS AFERENTES A LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES. Y

-Sv SERVICIOS DE CARRETERA: relativo a los servicios de alimentación y hospedaje a viajeros, conductores y operarios y a las actividades de mantenimiento al vehículo. Zonificadas en el plano PCR-CV-F1 zonificación de corredores viales

Uso principal: paradores, restaurantes, cafeterías, hoteles, cabañas, para viajeros conductores y operarios del transporte. Servicio Técnico Automotriz, servicios de alineación, balanceo, cambio de aceite, filtros, lavadas, y toda la mecánica que requiera todo tipo de vehículo. Talleres de mecánica. Construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, estos solo se podrán en el tramo del corredor vial suburbano: **1.1 CORREDOR VIAL SUBURBANO TRAMO DE LA VÍA RUTA DEL SOL** desde el punto X=946146,382 Y=1145237,63 hasta el punto X=946756,812 Y=1157690,305 (Coordenadas magna Colombia Bogotá proyección central).

Debe adjuntarse el sistema de aprovisionamiento de servicios públicos de agua potable y saneamiento básico. Dentro de los cuales, en sus diseños, deben contemplar el uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos. Debe presentarse la estrategia y los diseños del sistema de tratamiento, de los vertimientos líquidos.

Actividades financieras, soporte técnico.

Puerto Boyacá 

Carrera 2 con Calle 10 Esquina teléfono: (098) 738 33 00
E-MAIL: alcaldia@puertoboyaca-boyaca.gov.co - contactenos@puertoboyaca-boyaca.gov.co
www.puertoboyaca-boyaca.gov.co

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE BOYACÁ MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ	CONCEPTO DE USO DEL SUELO		CODIGO SP 14 17
			VERSIÓN:
	AREA DE CONTROL URBANO	PROCESO	Página 2 de 2
ELABORO Edgar Hoyos Torres	REVISOR Topógrafo RAFAEL CASALLAS RAMOS	APROBO JAIRO CESAR FUQUENE RAMOS	FECHA 24 de septiembre de 2019

Usos compatibles: concesionarios, compraventa de vehículos.
Estaciones de servicio: cumplimiento de lo establecido en el decreto 1521 de 1998, el decreto 4299 de 2005, resolución 40278 de 2017 y cumplimiento de la guía de manejo ambiental.
Servicios de seguridad ciudadana, servicios públicos, salud y educación, estos solo se podrán en el polígono definido como servicios de carretera – institucional.
Vivienda del propietario (diferente a la vivienda campestre)
Usos condicionados: Comercio de productos agrícolas: El diseño de las instalaciones debe ser amplias, iluminadas, ventiladas, y contar con las siguientes áreas:
Administrativa u oficinas, carga y descarga, baños para empleados separados para hombres y mujeres, un baño para clientes, cuarto o área de aseo, pisos y paredes en material impermeable, nivelados, lisos y libres de fisuras, los techos deben estar diseñados de tal forma que permitan la salida de humo y calor.
Establecimiento de vallas y avisos: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8o de la Ley 1228 de 2008 y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, la publicidad exterior que se instale en vías nacionales de primer orden del suelo rural, identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá guardar una distancia de sesenta (60) metros. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.

Usos prohibidos: Los demás que no se encuentren mencionados en el régimen de usos principal, compatible y condicionado.

Dado en la Secretaría de Planeación a los 24 días de septiembre de 2019


JAIRO CESAR FUQUENE RAMOS
Secretario de Planeación Municipal

Tel oficina 7384645
E-mail: planeacion@puertoboyaca-boyaca.gov.co

Puerto Boyacá 
Carrera 2 con Calle 10 Esquina teléfono: (098) 738 33 00
E-MAIL: alcaldia@puertoboyaca-boyaca.gov.co - contactenos@puertoboyaca-boyaca.gov.co
www.puertoboyaca-boyaca.gov.co

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR PROFESIONAL
Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)
Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57
E-mail: ibecas0927@hotmail.com



5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Terrenos irregulares

5.1.1 DIRECCIÓN

Hacienda La Solana – Vereda Calderón

5.1.1.1. IDENTIFICACION URBANISTICA

La Solana

5.1.1.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

N/A.

5.1.1.3. CABIDAD SUPERFICIARIA

115 hectáreas 8,422 metros cuadrados, el globo total.

Área Expropiada según el encargo valuatorio **21.0004,54 M2**

5.1.1.4. LINDEROS

Linderos específicos predio general la solana: Por el norte, con la hacienda caimital de Muñoz y compañía, por el occidente, con el río Magdalena, por el sur, con predios de Carlos Ossa, Rafael Aristizábal, Pablo Antonio Sepúlveda Carvajal, Socorro Cuadrado y Leonardo Laguna, y por el oriente, con el oleoducto o tubo negro que de Calderón conduce a Barrancabermeja.

Fuente: Certificado de tradición y libertad, impreso el 24 de julio de 2014 a las 9:15:19 am, tomado del cuaderno 1 a folios 195 a 197 del mismo.

Franja 1: POR EL NORTE: En longitud de 8,64 m con predio del **SEÑOR MIGUEL LÓPEZ HERRERA, POR EL ORIENTE:** En longitud de 481,63 m con la vía que conduce de Puerto Boyacá a Puerto Araujo. **POR EL SUR:** En longitud de 14,6 m con el predio de **ANA ELISA HIGUITA DE ÚSUGA, POR EL OCCIDENTE:** En longitud de 478,89 m con predio de la **SOCIEDAD OROZCO RESTREPO S. EN C.S** (Área remanente).

Franja 2: POR EL NORTE: En longitud de 28,78 m con predio de la **SOCIEDAD NEIRA CASTAÑO Y CIA S EN C, POR EL ORIENTE:** En longitud **512, 42 m con predio de la sociedad OROZCO RESTREPO S. EN C.S** (Área remanente). **POR EL SUR:** En longitud 41,22 m con el predio de **ANA ELISA HIGUITA DE ÚSUGA, POR EL ORIENTE:** En longitud

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



489,31 m con la vía que conduce de Puerto Boyacá a Puerto Araujo.

Fuente: Cuaderno 1 Hoja 4 del expediente.

Los **21.0004,54 M2**, están determinados por las abscisas: franja 1: Inicial K101+004.60 I y abscisa final K101+483,47 I, franja 2 Inicial K101+056,60 D Y abscisa final K101+491,03 D, que hace parte del predio de mayor extensión denominado "HACIENDA LA SOLANA"

Fuente: Tomado sentencia Civil No 0015, cuaderno 1 a folios 362 del mismo (hoja 2 sentencia 015)

5.1.1.5. FORMA GEOMETRICA

Rectangular

5.1.1.6. TOPOGRAFIA

Plana y ondulada.

