

AVALÚO CONJUNTO

1

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

El presente documento hace la recopilación de los avalúos comercial y de servidumbre realizado por los Avaluadores:

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO

Domicilio	Carrera 15 No 19-32 Duitama, Boyacá
Celular	3102692521
Email	gemesca44@gmail.com
Profesión	Arquitecto Egresado de la Universidad La Gran Colombia, Acta de Grado 006 del 11 de junio de 1976
Tarjeta Profesional	Número 00000-15745 Por Resolución del Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura No. 1175 del 9 de agosto de 1976. Expedida en Bogotá DC el 18 de agosto de 1976.
Experiencia profesional	Se anexa hoja de vida como valuador y listado de procesos en los que he intervenido
Conducta	Como valuador declaro que no me encuentro incurso en ninguna de las causales que contempla el artículo 50 del Código General del Proceso.
Métodos Valuatorios	En la Valuación se emplearon los métodos valuatorios que contiene la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. Art 1 - Método de comparación de mercado y Art 3 - Método del costo de reposición. No se han utilizado en la presente valuación métodos diferentes de los que contiene la resolución que ameriten explicaciones

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL- 17096925

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales

TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

Domicilio	Carrera 10 No 26-46 apartamento 201 Tunja, Boyacá
Celular	3114487665
Email	fuentes.h@gmail.com
Profesión	Técnico laboral en avalúos Universidad U.D.C.A.
Tarjeta Profesional	Número 15967-030441 BYC Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA Fecha 15 de Octubre de 2013
Experiencia profesional	Se anexa hoja de vida como valuador y listado de procesos en los que he intervenido
Conducta	Como valuador declaro que no me encuentro incurso en ninguna de las causales que contempla el artículo 50 del Código General del Proceso.
Métodos Valuatorios	En la Valuación se emplearon los métodos valuatorios que contiene la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008,

AVALÚO CONJUNTO

2

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. Art 1 - Método de comparación de mercado y Art 3 - Método del costo de reposición, Declaración Universal de Derechos Humanos 1948 Artículo 17, Código Civil Colombiano en el Artículo 1613, Artículo 1614 Daño emergente y Lucro Cesante, Artículo 1615, Código Civil Colombiano (Título XI, Artículos 870 a 895), Ley 56 de 1981 la Resolución 180466 del 2007 del Ministerio Minas y Energía. No se han utilizado en la presente valuación métodos diferentes de los que contiene la resolución que ameriten explicaciones

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-6775220

Perito Valuador de Bienes Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección y Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Intangibles Especiales

Para tal fin se presenta el resumen del mismo

1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Nombre del solicitante	Juzgado Promiscuo Municipal de Oicatá - Boyacá
------------------------	--

2. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Nombre del destinatario	Juzgado Promiscuo Municipal de Oicatá - Boyacá
-------------------------	--

3. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

Nombre	Cedula de Ciudadanía No.	%
Monica Liliana Nonsoque Avedaño	1.030.614.743	20,08%
Carlos Eliecer Nonsoque Mesa	7.218.392	20,05%
Elva Marina Nonsoque Mesa	23.554.113	13,68%
Ignacio Alejandro Nonsoque Mesa	7.224.692	20,08%
Josefina Mesa Nonsoque	46.662.282	2,06%
Nelson Emiro Nonsoque Mesa	16.717.149	3,97%
Pablo Antonio Nonsoque Mesa	7.224.958	20,08%

4. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Dirección Catastral:	Predio "San Francisco"	Vereda:	Forantiva
Ciudad:	Oicatá	Departamento:	Boyacá

5. Delimitación del sector

Norte:	Vereda Guintiva	Oriente:	Área rural de Chivata
Occidente:	Vereda Centro	Sur:	Área rural de Chivata

6. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO:

Longitud:	73° 17' 28.51''	Latitud:	5° 34' 57.04''
Altitud: 2.686 m.s.n.m.			

6.1. MAPA DE LOCALIZACIÓN:

AVALÚO CONJUNTO

3

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA



7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Escritura Pública	No. 3221 del 30 de Diciembre del 2016 Notaria Primera de Duitama
Certificado de tradición y libertad	070-93037 de fecha 26 de Noviembre de 2020 a las 06:35:18 P.M. "Este certificado refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición"
Numero Catastral	15-500-00-00-0004-0020-000
Uso de suelos	Uso de Suelos US-MO-SP-2021-102 Secretaria de Planeación Alcaldía de Chivata de fecha 26 de Julio del 2021
Informe de Valuación Comercial Rural: No. 3624 realizado por el Arquitecto German Emilio Espinosa Camacho perteneciente a la Lonja Cámara Colombiana de Avaluadores de fecha: 26 de julio de 2021 Nota: Este informe es la base para la liquidación de la servidumbre ya que de allí se extrae la información pertinente sobre el valor comercial base.	

8. INFORMACIÓN JURÍDICA

Escritura Pública	No. 3221 del 30 de Diciembre del 2016 Notaria Primera de Duitama
Certificado de tradición y libertad	070-93037 de fecha 26 de Noviembre de 2020 a las 06:35:18 P.M. "Este certificado refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición"
Numero Catastral	15-500-00-00-0004-0020-000
EOT	Acuerdo 34 de Diciembre 25 de 2000
Uso de suelos	Uso de Suelos US-MO-SP-2021-102 Secretaria de Planeación Alcaldía de Chivata de fecha 26 de Julio del 2021

Nota 1: La anterior información jurídica no constituye un estudio de los títulos de propiedad por lo tanto no se asume responsabilidad al respecto.

Nota 2: El avalúo pierde validez si es usado para otro fin diferente al cual fue contratado, puesto que carece de datos para lo que se pretendería usar con otro alcance.

Nota 3: Dentro de la documentación suministrada no se soporta Licencia de funcionamiento o permiso para el establecimiento de la actividad comercial Glamping; sin embargo se cuenta con la viabilidad y aprobación del proyecto otorgado por el Sena, Universidad Nacional y Fondo Emprender, no obstante esta circunstancia este no se valora debido a

AVALÚO CONJUNTO

4

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

DECRETO NÚMERO 1073 DE (Mayo 26 de 2015) “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía”

ARTÍCULO 2.2.3.7.5.3. Trámite. Los procesos a que se refiere este Decreto seguirán el siguiente trámite:

5. Si la parte demandada no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda que se practique un avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre.

El avalúo se practicará por dos peritos escogidos así: Uno de la lista de auxiliares del Tribunal Superior correspondiente y el otro de la lista suministrada con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En caso de desacuerdo en el dictamen, se designará un tercer perito escogido de la lista suministrada por el mencionado Instituto, quien dirimirá el asunto.

Sólo podrán evaluarse las mejoras existentes al momento de notificarse el auto admisorio de la demanda y las efectuadas con posterioridad siempre y cuando sean necesarias para la conservación del inmueble.

