

Informe secretarial: Paso el presente proceso al Despacho del señor juez, informando que dentro del incidente de regulación de honorarios se aportó dictamen pericial. Para lo pertinente.

Sandra C. Niño Segura
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DEL CIRCUITO
PUERTO BOYACÁ - BOYACÁ**

Puerto Boyacá, trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: Petición de Herencia – Incidente Regulación de Honorarios
RADICADO: 15572318400120210012800
INCIDENTANTE: Andrés Agudelo Ayala
INCIDENTADO: Lucia Alfonso García

Al obrar dictamen pericial relacionado con el avalúo comercial de los bienes que hacen parte de la sucesión del señor Cicerón Alfonso Triana que se encuentran relacionados dentro del proceso principal de Petición de Herencia, se ordena correr traslado del mismo a las partes, por el término de ejecutoria del presente auto.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

NELSON DE JESÚS MADRID VELÁSQUEZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por Estado electrónico No. 24 del 14 de febrero de 2023.

SANDRA C. NIÑO SEGURA
Secretaria

Firmado Por:

Nelson De Jesus Madrid Velasquez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Promiscuo 001 De Familia

Puerto Boyaca - Boyaca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **729de2080d970b77f907e42474cb3264784fca8d5e861789bfd43b6a6e5953f**

Documento generado en 13/02/2023 03:07:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Puerto Boyacá, 24 octubre de 2022

Doctor

MAURICIO ARANGO OROZCO

ASITENTE SOCIAL

JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE PUERTO BOYACÁ -BOYACÁ

La ciudad

Respetado doctor Arango,

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente estoy entregando el informe de valuación comercial al predio rural identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 088-17677 de la oficina de instrumentos públicos Puerto Boyacá, en el Municipio de Puerto Boyacá, Departamento de Boyacá, vehículo automotor placas DFM-222. Clase automóvil, marca Chevrolet, modelo 2012, color plata brillante, carrocería sedan, servicio particular, serie 9GATD51Y7CB072383, motor F15S34327901, chasis 9GATD51Y7CB072383, línea Aveo, capacidad de pasajeros 5 cilindraje 1498.maticulado en la oficina del tránsito y transporte de la ciudad de Ibagué Tolima.

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 he sido designado en procesos anteriores por la parte demandante y que no sido designada en procesos donde se involucran la parte demandante y demanda en este caso.

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.

1

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 Cincuenta millones, ciento cuarenta y ocho mil, ochocientos cincuenta y dos pesos mcte. (\$50.148.852)

Cordialmente,

IBETH CASTAÑO GONZÁLEZ

Avaluador Profesional

RAA – AVAL-1110464736

C.C. 1.110.464.736

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

PREDIO RURAL IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 088-17677

VEHÍCULO AUTOMOTOR PLACAS DFM-222
ACCIONES BBVA

PUERTO BOYACA – BOYACA



5°57'21.27"N 74°33'56.84"O

Solicitado Por:
JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE PUERTO BOYACÁ -BOYACÁ

Puerto Boyacá –Boyacá, 26 de octubre de 2022

3

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

“con el fin de que rinda dictamen pericial relacionado con el avalúo comercial de los bienes que hacen parte de la sucesión del señor Cicerón Alfonso Triana que se encuentran relacionados en proceso que se lleva a cabo en el Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Boyacá y en este proceso los cuales son:

1- El 12.50 % de un inmueble de una extensión total de 3 Has El predio rural identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 088-17677 de la oficina de instrumentos públicos Puerto Boyacá. con los siguientes linderos:

por el norte. - con el caño picho de la hacienda el sortilegio en 108.93 metros lineales. oriente. con la hacienda el sortilegio en 273.65 metros lineales. sur. Con la hacienda el sortilegio en 103.85 metros lineales. occidente. con la autopista vía al dos y medio en 300 metros lineales y encierra.

2- El 100% de los derechos y obligaciones que pueda llegar a tener dentro del proceso que se adelanta en el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Boyacá bajo el radicado 2015-00053 que adelanta la agencia nacional de infraestructura sobre el predio rural identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 088-17677 de la oficina de instrumentos públicos. con linderos ya descritos.