5.1.1.7. FRENTE:

N/A.

5.1.1.8. FONDO PROMEDIO:

N/A.

5.1.1.9. RELACION FRENTE – FONDO:

1:02

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:

Ver cuadro de construcciones.

5.2.1 NUMERO DE PISOS:

Uno (1)

5.2.3 NUMERO DE SOTANOS

El inmueble no cuenta con sótanos.

5.2.4 ÁREA CONSTRUIDA

Global- Ver cuadro de áreas.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



5.2.5 EDAD

Ver tabla Fito y corvini
Vida Remanente: N/A. AÑOS
Vida útil: N/A.

5.2.6 ESTADO DE LA CONSTRUCCION

Bueno

5.2.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Bueno (2)

5.2.8. DEPENDENCIAS

Ver cuadro

5.2.9. AFECTACIONES POR SERVIDUMBRE

En el predio la solana (Globo de mayor extensión), se observa que existe instalada una red de gasoducto, que no coinciden con el objeto general de este informe.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, la zona afectada por la servidumbre existente en el predio la Solana (Globo de mayor extensión) presenta una topografía plana, donde no se evidencian situaciones que afecten aparentemente la estabilidad de los suelos.

6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías secundarias, cuenta con alto tránsito vehicular, lo cual redundará en contaminación auditiva y acumulación de gases.

6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble objeto o área de este avalúo, cuenta con un tipo de afectación de carácter vial, por áreas de cesiones, que no incide en el objeto del avalúo.

6.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.

6.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio de la servidumbre actual materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 7.1** La localización general de los inmuebles en el municipio de Puerto Boyacá, en la vereda Calderón.
- 7.2** Las condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra rodeado de vías importantes a nivel nacional como lo es la Ruta del sol sector dos.
- 7.3** La evaluación y análisis de las características físicas de los lotes de terreno en cuanto a su área, forma geométrica rectangular, topografía plana, ubicación, linderos, dimensiones y relación frente – fondo.
- 7.4** El análisis de las especificaciones del tipo de expropiación, valor avaluar.
- 7.5** La afectación que genera la expropiación.
- 7.6** El área de servidumbre se toma como medida aproximada, ya que el área fue tomada en campo, además de la información suministrada por el demandante.
- 7.7** **Para la valoración se tuvo aspectos como: métodos valuatorios descritos de mercado, bases de costos unitarios según entidades agropecuarias, para efectos de otorgar valor no se tuvo en cuenta métodos tales como residual o de renta, ya que no se conoce un proyecto desarrollable en el predio o área afectada, tal como lo define dicho método o técnica residual.**

Método residual:

Este método se usa para calcular los diferentes componentes del valor de un inmueble partiendo de un proyecto hipotético que se describe como el mayor y mejor uso que se le puede dar al inmueble y cumpla con las siguientes viabilidades:

Física: Posible su construcción conforme a las condiciones naturales (Ej. Mecánica del suelo)

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



Económica: El costo – beneficio se viable

Legal: Legalmente permitido lo que se puede construir en el lugar (Ej. Uso de suelo)

Social: El proyecto sea aceptado por la sociedad y no perjudique el bienestar de los habitantes en la zona

Se complementa en su aplicación, con otros métodos (reposición, comparativo de mercado y de la renta), principalmente empleado para estimar el valor del suelo sobre el que se construirá un proyecto inmobiliario.

El cálculo de este método puede ser de dos formas:

<p>Método o Enfoque Residual Dinámico</p> <p>Consiste en calcular el precio máximo que un desarrollador de inmuebles estaría dispuesto a pagar por un terreno conforme a su mayor y mejor uso. El valor del terreno se obtiene a groso modo + Precio de venta total del proyecto - Gastos y costos de edificación - Gastos Financieros - Costos ventas - Utilidad</p>	<p>Método o Enfoque Residual Estático</p> <p>Consiste en calcular el precio máximo que un desarrollador de inmuebles estaría dispuesto a pagar por un terreno conforme a su mayor y mejor uso. El valor del terreno se obtiene a groso modo + Precio de venta total del proyecto - Gastos y costos de edificación - Costos ventas - Utilidad del promotor =</p>
--	--

NOTA: Habiendo conocido, los métodos posibles a desarrollar, concluyo que, para el caso objeto de avalúo se tomará como método a usar (método comparativo o de mercado); en la zona existen predios vendidos o en proceso de venta que nos permiten comparar el predio objeto de valoración, por su ubicación, uso, tipo de suelo y sobre todo que se ubican sobre el mismo margen izquierdo, sentido Puerto Boyacá – Puerto Berrio (Ruta del sol), con el mismo uso permitido según lo establece la norma, que para este caso es el Plan básico de Ordenamiento Territorial- PBOT.

7.7 De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

COMPARACION DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficial, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe.

DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONST. M2	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HA TERRENO HOMOGENIZADO	UBI SE RV AC IN
Pto Boyacá-Sector Sacamujeres	3174345035 JAIME RAMIREZ	\$ 750.000.000	5,00%	\$ 712.500.000	\$ -	\$ 712.500.000	1500,00	0,00	\$ 475.000	0,90	0,95	\$ 406.125	
Puerto Boyaca-Sector Sacamuejres	3176818931	\$ 750.000.000	5,00%	\$ 712.500.000	\$ -	\$ 712.500.000	1500,00	0,00	\$ 475.000	0,90	0,95	\$ 406.125	
Pto Boyacá-Sector Sacamujeres	3152198768 OSCAR BRICEÑO	\$ 1.250.000.000	10,00%	\$ 1.125.000.000	\$ -	\$ 1.125.000.000	2500,00	0,00	\$ 450.000	0,95	0,90	\$ 384.750	

PROMEDIO M2	\$ 399.000
DESVIACION	12.341
COEF. VARIACION	3,09%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 413.222
LIMITE INFERIOR	\$ 384.779

OFERTA 1: SR. JAIME RAMÍREZ- Venta de lotes industriales para construcción de bodegas, sector "sacamujeres", quedando en el mismo sector de nuestro predio objeto de avalúo.