9. NORMA URBANÍSTICA

9.1 NORMATIVIDAD VIGENTE PARA EL PREDIO.

Decreto Reglamentario	
Acuerdo 025 del 2000	
USO DE SUELO US-MO-SP-2021-102	
LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL	
Conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Oicatá adoptado por el municipio mediante Acuerdo No. 025 Del año 2000 en el cual se establece la reglamentación de los usos de suelo, conforme a la facultad conferida en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997, y a la atribución específica concedida en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional, <u>solicita dicha certificación</u> para la actividad de SOLICITUD DIRECTA PARA CONOCER EL USO ADECUADO DEL INMUEBLE, a fin de gestionar en forma expedita la solicitud requerida por el interesado presume que la información suministrada por el mismo es correcta, completa y verdadera de conformidad con el Artículo 83 de la Constitucional Nacional,	
<u>CERTIFICA QUE</u>	
Que el predio identificado con número predial 15500000000040020000, localizado en la vereda Forantiva del Municipio de Oicatá; corresponden a ZONA SILVO AGROPECUARIA (comprende área de lomas y laderas onduladas de vocación agrícola semiintensiva), según el plano Numero: 30 que corresponde a ZONIFICACION PARA LA REGLAMENTACION DEL USO DE LOS SUELOS (USO RECOMENDADO), del citado acuerdo Municipal y que en dicha categoría del Acuerdo 025 del año 2000 y estableciendo el siguiente régimen de usos:	
USOS PRINCIPALES	REVEGETALIZACIÓN, REHABILITACIÓN, AGRICULTURA CON TECNOLOGIA APROPIADA.
USOS COMPATIBLES	PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN, PASTOREO EXTENSIVO, SERVICIOS, RESIDENCIAL CAMPESTRE INDIVIDUAL.

AVALÚO CONJUNTO

5

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

USOS RESTRINGIDOS (CONDICIONADOS)*	AGRICULTURA SEMIMECANIZADA, PASTOREO EXTENSIVO, PASTOREO SEMINTENSIVO, MINERÍA, COMERCIO, INDUSTRIA, RECREACIÓN, TURISMO, RESIDENCIAL CAMPESTRE AGRUPACIONES.
USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL URBANO INDIVIDUAL, RESIDENCIAL URBANO AGRUPACIONES, LOS DEMAS.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

Las diversas actividades socioeconómicas o usos del suelo existente y propuesto para Oicatá, se describen a continuación:

PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de más recursos.

AGRICULTURA SEMIMECANIZADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha).

PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior, pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. 1 unidad de gran ganado por Ha).

MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades Institucionales y sus instalaciones o infraestructura.

INDUSTRIA: comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indica para cada sector.

RECREACIÓN: Comprende los lugares de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

TURISMO: conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso que requieren de infraestructura adecuada.

RESIDENCIAL CAMPESTRE: comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familiares y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. **Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

RESIDENCIAL URBANO: comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo:

- Que teniendo en cuenta el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT Proyecto de Acuerdo 025 del 2000; NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS, se define lo siguiente:

ARTICULO 79: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 81: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a. Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación reglamentará los nuevos proyectos, sus usos y podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 82: CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que, en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

-1.2 M2 de oficinas de Administrador o de salón social por cada unidad de vivienda.

-2.50 M2 de salón comunal o espacio de área deportivas por cada unidad de vivienda con sus respectivos

servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 83: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un **PLAN DE REVEGETACIÓN**, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 84: PATIOS Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 9m²- Lado mínimo 3 metros
Para multifamiliares: Área mínima: 16 m²- mínimo 4 metros.

ARTICULO 85: ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|-----------|
| • Un Piso | Altura a cumbrera | : 5.00mts |
| • Un Piso y altillo | Altura a cumbrera | : 5.00mts |
| • Dos pisos | Altura a cumbrera | : 5.50mts |
| • Dos pisos y altillo | Altura a cumbrera | : 8.00mts |

PARÁGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARÁGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

ARTICULO 86: AISLAMIENTOS: Toda construcción que se desarrolle debe realizar su aislamiento total tanto posterior como lateral del lote donde está ubicado; si existen culatas en los predios vecinos, se exigirá la autorización de los propietarios vecinos.

PARÁGRAFO: En el caso de los lotes ubicados dentro del área urbana se les dará un plazo de un año a partir de la promulgación del presente Acuerdo para el aislamiento de que trata el anterior artículo.

ARTICULO 87: EMPATES, Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

ARTICULO 88: VOLADIZOS: Tendrán un ancho máximo de 0.60 % el ancho del andén y una altura mínima del voladizo sobre el andén de 2,50 m. preferiblemente para balcones. Los aleros como los voladizos tendrán las mismas medidas.

ARTICULO 89: ANDENES: tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, una altura mínima de 0.17 m pendientes hacia el centro de la vía entre 0.5 y 2.5%.

En el andén no se construirá ningún tipo de obstáculo, escalinata o rampa a excepción de las rampas de acceso y salida de máximo 0.50 de ancho por 1.0 m de largo a partir del borde exterior que permitan la circulación de los discapacitados.

En caso de pendientes longitudinales superiores al 5% deberán utilizarse materiales antideslizantes y para pendientes superiores al 22% se podrá construir escalinatas de máximo 10 huellas y un descanso.

ARTICULO 90: OCHAVAS: En las construcciones esquineras preferiblemente sin antejardín se construirá en curva de una circunferencia tangente a los lados de la edificación, con radio mínimo de 1,50 m. En las esquinas de los andenes y de los antejardines (los ya existentes), se harán ochavas en

AVALÚO CONJUNTO

8

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

forma circular con radio mínimo de 0,60 metros.

ARTICULO 91: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

ARTICULO 92: PARQUEADEROS: En áreas de vivienda menores de 100 m2 se autoriza la construcción de un garaje para vehículos menores de 3,5 toneladas de capacidad, para áreas mayores se autorizan hasta dos parqueaderos; con las medidas y señalización adecuada a personas de reducida movilidad.

Lugar y Fecha de Expedición: Oicatá, Boyacá 26 de julio de 2021.


ARQ. CRISTIAN CAMILO LARGO SEGURA
Secretario de Planeación

10. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Tipo de suelo:	Rural	Uso actual:	Pasturas y agricultura
Ubicación:	Vereda Forantiva	Forma geométrica:	Rectangular
Frente promedio:	310,00	Fondo promedio:	120,00
Relación frente - fondo:	1:2,58		
Topografía del terreno:	Entre 3% y 5%.		

10.1 ÁREA DEL TERRENO:

Área según título:	5 Ha. 5.000,00 M ²
Área según predial:	5 Ha. 5.000,00 M ²
Área según certificado de libertad y tradición:	5 Ha. 5.000,00 M ²
Área construida antigua avalúo Arquitecto German Espinosa:	29,00 M ²
Área construida nueva avalúo Arquitecto German Espinosa:	124,00 M ²
Área construida galpón avalúo Arquitecto German Espinosa:	60,00 M ²

Nota: El área superficial del terreno se toma de los documentos suministrados.

Nota: Las áreas serán susceptible de verificación.

Área de Servidumbre según documentación suministrada por Oicatá Solar 1 S.A.S.	Área de servidumbre de la línea de transmisión de energía 2.372,00 M² . Asimiento de torre 73,29 M² .
--	--

Nota 1: Las medidas del terreno se toman de los documentos suministrados por el solicitante.

Nota 2: El área de la servidumbre fue tomada del **inventario predial y cálculo de indemnización** realizado por el Ingeniero de proyectos **James Rodolfo Castaño Olivo**.