3- Lo que respecta al Vehículo automotor placas DFM-222. Clase automóvil, marca Chevrolet, modelo 2012, color plata brillante, carrocería sedan, servicio particular, serie 9GATD51Y7CB072383, motor F15S34327901, chasis 9GATD51Y7CB072383, línea Aveo, capacidad de pasajeros 5 cilindraje 1498.maticulado en la oficina del tránsito y transporte de la ciudad de Ibagué Tolima.

4- El 100% sobre las 10.700 acciones, cada una con un valor de \$ 265.440,8 a favor del causante Cicerón Alfonso Triana. Avalúo actualizado a la fecha.”

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, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 088-17677 de la oficina de instrumentos públicos Puerto Boyacá. con los siguientes linderos:

por el norte. - con el caño picho de la hacienda el sortilegio en 108.93 metros lineales. oriente. con la hacienda el sortilegio en 273.65 metros lineales. sur. Con la hacienda el sortilegio en 103.85 metros lineales. occidente. con la autopista vía al dos y medio en 300 metros lineales y encierra.

Se realiza un informe de avalúo para fijar el valor comercial, Lo que respecta al Vehículo automotor placas DFM-222. Clase automóvil, marca Chevrolet, modelo 2012, color plata brillante, carrocería sedan, servicio particular, serie 9GATD51Y7CB072383, motor F15S34327901, chasis 9GATD51Y7CB072383, línea Aveo, capacidad de pasajeros 5 cilindraje 1498.maticulado en la oficina del tránsito y transporte de la ciudad de Ibagué Tolima.

Se realiza informe del El 100% sobre las 10.700 acciones, cada una con un valor de \$ 265.440,8 a favor del causante Cicerón Alfonso Triana. Avalúo actualizado a la fecha.

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

Para hallar el valor comercial del vehículo, tomaremos como referencia la metodología de comparación o de mercado.

Para hallar el valor de las acciones se tendrá en cuenta el valor reportado en el BVC para la fecha.

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.

Nota 1: No se establece valor para la solicitud del numeral 2 del comunicado de nombramiento, toda vez que, se desconoce el valor del proceso. "2- El 100% de los derechos y obligaciones que pueda llegar a tener dentro del proceso que se adelanta en el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Boyacá bajo el radicado 2015-00053 que adelanta la agencia nacional de infraestructura sobre el predio rural identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 088-17677 de la oficina de instrumentos públicos. con linderos ya descrito"

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 | 3 |
| 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 | 10 |
| 2. ASPECTOS JURIDICOS | 12 |
| 2.1 TIPO DE PROPIEDAD..... | 12 |
| 2.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS:..... | 12 |
| 2.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN:..... | 12 |
| 2.4 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS | 12 |
| 3. CARACTERITICAS GENERALES DEL SECTOR | 13 |
| 3.1 GENERALIDADES..... | 13 |
| 3.2 DELIMITACION DEL MUNICIPIO: | 13 |
| 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA | 13 |
| 3.5 VÍAS DE ACCESO | 13 |
| 3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA..... | 14 |
| 3.7 SERVICIOS PUBLICOS..... | 14 |
| 3.8 TOPOGRAFIA..... | 14 |
| 3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO | 14 |
| 4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA | 15 |
| 5. CARACTERITICAS GENERALES DEL INMUEBLE | 18 |
| 5.1 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS..... | 18 |
| 5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:..... | 19 |
| 6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS | 20 |
| 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 |
| 7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS | 21 |
| 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 | 22 |
| 8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA | 22 |
| 9. VALORACIÓN DEL TERRENO | 24 |



| | |
|---|-----------|
| 10. VALORACIÓN AUTOMOVIL..... | 25 |
| METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA..... | 25 |
| 11. VALORACIÓN ACCIONES | 31 |
| 12. AVALÚO COMERCIAL GENERAL..... | 32 |
| 13. REGISTRO FOTOGRAFICO..... | 33 |

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:

JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE PUERTO BOYACÁ -BOYACÁ

1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO:

JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE PUERTO BOYACÁ -BOYACÁ

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:

Predio Rural identificado con matrícula No 088-17677

1.2.5 NOMBRE DE LA VEREDA:

Puerto Boyacá

1.3 IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

1.3.1 OBJETO DE LA VALUACION:

1- El 12.50 % de un inmueble de una extensión total de 3 Has El predio rural identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 088-17677 de la oficina de instrumentos públicos Puerto Boyacá. con los siguientes linderos:

por el norte. - con el caño picho de la hacienda el sortilegio en 108.93 metros lineales. oriente. con la hacienda el sortilegio en 273.65 metros lineales. sur. Con la hacienda el sortilegio en 103.85 metros lineales. occidente. con la autopista vía al dos y medio en 300 metros lineales y encierra.