LOTES DE 1.500 M2 VALOR M2 \$500.000

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



EXPLICATIVO DE LOS PORCENTAJES DE DEPURACIÓN:

Se depuró con un 5% del valor inicial por temas que se puedan dar en una negociación, por tamaño con 0.90% ya que los predios en venta son de menor área a la del predio objeto de avalúo, por ubicación del 0.95% toda vez que, nuestro predio se ubica a más kilómetros que el de la oferta.

resultando de esta manera en esta primera oferta un valor por m2 de \$406.125

OFERTA 2: SR. GUSTAVO GÓMEZ- PREDIO LA UNIÓN

Venta de lotes industriales para construcción de bodegas, sector “sacamujeres”, quedando en el mismo sector de nuestro predio objeto de avalúo.

LOTES DE 1.500 Y 2000 M2 VALOR M2 \$500.000

EXPLICATIVO DE LOS PORCENTAJES DE DEPURACIÓN:

Se depuró con un 5% del valor inicial por temas que se puedan dar en una negociación, por tamaño con 0.90% ya que los predios en venta son de menor área a la del predio objeto de avalúo, por ubicación del 0.95% toda vez que, nuestro predio se ubica a más kilómetros que el de la oferta.

resultando de esta manera en esta primera oferta un valor por m2 de \$406.125

OFERTA 3: SR. OSCAR BRICEÑO-

Venta de lote industrial sector “sacamujeres”, quedando en el mismo sector de nuestro predio objeto de avalúo.

LOTES DE 2500 M2 VALOR M2 \$500.000

EXPLICATIVO DE LOS PORCENTAJES DE DEPURACIÓN:

Se depuró con un 5% del valor inicial por temas que se puedan dar en una negociación, por tamaño con 0.90% ya que los predios en venta son de menor área a la del predio objeto de avalúo, por ubicación del 0.95% toda vez que, nuestro predio se ubica a más kilómetros que el de la oferta.

resultando de esta manera en esta primera oferta un valor por m2 de \$406.125

De acuerdo con el estudio de mercado realizado con inmuebles comparables en venta o recientemente vendidos, fue posible hallar comparables, que nos permitiera establecer el valor por m2 más probable de venta, arrojando como resultados unos valores que, para nuestro caso, tomaremos el límite inferior.

Valor del M2 \$384.779

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



9. JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA EMPLEADA PARA HALLAR EL VALOR DEL TERRENO AL AÑO 2013 SEGÚN SOLICITUD DEL ENCARGO VALUATORIO

Para la valoración de la metodología seleccionada (**Método de comparación o de mercado**) se estableció el valor presente (año 2021) del terreno, permitiendo de esta manera tener una base cierta, comparable de acuerdo con lo establecido en la resolución 620 de septiembre de 2008, ahora llevaremos el valor adoptado a la fecha de 2021 al valor más probable de venta del año 2013, se realiza con base al índice de precios al consumidor (IPC), que mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), de acuerdo con el literal j) del artículo 2 del Decreto 3167 de 1968 le corresponde al DANE “Establecer índices de precios a nivel del producto, así:

VALOR DEL M2 CONOCIDO PARA EL AÑO 2021 ES DE: \$384.779, HABIENDO TOMADO EL VALOR DE LÍMITE INFERIOR DESPUES DE HABER REALIZADO UNA DISMINUCIÓN DE VALOR DE OFERTAS POR CONCEPTOS COMO: Ubicación, tamaño y por negociación.

El valor presente se llevará al valor de venta por m2 del año 2013, tomando los porcentajes indicados por DANE para cada año respectivamente.

TABLA PARA HALLAR VALOR M2 TERRENO AÑO 2013			
AÑO	IPC		VALOR M2 PRESENTE-TERRENO
2021			\$ 384.779
2020	1,61	\$ 6.195	\$ 378.584
2019	3,8	\$ 14.386	\$ 364.198
2018	3,13	\$ 11.399	\$ 352.798
2017	5,71	\$ 20.145	\$ 332.654
2016	5,33	\$ 17.730	\$ 314.923
2015	3,21	\$ 10.109	\$ 304.814
2014	3,7	\$ 11.278	\$ 293.536
2013	1,97	\$ 5.783	\$ 287.753
VALOR POR M2 DE TERRENO ADOPTADO AÑO 2013			\$ 287.753

Los anteriores índices se pueden consultar en la página del dane.gov.co en el siguiente

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



link:

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

Para efectos de dar cumplimiento a lo previsto por la ley 388 de 1997 en su artículo 61, PARÁGRAFO 1º.- Reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012. “Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso”.

Por otro lado, teniendo en cuenta lo que indica el artículo 77 de la ley 388 de 1997, En nuestro caso no se tiene información de que el demandado haya pagado algún cobro por efecto plusvalía, se tendrá en cuenta que, el cambio en el uso del suelo del sector no fue otorgado por el desarrollo de la vía (construcción ruta del sol), fue un desarrollo otorgado de acuerdo con el acuerdo del plan excepcional fijado por el decreto 056 del municipio que modifica el PBOT del 2004.

De otro modo realizaremos una homogenización, descontando un porcentaje estimado por la experiencia, profesionalismo, conociendo la zona donde se desarrolla el predio objeto de valoración, sabiendo que, la publicación de esta clase de proyectos como lo es la construcción de una importante vía (Ruta del Sol), tiende a desarrollar impactos positivos en la valorización de los terrenos en general. Por estos motivos y otros que no se enuncian, se le descontará al valor par el año 2013 un porcentaje del 15%, quedando de la siguiente manera:

TABLA PARA HALLAR VALOR M2 TERRENO AÑO 2013			
AÑO	%	VALOR RESULTADO %	VALOR M2 PRESENTE-TERRENO
2013			\$ 287.753
2013	15	\$ 43.163	\$ 244.590
VALOR POR M2 DE TERRENO ADOPTADO AÑO 2013			\$ 244.590

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



10. VALORACIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
ÁREA DE TERRENO EXPROPIADO	21004,54	\$ 244.950	\$ 5.145.062.073
TOTAL VALOR TERRENO EXPROPIADO LA SOLANA			\$ 5.145.062.073

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



11. VALORACIÓN CONSTRUCCIONES

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m²) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