Observaciones: El predio queda dividido en dos partes incluyendo la franja de servidumbre

AVALÚO CONJUNTO

9

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

11. Avalúo del terreno y mejoras

11.1. Método de encuestas directas para terreno

Tipo	Ubicación	Fuente Cel. Nombre.	Valor pedido	Área ha.	Vr/Ha
Lote	Oicata	3102695891	93.750.000	6,7200	13.950.893
Lote	Oicata	3115392788	125.000.000	10,8800	11.488.971
Lote	Oicata	3006009377	150.000.000	1,0000	150.000.000
Lote	Oicata	31257073695	150.000.000	0,9000	166.666.667
Lote	Oicata	3123851543	160.000.000	1,1262	142.070.680
Lote	Oicata	3208379003	160.000.000	1,0951	146.105.379
Lote	Poravita	codigo 1199558 Doomos	6.200.000.000	20,2676	304.767.215
Lote	Oicata	M2,com M2-270558	460.000.000	0,8900	417.977.528
Lote	Oicata	M2,com M2-2971790	150.000.000	0,7108	211.029.826
Lote	Oicata	M2,com M2-2805936	450.000.000	0,2500	1.800.000.000
Lote	Popavita	M2,com M2-2737199	230.000.000	0,3190	721.003.135
Lote	Guintiva	M2,com M2-2755491	260.000.000	4,1134	63.208.052
Lote	Oicata	Ukucela SAS 3007361524	250.000.000	2,5000	80.800.000
Lote	Oicata	3118429133 Finca R. 6500483	1.300.000.000	23,0400	49.913.194
Lote	Oicata	3222264202 Finca R 6382487	600.000.000	4,7000	127.659.574
Lote	Oicata	3115911684	250.000.000	0,9000	277.777.778
Lote	Oicata	Inmobiliaria.com R. 2448241	120.000.000	0,2050	585.365.854

VALOR TERRENO POR COMPARATIVO DE MERCADO Fisiografía 1

Area a tasar: 5,5000 ha

Vr Venta \$	Contacto	Valor \$ / ha	Fuente	Tamaño ha	Fact Fuente	Fact Tamaño	Fact topogr.	Fact Ubicación	Resultados \$ / ha	Dirección
150.000.000	3006009377	150.000.000	Oferta	1,0000	0,95	1,10	1,20	1,20	225.720.000	Rural
150.000.000	31257073695	166.666.667	Oferta	0,9000	0,95	1,30	1,00	1,20	247.000.000	Rural
160.000.000	3208379003	146.105.379	Oferta	1,0951	0,95	1,40	1,10	1,10	235.127.386	Rural
6.200.000.000	codigo 1199558 Doomos Claudia Bedoya	304.767.215	Oferta	20,2676	0,95	0,85	1,00	0,80	196.879.621	Rural
250.000.000	3115911684	277.777.778	Oferta	0,9000	0,95	1,20	1,00	0,70	221.666.667	Rural
150.000.000	31257073695	166.666.667	Oferta	0,9000	0,95	1,20	1,00	1,20	228.000.000	Rural
160.000.000	3123851543	142.070.680	Oferta	1,1262	0,95	1,30	1,10	1,10	212.303.321	Rural
150.000.000	3053122441	211.029.826	Oferta	0,7108	0,95	1,20	1,10	0,80	211.705.121	Rural
		191.884.815		1					Promedio 222.300.265	
									Desv. Estándar 15.480.864	
									Coef de Variación 6,96%	
									Limite superior 237.781.129	
									Limite inferior 206.819.401	

II-ANALISIS DEL LOTE - Método Comparativo o de mercado

Valor adoptado 237.781.129

20,2 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
AREA DEL TERRENO	5,5000	Ha	183.091.469,00	1.007.003.079,50
Suma valor terreno				\$ 1.007.003.079,50

20,3 DETERMINACION DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES:

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
Casa antigua	29,00	m²	60.000,00	1.740.000,00
Casa nueva	124,00	m²	1.411.200,00	174.988.800,00
Suma valor construcciones				\$ 185.152.800,00

20,4 DETERMINACION DE VALOR DE LOS ANEXOS (Mejoras)

Portal acceso	12,00	m²	150.000,00	1.800.000,00
Cercas al medio y propias	986,00	un	8.000,00	7.888.000,00
Suma valor de anexos o mejoras:				\$ 9.688.000,00
				\$ 1.201.843.879,50

SON:	MIL DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON 50 CENTAVOS MONEDA CORRIENTE
------	---

AVALÚO CONJUNTO

10

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

21,2 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
AREA DEL TERRENO	5,5000	Ha	183.091.469,00	1.007.003.079,50
Valor del terreno:				1.007.003.079,50

21,3 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
Casa antigua	29,00	m²	60.000,00	1.740.000,00
Casa nueva	124,00	m²	1.411.200,00	174.988.800,00
Suma valor de construcciones:				\$ 185.152.800,00

21,4 DETERMINACION DE VALOR DE LOS ANEXOS (Mejoras)

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
Portal acceso	12,00	m²	150.000,00	1.800.000,00
Cercas al medio y propias	986,00	Unidad	8.000,00	7.888.000,00
0	0,00	Unidad	-	-
Suma valor de los anexos (Mejoras):				\$ 9.688.000,00

Valor actual del bien

1.201.843.879,50

21,5 DETERMINACION DE VALOR DE EQUIPO Y HERRAMIENTA

NOTA: El predio no tiene equipo por tanto no de valora

VALOR TOTAL DE LA VALUACION VALOR RAZONABLE

(Total value of the Appraisal)

\$ 1.201.843.879,50

Arq GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO - RAA Aval 17096925

VALOR DE LA SERVIDUMBRE

12. Avalúo de la servidumbre

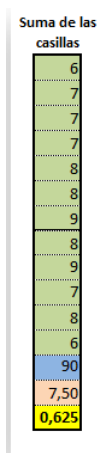
12.1. Memorias de cálculo Indemnización

Matriz de ubicación:							
0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1
0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1
0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4
0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5
0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7
CALLE PUBLICA							
0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7
0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5
0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4
0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1
0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

AVALÚO CONJUNTO

11

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA



$$FE = 31,68489282 \times (AR)^{-0,366894} = 0,587037847$$

	Opciones	FE resultante
Área remanente	52.628	0,587037847
31,68489282	20.000	0,83720178
-0,366894	30.000	0,721478372
	40.000	0,649208271
	50.000	0,598175115
	100.000	0,463855

LIQUIDACIÓN DE SERVIDUMBRE

$$DC=AS \times VUS \times \%AF$$

Área afectada red eléctrica: 2.372,00 m2

Donde:

DC Derechos cedidos

AS = Área de la franja de terreno ocupada por la servidumbre 2.372,00 m2

VUS = Valor unitario de la franja de la servidumbre (vr. promedio del lote) \$ 18.309,15

% AF = Porcentaje de afectación. 30,00%

$$DC=AS \times VUS \times \%AF \quad \$ 13.028.788,93$$

Ahora: daño al remanente

$$DR = AR \times VU \times FE \times FU \times FR \quad \$ 15.246.953,97$$

Donde:

AR = Área remanente (área predio - área servidumbre) 52.628,00 m2

VU = Valor unitario promedio de la finca \$ 18.309,15

FE = Factor de extensión

$$FE = 31,68489282 \times (AR)^{-0,366894} \quad 0,5870378469$$

FU = Factor de ubicación 62,50%

FR = Relacion del área de servidumbre sobre el área total 4,31%

PREDIAL A PERPETUIDAD

PREDIAL \$ 587.740,00

% SERVIDUMBRE 7,14%

PORCION DE PREDIAL= \$ 41.952,88

$$VS = DC + DR + To + C$$

Área total predio 55.000,00 m2

Donde:

VS = Valor a pagar por la servidumbre \$ 30.274.469,12

DC = Derechos cedidos \$ 13.028.788,93

DR = Daño al remanente

TO = Valor sitio de las torres

C = Valor de las construcciones o mejoras

AVALÚO CONJUNTO

12

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

$$VS = DC + DR + To + C$$

DC = \$ 13.028.788,93

DR = \$ 15.246.953,97

Area de torre= 100,00 m2

TO = \$ 1.830.914,69

C = \$ -

PREDIAL= \$ 41.952,88

PREDIAL CAUSADO 3 AÑOS= \$ 125.858,64

VS = \$ 30.274.469,12

SON:

TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS
SESENTA Y NUEVE 12/100

PREDIAL A PERPETUIDAD

PREDIAL \$ 28.767.000,00

% SERVIDUMBRE 1,00%

PORCION DE PREDIAL= \$ 287.670,00

$$VS = DC + DR + To + C$$

Área total predio 53.900,00 m2

Donde:

VS = Valor a pagar por la servidumbre \$ 3.915.762,67

DC = Derechos cedidos \$ 2.327.023,60

DR = Daño al remanente

TO = Valor sitio de las torres

C = Valor de las construcciones o mejoras

$$VS = DC + DR + To + C$$

DC = \$ 2.327.023,60

DR = \$ 438.059,07

Area de torre= 0,00 m2

TO = \$ -

C = \$ -

PREDIAL= \$ 287.670,00

PREDIAL CAUSADO 3 AÑOS= \$ 863.010,00

VS = \$ 3.915.762,67

SON:

TRES MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS
67/100

AVALÚO CONJUNTO

13

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

VALOR CON AFECTACIÓN SIN SERVIDUMBRE Y CON SERVIDUMBRE

$$DR = VT - VL - VR$$

DR = Daño al remanente

VT = Valor total del inmueble antes de imponer la servidumbre \$ 167.871.339,19

VL = Valor del lote segregado (o pagado por la servidumbre) \$ 3.915.762,67

VR = Valor del remanente (valor terreno con la servidumbre impuesta) \$ 171.787.101,86

DR = VT - VL - VR \$ 167.871.339,19 - \$ 3.915.762,67 - \$ 171.787.101,86 = \$ 7.831.525,34

SON:

SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTICINCO 34/100

$$DR = VT - VL - VR$$

DR = Daño al remanente

VT = Valor total del inmueble antes de imponer la servidumbre \$ 1.201.843.879,50

VL = Valor del lote segregado (o pagado por la servidumbre) \$ 30.274.469,12

VR = Valor del remanente (valor terreno con la servidumbre impuesta) \$ 1.232.118.348,62

DR = VT - VL - VR \$ 1.201.843.879,50 - \$ 30.274.469,12 - \$ 1.232.118.348,62 = \$ 60.548.938,24

SON:

SESENTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO 24/100

Orellanas				
	Invernadero	Adaptaciones invernadero	Adaptaciones en áreas del cultivo	Total
Costos fijos	\$ 3.000.000	\$ 1.500.000	\$ 1.350.000	\$ 5.850.000
Inversión				5.022.222
Costos de ventas				3.834.041
TOTAL				14.706.263
Ingresos promedio	\$ 9.899.000	Tiempo	6	\$ 1.649.833
Ingresos promedio que deja de percibir en 2 meses				3.299.667

En base a los costos por las modificaciones que se tienen que efectuar se aclara a raíz de los informes contables de la señora Fernanda Botia Sánchez, que el total de costos para la cosecha de Orellanas es de \$ 14.706.263,00 esto se desglosa por los costos fijos, la inversión y los costos variables de ventas, cabe aclarar que los únicos costos variables son los costos de ventas, dado que puede existir una fluctuación entre cada mes. Por otro lado, se puede decir que los ingresos promedio que se dejarán de percibir por dos meses de inactividad serán de \$ 3.299.667,00.

PAGO DE NOTARIADO Y REGISTRO E IMPUESTOS Gastos compraventa				
GASTOS DE ESCRITURACION				
Derechos Notariales	Tasa 3 / 1000		=	\$ 272.470,22
Copia original papel de seguridad	6 un	x	\$ 3.700,00	= \$ 22.200,00
Copias protocolo papel de seguridad	54 un	x	\$ 3.700,00	= \$ 199.800,00
			Suma	= \$ 294.670,22
		IVA	16%	= \$ 47.147,24
Retencion en la fuente (Exenta en venta para el estado)				\$ -
Constancia de afectacion				\$ 5.500,00
Recaudo Fondo Especial de Notariado				\$ 7.250,00
Recaudo Superintendencia de Notariado y Registro				\$ 7.250,00
Suman gastos de escrituracion en Notaría				\$ 856.287,68

AVALÚO CONJUNTO

14

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

DAÑO EMERGENTE	
CALCULOS INDEMNIZATORIOS POR SERVIDUMBRE	\$ 30.274.469,12
PERDIDA DE VALOR DEL PREDIO POR SERVIDUMBRE	\$ 60.548.938,24
PAGO POR TRASLADO DE INVERNADERO ORELLANAS	\$ 5.850.000,00
PAGO DE NOTARIADO Y REGISTRO E IMPUESTOS	\$ 856.287,68
TOTAL PAGO INDEMNIZATORIO:	\$ 97.529.695,05
NOVENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO 05/100	

LUCRO CESANTE	
PAGO MENSUAL POR ORELLANAS	\$ 3.299.666,67
TOTAL PAGO INDEMNIZATORIO:	\$ 3.299.666,67
TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS 67/100	

Nota 1: El valor del Lucro cesante se debe calcular con los tiempos que demore el proyecto de imposición de servidumbre.

Nota 2: Se adjunta certificado contable del cultivo de Orellanas.



Arquitecto German Emilio Espinosa Camacho

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-17096925

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales



Tonio Henry Fuentes Saavedra

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-17096925

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Intangibles Especiales

Avalúo conjunto

Tonio Henry Fuentes Saavedra <fuentest.h@gmail.com>

Vie 20/08/2021 11:27

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Boyacá - Oicata <j01prmpaloicata@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

AVALÚO CONJUNTO OICATA ESPINOSA FUENTES docx.pdf;

Buenos días

Adjunto avaluo conjunto

Que tenga buen dia

--

TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

Registro Abierto de Avaluadores **RAA AVAL-6775220.**

Perito Valuador de Bienes Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil e Intangibles especiales.

Tarjeta Profesional No. **15967-030441 BYC**

Celular **3114487665**

Carrera 10 No. 26-46 Oficina 201

Tunja - Boyacá

CONFIDENTIAL NOTE:

The information in this E-mail is intended to be confidential and only for use of the individual or entity to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, any retention, dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited and sanctioned by law. If you receive this message in error, please immediately send it back and delete the message received.