2- El 100% de los derechos y obligaciones que pueda llegar a tener dentro del proceso

8

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



que se adelanta en el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Boyacá bajo el radicado 2015-00053 que adelanta la agencia nacional de infraestructura sobre el predio rural identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 088-17677 de la oficina de instrumentos públicos. con linderos ya descritos.

3- Lo que respecta al Vehículo automotor placas DFM-222. Clase automóvil, marca Chevrolet, modelo 2012, color plata brillante, carrocería sedan, servicio particular, serie 9GATD51Y7CB072383, motor F15S34327901, chasis 9GATD51Y7CB072383, línea Aveo, capacidad de pasajeros 5 cilindraje 1498.maticulado en la oficina del tránsito y trasporte de la ciudad de Ibagué Tolima.

4- El 100% sobre las 10.700 acciones, cada una con un valor de \$ 265.440,8 a favor del causante Cicerón Alfonso Triana. Avalúo actualizado a la fecha.

1.3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACION:

JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DE PUERTO BOYACÁ -BOYACÁ

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:

22 de septiembre de 2022

1.5.2 FECHA DE LA VISITA:

05 de octubre de 2022

1.5.2 FECHA DEL INFORME:

26 de octubre de 2022

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



1.6 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.

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:

CARLOS EDUARDO ALFONSO GUARIN

CLARA INES ALFONSO GUARIN

DORA PATRICIA ALFONSO GUARIN

2.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN:

Escritura No 1251 del 17 junio de 2019 Notaria única cuarta de Bogotá.

2.4 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

2.4.1 MATRICULA INMOBILIARIA:

088-17677

2.4.2 CEDULA CATASTRAL:

Sin información.

2.4.3 CHIP

N/A.



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.

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



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 ligeramente 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, los moradores en la zona utilizan motos para sus desplazamiento.

3.9.2 CUBRIMIENTO

Comunican el sector con diferentes puntos del municipio.