TABLA FITO CORVINI CONSTRUCCIONES

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
1	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 648.000	\$79.794	\$568.206	\$ 568.000
2	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 972.000	\$119.691	\$852.309	\$ 852.000
3	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 341.000	\$41.990	\$299.010	\$ 299.000
4	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 552.000	\$67.972	\$484.028	\$ 484.000
5	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 51.500	\$6.342	\$45.158	\$ 45.000
6	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 51.500	\$6.342	\$45.158	\$ 45.000
7	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 187.000	\$23.027	\$163.973	\$ 164.000
8	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 17.500	\$2.155	\$15.345	\$ 15.000
9	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 120.500	\$14.838	\$105.662	\$ 106.000
10	0	70	0,00%	2	2,54%	\$ 7.120	\$181	\$6.939	\$ 6.939
11	0	70	0,00%	2	2,54%	\$ 4.756	\$121	\$4.635	\$ 4.635
12	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 116.800	\$14.383	\$102.417	\$ 102.000
13	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 116.800	\$14.383	\$102.417	\$ 102.000
14	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 47.000	\$5.788	\$41.212	\$ 41.000
15	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 4.600	\$566	\$4.034	\$ 4.000
16	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 115.000	\$14.161	\$100.839	\$ 101.000
17	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 3.174.000	\$0	\$3.174.000	\$ 3.174.000
18	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 35.000	\$4.310	\$30.690	\$ 31.000
19	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 18.200	\$2.241	\$15.959	\$ 16.000
20	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 915.000	\$0	\$915.000	\$ 915.000
21	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 50.500	\$6.218	\$44.282	\$ 44.000
22	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 78.320	\$9.644	\$68.676	\$ 68.670
23	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 64.000	\$7.881	\$56.119	\$ 56.000
24	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 24.700	\$3.042	\$21.658	\$ 21.657
25	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 24.700	\$3.042	\$21.658	\$ 21.657
26	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 205.000	\$25.243	\$179.757	\$ 198.000
27	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 38.800	\$4.778	\$34.022	\$ 34.000
28	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 95.000	\$11.698	\$83.302	\$ 91.000
29	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 644.000	\$0	\$644.000	\$ 644.000
30	0	0	0,00%	2	0,00%	\$ 325.826	\$0	\$325.826	\$ 325.826

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



31	0	0	0,00%	2	0,00%	\$ 433.555	\$0	\$433.555	\$ 433.555
32	0	0	0,00%	2	0,00%	\$ 278.932	\$0	\$278.932	\$ 278.932
33	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 453.894	\$0	\$453.894	\$ 453.894
34	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 169.739	\$0	\$169.739	\$ 169.739
35	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 248.000	\$0	\$248.000	\$ 248.000
36	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 98.000	\$0	\$98.000	\$ 98.000
37	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 22.768	\$2.804	\$19.964	\$ 19.970
38	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 22.210	\$2.735	\$19.475	\$ 19.474
39	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 21.200	\$2.611	\$18.589	\$ 18.598
40	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 33.109	\$4.077	\$29.032	\$ 29.036
41	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 19.858	\$2.445	\$17.413	\$ 17.353
42	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 16.780	\$2.066	\$14.714	\$ 14.700
43	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 22.500	\$2.771	\$19.729	\$ 19.505

Se determinó el valor de las construcciones, con reposición a nuevo, tomando como referente el valor del m2 para este tipo de construcciones rurales, según catalogo de presupuestos de tipologías constructivas del IGAC versión 2 año 2013, **toda vez que las construcciones liquidadas según el valor inicial asignado por la agencia Nacional de Infraestructura -ANI, según cuadernillo 1, de folio 10 al 17 del mismo cuaderno, fueron corroboradas y analizadas según lo que indica la resolución 620 del IGAC, se procedió a tomar esos mismos valores referentes que coinciden con la tabla de valores propuestos, después de haber calculado cada construcción de acuerdo a su tipo, vetustez y estado.**

Valor adoptado por m2 de construcción según tabla de fito y Corvini anterior.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



ITEM	DESCRIPCION	ÁREA M2	UNIDAD	VALOR M2	SUBTOTAL
1	Construccion 1: Cabaña con muros en ladrillo tolete a la vista con cimentacion de 0,20m, piso en baldosa ceramica, cama empotrada con estructura de madera teca y placa de concrete de 1,40 m X 2,00 m y 0,08 m de espesor, cielo raso en tableta de madera y cubierta en teja de barro soportado en vigas de madera teca; ventanal de 1,70 m X 3,05 m con marco en madera teca y vidrio martillado, puerta en madera teca de 1,00m de ancho y 2,00 m de alto. Cuenta con bano privado que presta tres servicios enchapados un 60% con corredera en aluminio y vidrio lavamanos en ceramica sobre meson enchapado en mosaico porcelanato con base en ladrillo tolete a la vista de 0,70 m X 0,50 m y 0,70 m de altura con compuertas en madera.	24,41	M2	\$ 568.000	\$ 13.864.880
2	Construccion 2: Cabaña con muros en ladrillo tolete a la vista con cimentacion de 0,90m en promedio, piso en baldosa ceramica, cama empotrada con estructura de madera teca y placa de concrete de 1,40 m X 2,00 m y 0,08 m de espesor, cielo raso en tableta de madera y cubierta en teja de barro soportado en vigas de madera teca; ventanal de 1,70 m X 3,05 m con marco en madera teca y vidrio martillado, puerta en madera teca de 1,00m de ancho y 2,00 m de alto. Cuenta con baiio privado que presta tres servicios enchapados un 60% con corredera en aluminio y vidrio lavamanos en ceramica sobre meson enchapado en mosaico porcelanato con bases en ladrillo tolete a la vista de 0,70 m X 0,50 m y 0,70 m de altura con compuertas en madera.	24,41	M2	\$ 852.000	\$ 20.797.320

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



3	Callejon cubierto para ganado con cubierta en teja de barro sobre estructura de madera, soportado por 6 columnas de madera y 8 tubos de acero de 2,5 pulgadas de diametro, barandas con 4 tubos de acero de 2,5 pulgadas soportado por 14 rieles de acero de 1,60m de altura, cuenta con un canal para paso de ganado de 0,50m de ancho y 0,80m de altura con piso en concreto y muros en bloque de cemento paitado de 15,80m de longitud.	39,81	M2	\$ 299.000	\$ 11.903.190
4	Cuarto para bascula de 4,70m X 3,10m con piso en concreto muros en bloque de cemento paitado y pintado, con bases en concreto de 0,70m X 0,30m X 0,30m para soporte de la bascula "FAIRBNKS MORSE"; Techo en placa de concreto sobre el cual reposa una cubierta en teja de barro sobre estructura en madera soportada por 4 columnas en concreto reforzado y una baranda perimetral de 7,00 m de longitud con balaustres en cemento pintados de 1,00m de altura.	14,57	M2	\$ 484.000	\$ 7.051.880
5	Anden cubierto 1 soportado por 9 columnas en teca de 0,20m de diametro promedio con base en concreto de 0,30m X 0,30m x 0,30m, cuenta con una baranda perimetral en madera teca de 1,00 m de altura, piso en tableta de gres y granito y una caja de registro para aguas negras en ladrillo panetado de 0,70 m X 0,60 m y 0,70m de profundidad.	38,59	M2	\$ 45.000	\$ 1.736.550
6	Anden cubierto 2 soportado por 9 columnas en teca de 0,20m de diametro promedio con base en concreto de 0,30m X 0,30m x 0,30m, cuenta con una baranda perimetral en madera teca de 1,00 m de altura, piso en tableta de gres y granito y una caja de registro para aguas negras en ladrillo panetado de 0,70 m X 0,60 m y 0,70m de profundidad.	38,59	M2	\$ 45.000	\$ 1.736.550