NOTA CONFIDENCIAL: La información contenida en este E-mail es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la compañía a la cual está dirigido. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y será sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, favor reenviarlo y borrar el mensaje recibido inmediatamente.

AVALÚO CONJUNTO

1

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

El presente documento hace la recopilación de los avalúos comercial y de servidumbre realizado por los Avaluadores:

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO

Domicilio Carrera 15 No 19-32 Duitama, Boyacá
Celular 3102692521
Email gemesca44@gmail.com
Profesión Arquitecto Egresado de la Universidad La Gran Colombia, Acta de Grado 006 del 11 de junio de 1976
Tarjeta Profesional Número 00000-15745 Por Resolución del Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura No. 1175 del 9 de agosto de 1976. Expedida en Bogotá DC el 18 de agosto de 1976.
Experiencia profesional Se anexa hoja de vida como valuador y listado de procesos en los que he intervenido
Conducta Como valuador declaro que no me encuentro incurso en ninguna de las causales que contempla el artículo 50 del Código General del Proceso.
Métodos Valuorios En la Valuación se emplearon los métodos valuorios que contiene la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. Art 1 - Método de comparación de mercado y Art 3 - Método del costo de reposición. No se han utilizado en la presente valuación métodos diferentes de los que contiene la resolución que ameriten explicaciones

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL- 17096925

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales

TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

Domicilio Carrera 10 No 26-46 apartamento 201 Tunja, Boyacá
Celular 3114487665
Email fuentes.h@gmail.com
Profesión Técnico laboral en avalúos Universidad U.D.C.A.
Tarjeta Profesional Número 15967-030441 BYC Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA Fecha 15 de Octubre de 2013
Experiencia profesional Se anexa hoja de vida como valuador y listado de procesos en los que he intervenido
Conducta Como valuador declaro que no me encuentro incurso en ninguna de las causales que contempla el artículo 50 del Código General del Proceso.
Métodos Valuorios En la Valuación se emplearon los métodos valuorios que contiene la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008,

AVALÚO CONJUNTO

2

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. Art 1 - Método de comparación de mercado y Art 3 - Método del costo de reposición, Declaración Universal de Derechos Humanos 1948 Artículo 17, Código Civil Colombiano en el Artículo 1613, Artículo 1614 Daño emergente y Lucro Cesante, Artículo 1615, Código Civil Colombiano (Título XI, Artículos 870 a 895), Ley 56 de 1981 la Resolución 180466 del 2007 del Ministerio Minas y Energía. No se han utilizado en la presente valuación métodos diferentes de los que contiene la resolución que ameriten explicaciones

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-6775220

Perito Valuador de Bienes Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección y Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Intangibles Especiales

Para tal fin se presenta el resumen del mismo

1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Nombre del solicitante	Juzgado Promiscuo Municipal de Oicatá - Boyacá
------------------------	--

2. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Nombre del destinatario	Juzgado Promiscuo Municipal de Oicatá - Boyacá
-------------------------	--

3. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

Nombre	Cedula de Ciudadanía No.	%
Monica Liliana Nonsoque Avedaño	1.030.614.743	20,08%
Carlos Eliecer Nonsoque Mesa	7.218.392	20,05%
Elva Marina Nonsoque Mesa	23.554.113	13,68%
Ignacio Alejandro Nonsoque Mesa	7.224.692	20,08%
Josefina Mesa Nonsoque	46.662.282	2,06%
Nelson Emiro Nonsoque Mesa	16.717.149	3,97%
Pablo Antonio Nonsoque Mesa	7.224.958	20,08%

4. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Dirección Catastral:	Predio "San Francisco"	Vereda:	Forantiva
Ciudad:	Oicatá	Departamento:	Boyacá

5. Delimitación del sector

Norte:	Vereda Guintiva	Oriente:	Área rural de Chivata
Occidente:	Vereda Centro	Sur:	Área rural de Chivata

6. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO:

Longitud:	73° 17' 28.51''	Latitud:	5° 34' 57.04''
Altitud: 2.686 m.s.n.m.			

6.1. MAPA DE LOCALIZACIÓN:

AVALÚO CONJUNTO

3

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA



7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Escritura Pública	No. 3221 del 30 de Diciembre del 2016 Notaria Primera de Duitama
Certificado de tradición y libertad	070-93037 de fecha 26 de Noviembre de 2020 a las 06:35:18 P.M. "Este certificado refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición"
Numero Catastral	15-500-00-00-0004-0020-000
Uso de suelos	Uso de Suelos US-MO-SP-2021-102 Secretaria de Planeación Alcaldía de Chivata de fecha 26 de Julio del 2021
Informe de Valuación Comercial Rural: No. 3624 realizado por el Arquitecto German Emilio Espinosa Camacho perteneciente a la Lonja Cámara Colombiana de Avaluadores de fecha: 26 de julio de 2021 Nota: Este informe es la base para la liquidación de la servidumbre ya que de allí se extrae la información pertinente sobre el valor comercial base.	

8. INFORMACIÓN JURÍDICA

Escritura Pública	No. 3221 del 30 de Diciembre del 2016 Notaria Primera de Duitama
Certificado de tradición y libertad	070-93037 de fecha 26 de Noviembre de 2020 a las 06:35:18 P.M. "Este certificado refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición"
Numero Catastral	15-500-00-00-0004-0020-000
EOT	Acuerdo 34 de Diciembre 25 de 2000
Uso de suelos	Uso de Suelos US-MO-SP-2021-102 Secretaria de Planeación Alcaldía de Chivata de fecha 26 de Julio del 2021

Nota 1: La anterior información jurídica no constituye un estudio de los títulos de propiedad por lo tanto no se asume responsabilidad al respecto.

Nota 2: El avalúo pierde validez si es usado para otro fin diferente al cual fue contratado, puesto que carece de datos para lo que se pretendería usar con otro alcance.

Nota 3: Dentro de la documentación suministrada no se soporta Licencia de funcionamiento o permiso para el establecimiento de la actividad comercial Glamping; **sin embargo se cuenta con la viabilidad y aprobación del proyecto otorgado por el Sena, Universidad Nacional y Fondo Emprender, no obstante esta circunstancia este no se valora debido a**

AVALÚO CONJUNTO

4

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

DECRETO NÚMERO 1073 DE (Mayo 26 de 2015) “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía”

ARTÍCULO 2.2.3.7.5.3. Trámite. Los procesos a que se refiere este Decreto seguirán el siguiente trámite:

5. Si la parte demandada no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda que se practique un avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar por la imposición de la servidumbre.

El avalúo se practicará por dos peritos escogidos así: Uno de la lista de auxiliares del Tribunal Superior correspondiente y el otro de la lista suministrada con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En caso de desacuerdo en el dictamen, se designará un tercer perito escogido de la lista suministrada por el mencionado Instituto, quien dirimirá el asunto.

Sólo podrán evaluarse las mejoras existentes al momento de notificarse el auto admisorio de la demanda y las efectuadas con posterioridad siempre y cuando sean necesarias para la conservación del inmueble.