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



7	Corral 1 con piso en baldosa de cemento, cerramiento perimetral de longitud 76,80 m. en columnas de concreto de 0,25m X 0,15m. y 1,90m de altura y 5 vigas en concreto reforzado de 0,10m X 0,15m; cuenta con 6 portones tubulares de 1,60m de ancho y 1,80m de altura y con 3 de 1,00m de ancho y 1,70m de altura; bebederos en bloque de cemento panetado de 0,80m x 0,60m y 0,50m de altura y otro de 1,40m X 0,60m X 0,50m de altura.	238,19	M2	\$ 164.000	\$ 39.063.160
8	Corral 2 de 32,64m X 16,09m con piso en tierra, cerramiento en vareta y columnas de madera y cerco divisorio en columnas de madera y vareta de 15,50 m. 2 portales tubulares de 2,80 m X 1,80m.	525,34	M2	\$ 15.000	\$ 7.880.100
9	Corral 3 con cerramiento perimetral de 26,00 m. con muros en bloque de cemento panetado de 0,25 m de ancho y una altura de 1,90 m. con piso en concreto afinado de 0,10 m de espesor y dos portales tubulares de 2,5 pulgadas de diametro, 1,80 m de altura y 2,80 m de longitud cuenta con dos mesones en concreto rustico empotrados en la parte exterior de los muros de 7,00 m de largo, 0,40m de ancho y 0,05m de espesor soportados por 6 columnas de 0,40m x 0,20m y 0,80m de altura cada uno.	66,3	M2	\$ 106.000	\$ 7.027.800
10	Acceso 1 a predio en material mixto de 0,15m de espesor	74,76	M2	\$ 6.939	\$ 518.760
11	Acceso 2 en material mixto con un espesor promedio de 0,10 m	177,63	M2	\$ 4.635	\$ 823.315
12	Zona dura en concreto 1 de 34,50m X 4,00m y 0,25m de espesor	138,00	M2	\$ 102.000	\$ 14.076.000
13	Zona dura en concreto 2 de 24,50m X 4,00m y 0,25m de espesor	98,00	M2	\$ 102.000	\$ 9.996.000
14	Zona dura en concreto 3 de 0,10 m de espesor	67,24	M2	\$ 41.000	\$ 2.756.840
15	Enramada de 14,00 m X 4,50 m con cubierta en polisombra sobre estructura de guadua y sostenida por 8 columnas en madera teca.	63	M2	\$ 4.000	\$ 252.000

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



16	Placa en concreto reforzado de 2,60m X 0,80m X 0,10m de espesor que reposa sobre un estribo de 0,80m X 0,20m X 0,40m de altura soportado por una columna reforzada de 0,25m X 0,25m y 1,80m de altura.	2,08	M2	\$ 101.000	\$ 210.080
17	Embarcadero en concreto de 5,00m de longitud, 1,20m de ancho y una altura promedio de 0,80m, con barandas laterales con parales en 6 rieles de acero de 1,80m de altura y en 12 tubos metalico de 2,5 pulgadas de diametro.	1	UNIDAD	\$ 3.174.000	\$ 3.174.000
18	Escaleras en concreto prefabricado de 0,25m X 1,00m y 0,10m de espesor, soportadas por una viga en concreto reforzado de 3,60 m de longitud.	12	UNIDAD	\$ 31.000	\$ 372.000
19	Cerramiento con columnas en ladrillo tolete a la vista, reforzadas y cimentadas; 21 columnas de dimensiones 0,30 m X 0,30m y 1,60 m de altura, y 5 columnas de 0,45m X 0,45m y 1,80 m de altura con dos lineas horizontales de tabla en teca a lo largo del cerramiento.	70,7	ML	\$ 16.000	\$ 1.131.200
20	Portal de entrada de 4,5m de longitud en tubo de 2,5 pulgadas de diametro soportado por columnas de concreto de 0,20m x 0,20m y una altura de 2,50m.	1	UNIDAD	\$ 915.000	\$ 915.000
21	Anden en concrete de 5,50m de longitud, 0,85m de ancho y 0, 1 0m de espesor	4,68	M2	\$ 44.000	\$ 205.920
22	Zona de relleno en material mixto de 1,10 m de profundidad en promedio en un area de 1200,30m2	1320,33	M3	\$ 68.670	\$ 90.667.061
23	Muro pantalla confinado en ladrillo tolete a la vista de 1,20 m de altura	15	ML	\$ 56.000	\$ 840.000
24	Zona Explanada 1 para via de acceso 1 en un area de 187,09 m2 en una altura promedio de 3,00 m.	561,27	M3	\$ 21.657	\$ 12.155.424
25	Zona Explanada 2 para los corrales en un area de 1576,75 m2 en una altura promedio 1,20 m	1892,10	M3	\$ 21.657	\$ 40.977.210
26	Cuarto de 4,17m X 2,34m con piso en concreto muros de ladrillo y sin cubierta	13,20	M2	\$ 198.000	\$ 2.613.600

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



27	Cuneta en concreto de 15,00 m de longitud y 0,80 m de ancho y 0,10 m de espesor	15	ML	\$ 34.000	\$ 510.000
28	Muro de contención en concreto de 5,70m de longitud, 1,10m de altura en promedio y 0,20m de espesor.	5,7	ML	\$ 91.000	\$ 518.700
29	Dado en concreto para contención de 1,50 m X 1,50 m y 0,70 m de altura	1	UNIDAD	\$ 644.000	\$ 644.000
30	Traslado de transformador sostenido por dos postes en concreto a una distancia de 5 metros	1	UNIDAD	\$ 325.826	\$ 325.826
31	Traslado de 3 postes de 10 m con 2 lamparas de iluminación cada uno	3	UNIDAD	\$ 433.555	\$ 1.300.665
32	Traslado de poste de alta tensión a una distancia de 30 m	1	UNIDAD	\$ 278.932	\$ 278.932
33	Desmontaje, traslado y montaje de bascula FAIRBANKS MORSE de 1500 Kg.	1	UNIDAD	\$ 453.894	\$ 453.894
34	Traslado de valla publicitaria de 11,50 m de largo y 4,00m de altura, soportada por 7 columnas en estructura metálica.	1	UNIDAD	\$ 169.739	\$ 169.739
35	Porton metálico de 4,5m de longitud en tubo de 2 pulgadas de diámetro soportado por una columna de concreto de 1,20 m de altura y 0,25m de diámetro	1	UNIDAD	\$ 248.000	\$ 248.000
36	Porton en vareta de 2,50m de largo X 1,50m de ancho soportado en columnas de madera	1	UNIDAD	\$ 98.000	\$ 98.000
37	Jagüey con un área de afectación de 320,11 m ² y una profundidad promedio de 0,90 m.	288,1	M3	\$ 19.970	\$ 5.753.357
38	Cerca medianera en postes de madera y 4 hilos de alambre de pua	7,01	ML	\$ 19.474	\$ 136.513
39	Cerca interna en postes de madera y 4 hilos de alambre de pua	7,98	ML	\$ 18.598	\$ 148.412
40	Cerca interna en malla de alambre y postes de madera con 3 hilos de alambre de pua.	13,82	ML	\$ 29.036	\$ 401.278
41	Cerca interna en postes de concreto y 4 hilos de alambre de pua.	10,97	ML	\$ 17.353	\$ 190.362
42	Cerca interna en postes de madera y 4 hilos de alambre de pua.	62,32	ML	\$ 14.700	\$ 916.104
43	Cerca interna en postes de madera y 4 hilos de alambre de pua.	6,98	ML	\$ 19.505	\$ 136.145
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 304.975.766

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



ITEM	DESCRIPCION	ÁREA M2	UNIDAD	VALOR M2	SUBTOTAL
1	CABAÑA 1	24,41	M2	\$ 568.000	\$ 13.864.880
2	CABAÑA 2	24,41	M2	\$ 852.000	\$ 20.797.320
3	CALLEJON CUBIERTO PARA GANADO	39,81	M2	\$ 299.000	\$ 11.903.190
4	CUARTO PARA BASCULA	14,57	M2	\$ 484.000	\$ 7.051.880
5	ANDEN CUBIERTO 1	38,59	M2	\$ 45.000	\$ 1.736.550
6	ANDEN CUBIERTO 2	38,59	M2	\$ 45.000	\$ 1.736.550
7	CORRAL 1 CON PISO EN BALDOSA DE CEMENTO	238,19	M2	\$ 164.000	\$ 39.063.160
8	CORRAL 2 CON PISO EN TIERRA	525,34	M2	\$ 15.000	\$ 7.880.100
9	CORRAL 3 CON CERRAMIENTO PERIMETRAL	66,3	M2	\$ 106.000	\$ 7.027.800
10	ACCESO 1 A PREDIO EN MATERIAL MIXTO	74,76	M2	\$ 6.939	\$ 518.760
11	ACCESO 2 EN MATERIAL MIXTO	177,63	M2	\$ 4.635	\$ 823.315
12	ZONA DURA EN CONCRETO 1	138,00	M2	\$ 102.000	\$ 14.076.000
13	ZONA DURA EN CONCRETO 2	98,00	M2	\$ 102.000	\$ 9.996.000
14	ZONA DURA EN CONCRETO 3	67,24	M2	\$ 41.000	\$ 2.756.840
15	ENRAMADA CON CUBIERTA EN POLISOMBRA	63	M2	\$ 4.000	\$ 252.000
16	PLACA EN CONCRETO REFORZADO	2,08	M2	\$ 101.000	\$ 210.080
17	EMBARCADERO EN CONCRETO	1	UNIDAD	\$ 3.174.000	\$ 3.174.000
18	ESCALERAS EN CONCRETO PREFABRICADO	12	UNIDAD	\$ 31.000	\$ 372.000
19	CERRAMIENTO CON COLUMNAS EN LADRILLO TOLETE A LA VISTA	70,7	ML	\$ 16.000	\$ 1.131.200
20	PORTAL DE ENTRADA	1	UNIDAD	\$ 915.000	\$ 915.000
21	ANDEN EN CONCRETO	4,68	M2	\$ 44.000	\$ 205.920
22	ZONA DE RELLENO EN MATERIAL MIXTO	1320,33	M3	\$ 68.670	\$ 90.667.061
23	MURO PANTALLA CONFINADO EN LADRILLO TOLETE	15	ML	\$ 56.000	\$ 840.000

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



24	ZONA EXPLANADA 1 PARA VÍA DE ACCESO 1	561,27	M3	\$ 21.657	\$ 12.155.424
25	ZONA EXPLANADA 2 PARA CORRALES	1892,10	M3	\$ 21.657	\$ 40.977.210
26	CUARTO	13,20	M2	\$ 198.000	\$ 2.613.600
27	CUNETA EN CONCRETO	15	ML	\$ 34.000	\$ 510.000
28	MURO DE CONTENCIÓN EN CONCRETO	5,7	ML	\$ 91.000	\$ 518.700
29	DADO EN CONCRETO PARA CONTENCIÓN	1	UNIDAD	\$ 644.000	\$ 644.000
30	TRASLADO DE TRANSFORMADOR SOSTENIDO POR DOS POSTES EN CONCRETO	1	UNIDAD	\$ 325.826	\$ 325.826
31	TRASLADO DE TRES POSTES DE 10 MTS CON DOS LÁMPARAS DE	3	UNIDAD	\$ 433.555	\$ 1.300.665
32	TRASLADO DE POSTE DE ALTA TENSIÓN	1	UNIDAD	\$ 278.932	\$ 278.932
33	DESMONTAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BASCULA	1	UNIDAD	\$ 453.894	\$ 453.894
34	TRASLADO DE VALLA PUBLICITARIA	1	UNIDAD	\$ 169.739	\$ 169.739
35	PORTÓN METÁLICO	1	UNIDAD	\$ 248.000	\$ 248.000
36	PORTON EN VARETA	1	UNIDAD	\$ 98.000	\$ 98.000
37	JABUEY CON ÁREA AFECTADA DE 320,11 M2	288,1	M3	\$ 19.970	\$ 5.753.357
38	CERCA MEDIANERA EN POSTE DE MADERA Y 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA.	7,01	ML	\$ 19.474	\$ 136.513
39	CERCA INTERNA EN POSTE DE MADERA Y CUATRO HILOS DE ALAMBRE DE PÚA	7,98	ML	\$ 18.598	\$ 148.412
40	CERCA INTERNA EN MALLA DE ALAMBRE Y POSTE DE MADERA CON TRES HILOS DE ALAMBRE DE PÚA	13,82	ML	\$ 29.036	\$ 401.278
41	CERCA INTERNA POSTES DE CONCRETO Y CUATRO HILOS DE ALAMBRE DE PÚA	10,97	ML	\$ 17.353	\$ 190.362
42	CERCA INTERNA EN POSTES DE MADERA Y CUATRO HILOS DE ALAMBRE DE PÚA	62,32	ML	\$ 14.700	\$ 916.104
43	CERCA INTERNA EN POSTES DE MADERA Y CUATRO HILOS DE ALAMBRE DE PÚA	6,98	ML	\$ 19.505	\$ 136.145
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 304.975.766