9. NORMA URBANÍSTICA

9.1 NORMATIVIDAD VIGENTE PARA EL PREDIO.

Decreto Reglamentario	
Acuerdo 025 del 2000	
USO DE SUELO US-MO-SP-2021-102	
LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL	
Conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Oicatá adoptado por el municipio mediante Acuerdo No. 025 Del año 2000 en el cual se establece la reglamentación de los usos de suelo, conforme a la facultad conferida en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997, y a la atribución específica concedida en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional, <u>solicita dicha certificación</u> para la actividad de SOLICITUD DIRECTA PARA CONOCER EL USO ADECUADO DEL INMUEBLE, a fin de gestionar en forma expedita la solicitud requerida por el interesado presume que la información suministrada por el mismo es correcta, completa y verdadera de conformidad con el Artículo 83 de la Constitución Nacional,	
<u>CERTIFICA QUE</u>	
Que el predio identificado con número predial 15500000000040020000, localizado en la vereda Forantiva del Municipio de Oicatá; corresponden a ZONA SILVO AGROPECUARIA (comprende área de lomas y laderas onduladas de vocación agrícola semiintensiva), según el plano Numero: 30 que corresponde a ZONIFICACION PARA LA REGLAMENTACION DEL USO DE LOS SUELOS (USO RECOMENDADO), del citado acuerdo Municipal y que en dicha categoría del Acuerdo 025 del año 2000 y estableciendo el siguiente régimen de usos:	
USOS PRINCIPALES	REVEGETALIZACIÓN, REHABILITACIÓN, AGRICULTURA CON TECNOLOGIA APROPIADA.
USOS COMPATIBLES	PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN, PASTOREO EXTENSIVO, SERVICIOS, RESIDENCIAL CAMPESTRE INDIVIDUAL.

AVALÚO CONJUNTO

5

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

USOS RESTRINGIDOS (CONDICIONADOS)*	AGRICULTURA SEMIMECANIZADA, PASTOREO EXTENSIVO, PASTOREO SEMINTENSIVO, MINERÍA, COMERCIO, INDUSTRIA, RECREACIÓN, TURISMO, RESIDENCIAL CAMPESTRE AGRUPACIONES.
USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL URBANO INDIVIDUAL, RESIDENCIAL URBANO AGRUPACIONES, LOS DEMAS.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

Las diversas actividades socioeconómicas o usos del suelo existente y propuesto para Oicatá, se describen a continuación:

PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de más recursos.

AGRICULTURA SEMIMECANIZADA: Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha).

PASTOREO SEMIINTENSIVO: Actividades similares a la anterior, pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. 1 unidad de gran ganado por Ha).

MINERÍA: Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades Institucionales y sus instalaciones o infraestructura.

INDUSTRIA: comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indica para cada sector.

RECREACIÓN: Comprende los lugares de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

TURISMO: conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso que requieren de infraestructura adecuada.

RESIDENCIAL CAMPESTRE: comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familiares y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas.
2. **Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

RESIDENCIAL URBANO: comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo:

- Que teniendo en cuenta el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT Proyecto de Acuerdo 025 del 2000; NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS, se define lo siguiente:

ARTICULO 79: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTICULO 81: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a. Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación reglamentará los nuevos proyectos, sus usos y podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 82: CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que, en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

-1.2 M2 de oficinas de Administrador o de salón social por cada unidad de vivienda.

-2.50 M2 de salón comunal o espacio de área deportivas por cada unidad de vivienda con sus respectivos

servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 83: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un **PLAN DE REVEGETACIÓN**, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 84: PATIOS Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 9m²- Lado mínimo 3 metros
Para multifamiliares: Área mínima: 16 m²- mínimo 4 metros.

ARTICULO 85: ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|-----------|
| • Un Piso | Altura a cumbrera | : 5.00mts |
| • Un Piso y altillo | Altura a cumbrera | : 5.00mts |
| • Dos pisos | Altura a cumbrera | : 5.50mts |
| • Dos pisos y altillo | Altura a cumbrera | : 8.00mts |

PARÁGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARÁGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

ARTICULO 86: AISLAMIENTOS: Toda construcción que se desarrolle debe realizar su aislamiento total tanto posterior como lateral del lote donde está ubicado; si existen culatas en los predios vecinos, se exigirá la autorización de los propietarios vecinos.

PARÁGRAFO: En el caso de los lotes ubicados dentro del área urbana se les dará un plazo de un año a partir de la promulgación del presente Acuerdo para el aislamiento de que trata el anterior artículo.

ARTICULO 87: EMPATES, Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

ARTICULO 88: VOLADIZOS: Tendrán un ancho máximo de 0.60 % el ancho del andén y una altura mínima del voladizo sobre el andén de 2,50 m. preferiblemente para balcones. Los aleros como los voladizos tendrán las mismas medidas.

ARTICULO 89: ANDENES: tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, una altura mínima de 0.17 m pendientes hacia el centro de la vía entre 0.5 y 2.5%.

En el andén no se construirá ningún tipo de obstáculo, escalinata o rampa a excepción de las rampas de acceso y salida de máximo 0.50 de ancho por 1.0 m de largo a partir del borde exterior que permitan la circulación de los discapacitados.

En caso de pendientes longitudinales superiores al 5% deberán utilizarse materiales antideslizantes y para pendientes superiores al 22% se podrá construir escalinatas de máximo 10 huellas y un descanso.

ARTICULO 90: OCHAVAS: En las construcciones esquineras preferiblemente sin antejardín se construirá en curva de una circunferencia tangente a los lados de la edificación, con radio mínimo de 1,50 m. En las esquinas de los andenes y de los antejardines (los ya existentes), se harán ochavas en

AVALÚO CONJUNTO

8

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

forma circular con radio mínimo de 0,60 metros.

ARTICULO 91: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

ARTICULO 92: PARQUEADEROS: En áreas de vivienda menores de 100 m2 se autoriza la construcción de un garaje para vehículos menores de 3,5 toneladas de capacidad, para áreas mayores se autorizan hasta dos parqueaderos; con las medidas y señalización adecuada a personas de reducida movilidad.

Lugar y Fecha de Expedición: Oicatá, Boyacá 26 de julio de 2021.


ARQ. CRISTIAN CAMILO LARGO SEGURA
Secretario de Planeación

10. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Tipo de suelo:	Rural	Uso actual:	Pasturas y agricultura
Ubicación:	Vereda Forantiva	Forma geométrica:	Rectangular
Frente promedio:	310,00	Fondo promedio:	120,00
Relación frente - fondo:	1:2,58		
Topografía del terreno:	Entre 3% y 5%.		

10.1 ÁREA DEL TERRENO:

Área según título:	5 Ha. 5.000,00 M ²
Área según predial:	5 Ha. 5.000,00 M ²
Área según certificado de libertad y tradición:	5 Ha. 5.000,00 M ²
Área construida antigua avalúo Arquitecto German Espinosa:	29,00 M ²
Área construida nueva avalúo Arquitecto German Espinosa:	124,00 M ²
Área construida galpón avalúo Arquitecto German Espinosa:	60,00 M ²

Nota: El área superficiaria del terreno se toma de los documentos suministrados.

Nota: Las áreas serán susceptible de verificación.

Área de Servidumbre según documentación suministrada por Oicatá Solar 1 S.A.S.	Área de servidumbre de la línea de transmisión de energía 2.372,00 M² . Asimiento de torre 73,29 M² .
--	--

Nota 1: Las medidas del terreno se toman de los documentos suministrados por el solicitante.

Nota 2: El área de la servidumbre fue tomada del **inventario predial y cálculo de indemnización** realizado por el Ingeniero de proyectos **James Rodolfo Castaño Olivo**.

Observaciones: El predio queda dividido en dos partes incluyendo la franja de servidumbre

AVALÚO CONJUNTO

9

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

11. Avalúo del terreno y mejoras

11.1. Método de encuestas directas para terreno

Tipo	Ubicación	Fuente Cel. Nombre.	Valor pedido	Área ha.	Vr/Ha
Lote	Oicata	3102695891	93.750.000	6,7200	13.950.893
Lote	Oicata	3115392788	125.000.000	10,8800	11.488.971
Lote	Oicata	3006009377	150.000.000	1,0000	150.000.000
Lote	Oicata	31257073695	150.000.000	0,9000	166.666.667
Lote	Oicata	3123851543	160.000.000	1,1262	142.070.680
Lote	Oicata	3208379003	160.000.000	1,0951	146.105.379
Lote	Poravita	codigo 1199558 Doomos	6.200.000.000	20,2676	304.767.215
Lote	Oicata	M2,com M2-270558	460.000.000	0,8900	417.977.528
Lote	Oicata	M2,com M2-2971790	150.000.000	0,7108	211.029.826
Lote	Oicata	M2,com M2-2805936	450.000.000	0,2500	1.800.000.000
Lote	Popavita	M2,com M2-2737199	230.000.000	0,3190	721.003.135
Lote	Guintiva	M2,com M2-2755491	260.000.000	4,1134	63.208.052
Lote	Oicata	Ukucela SAS 3007361524	250.000.000	2,5000	80.800.000
Lote	Oicata	3118429133 Finca R. 6500483	1.300.000.000	23,0400	49.913.194
Lote	Oicata	3222264202 Finca R 6382487	600.000.000	4,7000	127.659.574
Lote	Oicata	3115911684	250.000.000	0,9000	277.777.778
Lote	Oicata	Inmobiliaria.com R. 2448241	120.000.000	0,2050	585.365.854

VALOR TERRENO POR COMPARATIVO DE MERCADO Fisiografía 1

Area a tasar: 5,5000 ha

Vr Venta \$	Contacto	Valor \$ / ha	Fuente	Tamaño ha	Fact Fuente	Fact Tamaño	Fact topogr.	Fact Ubicación	Resultados \$ / ha	Dirección
150.000.000	3006009377	150.000.000	Oferta	1,0000	0,95	1,10	1,20	1,20	225.720.000	Rural
150.000.000	31257073695	166.666.667	Oferta	0,9000	0,95	1,30	1,00	1,20	247.000.000	Rural
160.000.000	3208379003	146.105.379	Oferta	1,0951	0,95	1,40	1,10	1,10	235.127.386	Rural
6.200.000.000	codigo 1199558 Doomos Claudia Bedoya	304.767.215	Oferta	20,2676	0,95	0,85	1,00	0,80	196.879.621	Rural
250.000.000	3115911684	277.777.778	Oferta	0,9000	0,95	1,20	1,00	0,70	221.666.667	Rural
150.000.000	31257073695	166.666.667	Oferta	0,9000	0,95	1,20	1,00	1,20	228.000.000	Rural
160.000.000	3123851543	142.070.680	Oferta	1,1262	0,95	1,30	1,10	1,10	212.303.321	Rural
150.000.000	3053122441	211.029.826	Oferta	0,7108	0,95	1,20	1,10	0,80	211.705.121	Rural
		191.884.815		1					Promedio 222.300.265	
									Desv. Estándar 15.480.864	
									Coef de Variación 6,96%	
									Limite superior 237.781.129	
									Limite inferior 206.819.401	

II-ANALISIS DEL LOTE - Método Comparativo o de mercado

Valor adoptado 237.781.129

20,2 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
AREA DEL TERRENO	5,5000	Ha	183.091.469,00	1.007.003.079,50
Suma valor terreno				\$ 1.007.003.079,50

20,3 DETERMINACION DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES:

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
Casa antigua	29,00	m²	60.000,00	1.740.000,00
Casa nueva	124,00	m²	1.411.200,00	174.988.800,00
Suma valor construcciones				\$ 185.152.800,00

20,4 DETERMINACION DE VALOR DE LOS ANEXOS (Mejoras)

Portal acceso	12,00	m²	150.000,00	1.800.000,00
Cercas al medio y propias	986,00	un	8.000,00	7.888.000,00
Suma valor de anexos o mejoras:				\$ 9.688.000,00
				\$ 1.201.843.879,50

SON:	MIL DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON 50 CENTAVOS MONEDA CORRIENTE
------	---

AVALÚO CONJUNTO

10

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

21,2 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
AREA DEL TERRENO	5,5000	Ha	183.091.469,00	1.007.003.079,50
Valor del terreno:				1.007.003.079,50

21,3 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
Casa antigua	29,00	m²	60.000,00	1.740.000,00
Casa nueva	124,00	m²	1.411.200,00	174.988.800,00
Suma valor de construcciones:				\$ 185.152.800,00

21,4 DETERMINACION DE VALOR DE LOS ANEXOS (Mejoras)

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
Portal acceso	12,00	m²	150.000,00	1.800.000,00
Cercas al medio y propias	986,00	Unidad	8.000,00	7.888.000,00
0	0,00	Unidad	-	-
Suma valor de los anexos (Mejoras):				\$ 9.688.000,00

Valor actual del bien

1.201.843.879,50

21,5 DETERMINACION DE VALOR DE EQUIPO Y HERRAMIENTA

NOTA: El predio no tiene equipo por tanto no de valora

VALOR TOTAL DE LA VALUACION VALOR RAZONABLE

(Total value of the Appraisal)

\$ 1.201.843.879,50

Arq GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO - RAA Aval 17096925

VALOR DE LA SERVIDUMBRE

12. Avalúo de la servidumbre

12.1. Memorias de cálculo Indemnización

Matriz de ubicación:

0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1
0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1
0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4
0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5
0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7
CALLE PUBLICA							
0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7
0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5
0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4
0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1
0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

AVALÚO CONJUNTO

11

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

Suma de las casillas

6
7
7
7
8
8
9
8
9
7
8
6
90
7,50
0,625

$$FE = 31,68489282 \times (AR)^{-0,366894} = 0,587037847$$

	Opciones	FE resultante
Área remanente	52.628	0,587037847
31,68489282	20.000	0,83720178
-0,366894	30.000	0,721478372
	40.000	0,649208271
	50.000	0,598175115
	100.000	0,463855

LIQUIDACIÓN DE SERVIDUMBRE

$$DC=AS \times VUS \times \%AF$$

Área afectada red eléctrica: 2.372,00 m2

Donde:

DC Derechos cedidos

AS = Área de la franja de terreno ocupada por la servidumbre 2.372,00 m2

VUS = Valor unitario de la franja de la servidumbre (vr. promedio del lote) \$ 18.309,15

% AF = Porcentaje de afectación. 30,00%

$$DC=AS \times VUS \times \%AF \quad \$ 13.028.788,93$$

Ahora: daño al remanente

$$DR = AR \times VU \times FE \times FU \times FR \quad \$ 15.246.953,97$$

Donde:

AR = Área remanente (área predio - área servidumbre) 52.628,00 m2

VU = Valor unitario promedio de la finca \$ 18.309,15

FE = Factor de extensión

$$FE = 31,68489282 \times (AR)^{-0,366894} \quad 0,5870378469$$

FU = Factor de ubicación 62,50%

FR = Relacion del área de servidumbre sobre el área total 4,31%

PREDIAL A PERPETUIDAD

PREDIAL \$ 587.740,00

% SERVIDUMBRE 7,14%

PORCION DE PREDIAL= \$ 41.952,88

$$VS = DC + DR + To + C$$

Área total predio 55.000,00 m2

Donde:

VS = Valor a pagar por la servidumbre \$ 30.274.469,12

DC = Derechos cedidos \$ 13.028.788,93

DR = Daño al remanente

TO = Valor sitio de las torres

C = Valor de las construcciones o mejoras

AVALÚO CONJUNTO

12

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

$$VS = DC + DR + To + C$$

DC = \$ 13.028.788,93

DR = \$ 15.246.953,97

Area de torre= 100,00 m2

TO = \$ 1.830.914,69

C = \$ -

PREDIAL= \$ 41.952,88

PREDIAL CAUSADO 3 AÑOS= \$ 125.858,64

VS = \$ 30.274.469,12

SON:

TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS
SESENTA Y NUEVE 12/100

PREDIAL A PERPETUIDAD

PREDIAL \$ 28.767.000,00

% SERVIDUMBRE 1,00%

PORCION DE PREDIAL= \$ 287.670,00

$$VS = DC + DR + To + C$$

Área total predio 53.900,00 m2

Donde:

VS = Valor a pagar por la servidumbre \$ 3.915.762,67

DC = Derechos cedidos \$ 2.327.023,60

DR = Daño al remanente

TO = Valor sitio de las torres

C = Valor de las construcciones o mejoras

$$VS = DC + DR + To + C$$

DC = \$ 2.327.023,60

DR = \$ 438.059,07

Area de torre= 0,00 m2

TO = \$ -

C = \$ -

PREDIAL= \$ 287.670,00

PREDIAL CAUSADO 3 AÑOS= \$ 863.010,00

VS = \$ 3.915.762,67

SON:

TRES MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS
67/100

AVALÚO CONJUNTO

13

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

VALOR CON AFECTACIÓN SIN SERVIDUMBRE Y CON SERVIDUMBRE

$$DR = VT - VL - VR$$

DR = Daño al remanente

VT = Valor total del inmueble antes de imponer la servidumbre \$ 1.201.843.879,50

VL = Valor del lote segregado (o pagado por la servidumbre) \$ 30.274.469,12

VR = Valor del remanente (valor terreno con la servidumbre impuesta) \$ 1.232.118.348,62

DR = VT - VL - VR \$ 1.201.843.879,50 - \$ 30.274.469,12 - \$ 1.232.118.348,62 = \$ 60.548.938,24

SON:

SESENTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO 24/100

Orellanas				
	Invernadero	Adaptaciones invernadero	Adaptaciones en áreas del cultivo	Total
Costos fijos	\$ 3.000.000	\$ 1.500.000	\$ 1.350.000	\$ 5.850.000
Inversión				5.022.222
Costos de ventas				3.834.041
TOTAL				14.706.263
Ingresos promedio	\$ 9.899.000	Tiempo	6	\$ 1.649.833
Ingresos promedio que deja de percibir en 2 meses				3.299.667

En base a los costos por las modificaciones que se tienen que efectuar se aclara a raíz de los informes contables de la señora Fernanda Botia Sánchez, que el total de costos para la cosecha de Orellanas es de \$ 14.706.263,00 esto se desglosa por los costos fijos, la inversión y los costos variables de ventas, cabe aclarar que los únicos costos variables son los costos de ventas, dado que puede existir una fluctuación entre cada mes. Por otro lado, se puede decir que los ingresos promedio que se dejarán de percibir por dos meses de inactividad serán de \$ 3.299.667,00.

PAGO DE NOTARIADO Y REGISTRO E IMPUESTOS Gastos compraventa				
GASTOS DE ESCRITURACION				
Derechos Nortariales	Tasa 3 / 1000		=	\$ 272.470,22
Copia original papel de seguridad	6 un	x	\$ 3.700,00	= \$ 22.200,00
Copias protocolo papel de seguridad	54 un	x	\$ 3.700,00	= \$ 199.800,00
			Suma	= \$ 294.670,22
		IVA	16%	= \$ 47.147,24
Retencion en la fuente (Exenta en venta para el estado)				\$ -
Constancia de afectacion				\$ 5.500,00
Recaudo Fondo Especial de Notariado				\$ 7.250,00
Recaudo Superintendencia de Notariado y Registro				\$ 7.250,00
Suman gastos de escrituracion en Notaría				\$ 856.287,68

DAÑO EMERGENTE	
CALCULOS INDEMNIZATORIOS POR SERVIDUMBRE	\$ 30.274.469,12
PERDIDA DE VALOR DEL PREDIO POR SERVIDUMBRE	\$ 60.548.938,24
PAGO POR TRASLADO DE INVERNADERO ORELLANAS	\$ 5.850.000,00
PAGO DE NOTARIADO Y REGISTRO E IMPUESTOS	\$ 856.287,68
TOTAL PAGO INDEMNIZATORIO:	\$ 97.529.695,05
NOVENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO 05/100	

AVALÚO CONJUNTO

14

GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

LUCRO CESANTE	
PAGO MENSUAL POR ORELLANAS	\$ 3.299.666,67
TOTAL PAGO INDEMNIZATORIO:	\$ 3.299.666,67
TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS 67/100	

Nota 1: El valor del Lucro cesante se debe calcular con los tiempos que demore el proyecto de imposición de servidumbre.

Nota 2: Se adjunta certificado contable del cultivo de Orellanas.



Arquitecto German Emilio Espinosa Camacho

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-17096925

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales



Tonio Henry Fuentes Saavedra

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-17096925

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Intangibles Especiales

Ajustes a avalúo

Tonio Henry Fuentes Saavedra <fuentest.h@gmail.com>

Lun 23/08/2021 4:59

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Boyacá - Oicata <j01prmpaloicata@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

AVALÚO CONJUNTO OICATA ESPINOSA FUENTES docx.pdf;

Buenos días

Adjunto ajustes al avalúo de forma no de fondo

Que tenga buen dia

--

TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

Registro Abierto de Avaluadores **RAA AVAL-6775220.**

Perito Valuador de Bienes Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil e Intangibles especiales.

Tarjeta Profesional No. **15967-030441 BYC**

Celular **3114487665**

Carrera 10 No. 26-46 Oficina 201

Tunja - Boyacá

CONFIDENTIAL NOTE:

The information in this E-mail is intended to be confidential and only for use of the individual or entity to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, any retention, dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited and sanctioned by law. If you receive this message in error, please immediately send it back and delete the message received.

NOTA CONFIDENCIAL: La información contenida en este E-mail es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la compañía a la cual está dirigido. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y será sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, favor reenviarlo y borrar el mensaje recibido inmediatamente.