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



12. VALORACIÓN DE ESPECIES FORSTALES

ITEM	DESCRIPCION	CANT	VALOR M2	SUBTOTAL
1	ACACIA GRANDE	70	\$ 144.000	\$ 10.080.000
2	ANÓN GRANDE	1	\$ 216.000	\$ 216.000
3	CAUCHO GRANDE	1	\$ 60.000	\$ 60.000
4	CEIBA GRANDE	2	\$ 120.000	\$ 240.000
5	DINDE GRANDE	13	\$ 180.000	\$ 2.340.000
6	GALLINERO GRANDE	6	\$ 180.000	\$ 1.080.000
7	GUACIMO GRANDE	1	\$ 144.000	\$ 144.000
8	GUADUA GRANDE	145	\$ 33.600	\$ 4.872.000
9	GUARUMO GRANDE	14	\$ 60.000	\$ 840.000
10	GUAYABO GRANDE	8	\$ 216.000	\$ 1.728.000
11	HIGUERON GRANDE	1	\$ 216.000	\$ 216.000
12	HUESO GRANDE	2	\$ 144.000	\$ 288.000
13	MATARRATON GRANDE	5	\$ 100.000	\$ 500.000
14	MONCORO GRANDE	13	\$ 144.000	\$ 1.872.000
15	NARANJO GRANDE	13	\$ 132.000	\$ 1.716.000
16	NAUNO GRANDE	13	\$ 96.000	\$ 1.248.000
17	PALMA DE COROZO GRANDE	2	\$ 180.000	\$ 360.000
18	PAPAYA GRANDE	2	\$ 21.600	\$ 43.200
19	PLATANILLO GRANDE	3	\$ 60.000	\$ 180.000
20	TACHUELO GRANDE	2	\$ 180.000	\$ 360.000
21	TECA GRANDE	316	\$ 315.000	\$ 99.540.000
22	TOTUMO GRANDE	2	\$ 144.000	\$ 288.000
23	LLOVIZNO GRANDE	8	\$ 144.000	\$ 1.152.000
24	ACACIA MEDIANO	1	\$ 120.000	\$ 120.000
25	CEIBA MEDIANO	8	\$ 90.000	\$ 720.000
26	GUAYABO MEDIANO	3	\$ 144.000	\$ 432.000
27	MONCORO MEDIANO	1	\$ 96.000	\$ 96.000
28	NAUNO MEDIANO	2	\$ 45.600	\$ 91.200
29	TECA MEDIANO	2	\$ 72.000	\$ 144.000
30	GUAYABO PEQUEÑO	4	\$ 96.000	\$ 384.000
31	MONCORO PEQUEÑO	3	\$ 48.000	\$ 144.000
32	NAUNO PEQUEÑO	7	\$ 12.000	\$ 84.000

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



VALOR TOTAL ESPECIES FORESTALES
--

\$ 131.578.400

La valoración de las especies forestales, se realizó bajo la premisa, de no haber conocido la condición fito-sanitario de las mismas, estado, si las especies fueron sembradas con alguna técnica, etc.

De acuerdo con investigación realizada con expertos en la materia, por el conocimiento que tengo de la zona donde se ubica el inmueble, algunas de las especies son árboles que crecieron por la naturaleza nativa, otras fueron sembradas con alguna técnica; es por este motivo que coincido con los valores aportados por la Agencia Nacional de Infraestructura para los árboles diferentes a la Teca.

Por ello consulte con el ingeniero Agrónomo Efrén Forero, Ingeniera Piedad Gallo, evaluador del IGAC, con más de 20 años de experiencia, ingeniera especialista en especies forestales de gran tamaño, respectivamente, en que los valores de mercado para la época en que se presentó la propuesta para la especie TECA, el valor por árbol es de \$315.000.

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



13. INDEMNIZACIÓN

La indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

13.1 DAÑO EMERGENTE

El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio asociado al proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Para el predio objeto del avalúo el daño emergente está causado basado en los daños ocasionados a su infraestructura y demás, que fueron previamente evaluados en los capítulos anteriores.

13.2 LUCRO CESANTE

El lucro cesante (lucrum cesans) es el concepto consistente en las ganancias dejadas de percibir.

El lucro cesante hace referencia al lucro, esto es al dinero, ganancia, o renta que el agente afectado deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que le ha causado un tercero. Se trata de ganancias potenciales que se habrían conseguido de no haber ocurrido el daño o perjuicio. En tal situación, a la diferencia entre lo que se pudiera haber obtenido y lo que realmente se ha obtenido, se le denomina lucro cesante.

DESARROLLO LUCRO CESANTE:

Como consta en las declaraciones de renta e información aportada al proceso, consta en cuadernillo No 2 del expediente. (Declaraciones de renta debidamente presentadas ante LA Dirección de impuestos y aduanas Nacionales – DIAN), lucro cesante se calculará teniendo en cuenta dicha información, una vez tenido en cuenta y analizada la información presentada, será de mi competencia calcular el valor dejado de percibir como lucro.

Así:

AÑO DECLARADO	VALOR DE UTILIDAD PRESENTADO
2014	\$ 107.068.000
2015	\$ 41.504.000
2016	\$ 27.678.000
2017	\$ 14.104.000

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



Ahora compararemos los valores del histórico presentado en la información financiera, donde hallaremos el estimado de utilidades dejadas de percibir, en la secuencia de años, hasta la información presentada:

AÑOS COMPARADOS	VALOR DE UTILIDAD PRESENTADO AÑO 1	VALOR DE UTILIDAD PRESENTADO AÑO 2	VALOR DEJADO DE PERCIBIR
2014 VS 2015	\$ 107.068.000	\$41.504.000	\$65.564.000
2014 VS 2016	\$ 41.504.000	\$27.678.000	\$79.390.000
2014 VS 2017	\$ 27.678.000	\$14.104.000	\$92.964.000
	\$ 14.104.000		
VALOR TOTAL DEJADO DE PERCIBIR			\$237.918.000

Sabiendo que existen unos porcentajes para determinar el índice de precios al consumidor y que, presentada la información financiera, se evidencia un aumento en las utilidades por año, sustentaremos la hipótesis bajo el porcentaje que como mínimo en normal funcionamiento el establecimiento, debería haber aumentado sus utilidades año a año:

AÑO	VALOR DE UTILIDAD PRESENTADO AÑO 1	VALOR DE UTILIDAD PRESENTADO AÑO 2	VALOR DEJADO DE PERCIBIR	PORCENTAJE IPC	VALOR AUMENTO POR AÑO	VALOR TOTAL DE PERDIDA
2015	\$107.068.000	\$41.504.000	\$65.564.000	3,21%	\$2.104.604	\$67.668.604
2016	\$41.504.000	\$27.678.000	\$79.390.000	5,33%	\$4.231.487	\$83.621.487
2017	\$27.678.000	\$14.104.000	\$92.964.000	5,71%	\$5.308.244,40	\$98.272.244
	\$14.104.000					
VALOR TOTAL DEJADO DE PERCIBIR						\$249.562.336

- **LUCRO CESANTE** **\$249.562.336**

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



**9. AVALÚO EXPROPIACIÓN
HACIENDA LA SOLANA
VEREDA CALDERON
PUERTO BOYACÁ – BOYACÁ**

DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR HAS	SUBTOTAL
ÁREA DE TERRENO EXPROPAIDO	21004,54	\$ 244.950	\$ 5.145.062.073
CONSTRUCCIONES GENERALES	GLOBAL	\$ 304.975.766	\$ 304.975.766
ESPECIES FORESTALES	GLOBAL	\$ 131.578.400	\$ 131.578.400
LUCRO CESANTE	GLOBAL	\$ 249.562.336	\$ 249.562.336
TOTAL VALOR EXPROPIACIÓN PREDIO LA SOLANA			\$ 5.831.178.575

GRAN TOTAL ÁREA EXPROPIADA: Cinco mil ochocientos treinta y un millones, ciento setenta y ocho mil, quinientos setenta y cinco pesos mcte.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de Mercado-reposición. De acuerdo con las leyes colombianas.

Atentamente,

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

Avaluador Profesional

RNA 3827

RAA – AVAL-1110464736

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



REGISTRO FOTOGRAFICO (ACTUAL) DEL ÁREA EXPROPIADA



ACCESO POR VÍA NACIONAL



VÍA HOY RUTA DEL SOL



RESTAURANTE Y HOTEL HOY

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



PREDIO HOY

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



Certificado de Imparcialidad

Los Avalúos realizados por mi persona es el producto de métodos universalmente aceptados; por la superintendencia de industria y comercio y la lonja Corpolonjas a la cual pertenezco, certifico que no ha sido influido por ninguna persona o tiene alguna intención o sentimiento personal que pueda alterar dichos procedimientos; o algún interés directo e indirecto con el bien valuado: que no existen lazos familiares de ninguna índole ni con el propietario u otra persona interesada en el mismo; que no ha exagerado ni omitido conscientemente algún detalle importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico; que no ha condicionado sus Honorarios Profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes. Mi dictamen esta externado a lo observado, en el sitio, sin suprimir, ni engrandecer hechos, datos u opiniones que estén en contra de su cliente y mi capacidad. Por lo tanto el presente informe certifica que he evaluado lo observado y los Valores del Bien Inmueble son estimados NO ES UN PRESUPUESTO. Por lo que esta es una Opinion y No Un Dictamen Juridico. Algo muy importante en la realización del avalúo. Se tomo en consideración tres cosas y se le hizo saber a la persona que solicito el avalúo y es : 01.- El Avalúo de Necesidad. Que consiste en la venta del bien por un precio muy por debajo del que fue Valuado y en la necesidad que tenga en ese momento el propietario del Bien Inmueble. 02.- El Avalúo de Mercado. Que consiste en el valor del precio del metro cuadrado en la zona en el Momento en que fue realizado el avalúo mismo. 03.- El Avalúo de oportunidad. Que consiste en la oportunidad de venta con un valor superior al Valuado en este Avalúo.

En constancia de lo anterior se firma en Puerto Boyacá a los 11 días del mes de junio de 2021.

IBETH CASTAÑO GONZÁLEZ

Avaluador Profesional

RNA 3827

RAA-AVAL-1110464736

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES

Nº **RUR-0556**

CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA

EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

RNA
Avaluadores



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

IBETH CASTAÑO GONZALEZ
C.C. 1110464736

R.N.A. 3827

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador 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.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: **01/06/2017**

Fecha de vencimiento: **30/06/2021**

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
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 2

Página 1 de



ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



PIN de Validación: b5690ab0



<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) IBETH CASTAÑO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110464736, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1110464736.

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

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 08 Jun 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 08 Jun 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	<p>Fecha 15 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	<p>Fecha 11 Dic 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>



PIN de Validación: b5690ab0



<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<p>Fecha</p> <p>15 Nov 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<p>Fecha</p> <p>11 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<p>Fecha</p> <p>15 Nov 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<p>Fecha</p> <p>15 Nov 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	<p>Fecha</p> <p>15 Nov 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	<p>Fecha</p> <p>11 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

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



PIN de Validación: b5690ab0



vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ
Dirección: CALLE 11 NO 8-204 INT 10 COND. IQUIRA
Teléfono: 3202234157
Correo Electrónico: ibecas0927@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

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) IBETH CASTAÑO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110464736.

El(la) señor(a) IBETH CASTAÑO GONZALEZ 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

b5690ab0

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b5690ab0



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

—
TE
CC
A
C
TE
E-mail: ccaa@raa.org.co



IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR PROFESIONAL
Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)
Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57
E-mail: ibecas0927@hotmail.com



IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE
AVALUADOR PROFESIONAL

Calle 11 No 8-204 Int 10 condominio Iquira B/El Palmar (Puerto Boyacá - Boy.)

Tel: (0*8) 738 05 99 - Cels: 320 223 41 57

E-mail: ibecas0927@hotmail.com