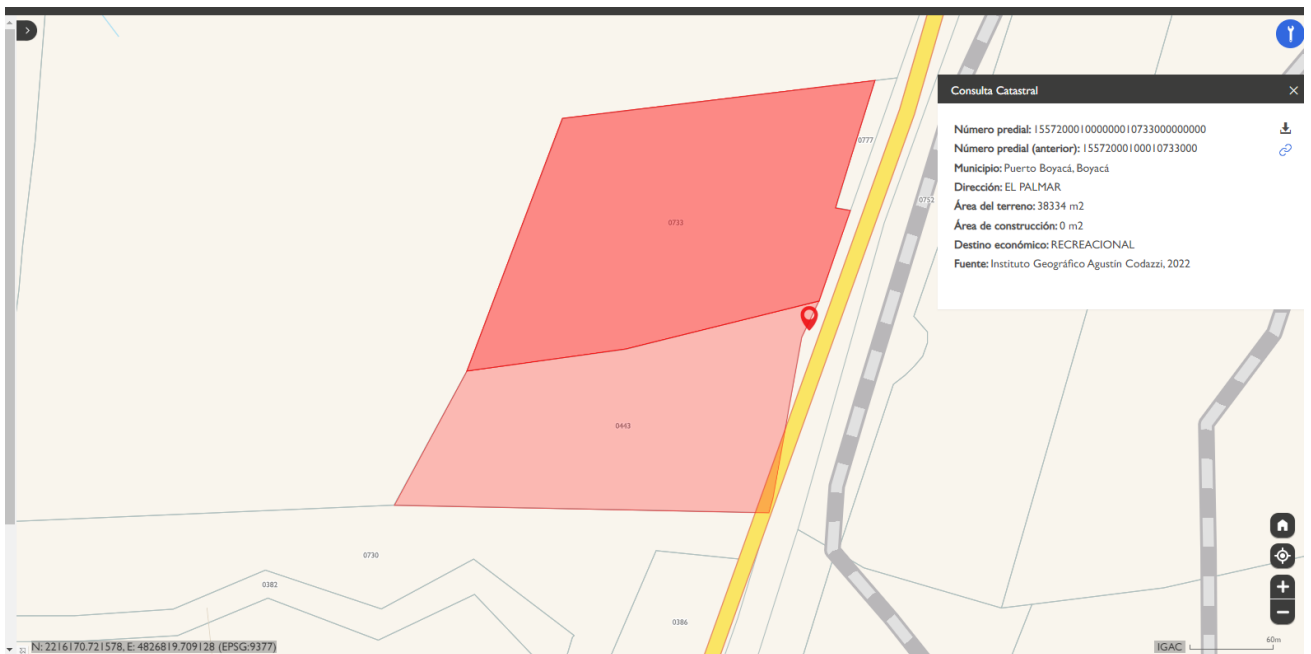
3.9.3 FRECUENCIA

La prestación del servicio público cuenta con una prestación eficiente.

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 Rural", 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.

El predio cuenta con la siguiente clase suelo, tomado de la información general donde se ubica el predio de mayor extensión (EL PALMAR)



IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

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

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

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



Información general

Municipio: Puerto Boyacá, Boyacá



Identificación general

Número predial: 155720001000000010733000000000

Número predial (anterior): 15572000100010733000

Municipio: Puerto Boyacá, Boyacá

Norte (m): 2216283.285612

Este (m): 4826641.321190

Dirección: EL PALMAR

Área del terreno: 38334 m2

Área de construcción: 0 m2

Destino económico: RECREACIONAL



IBETH CASTAÑO GONZALEZ

CONTADOR PÚBLICO - ESPECIALISTA EN REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA FORENSE

AVALUADOR PROFESIONAL

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

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

E-mail: ibecas0927@hotmail.com



GOBIERNO DE COLOMBIA



Reporte de clases agrológicas



Clases agrológicas

| Código | Descripción | Área | % |
|----------|---|---------|---------|
| ■ Viles3 | Principales limitantes: Pendientes fuertes, susceptibilidad a la erosión, suelos muy superficiales, niveles tóxicos de aluminio Usos recomendados: Sistemas silvo-pastoriles, bosque protector-productor Prácticas de manejo: Aprovechamiento forestal selectivo; en los sistemas silvo-pastoriles la ganadería extensiva debe tener baja carga y rotación de adecuada de potreros para evitar sobrepastoreo Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Boyacá Escala: 1:100.000 Año: 2004 | 3.93 ha | 100.00% |

CONCLUSIÓN NORMATIVA: Predio no identificado, carencia de uso de suelo, en la visita se logro evidenciar que el predio cuenta con uso agropecuario, donde existen pasturas e infraestructura como cercas, saladeros, para el manejo de animales bovinos. Se recomienda solicitar el uso de suelo detallado del predio.

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

Vía Puerto Boyacá – La Dorada (centro recreativo el palmar)

5.1.1.1. IDENTIFICACION URBANISTICA

No cuenta con dirección urbanística (predio rural)

5.1.1.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

N/A.

5.1.1.3. CABIDAD SUPERFICARIA

3 hectáreas 8.333.33 metros cuadrados, el globo total (38.333,35 metros cuadrados)

Fuente: Certificado de tradición y libertad.

5.1.1.4. LINDEROS

por el norte. - con el caño picho de la hacienda el sortilegio en 108.93 metros lineales. oriente. con la hacienda el sortilegio en 273.65 metros lineales. sur. Con la hacienda el sortilegio en 103.85 metros lineales. occidente. con la autopista vía al dos y medio en 300 metros lineales y encierra.

5.1.1.5. FORMA GEOMETRICA

irregular

5.1.1.6. TOPOGRAFIA

Semi-ondulada.

5.1.1.7. FRENTE:

N/A.

5.1.1.8. FONDO PROMEDIO:

N/A.



5.1.1.9. RELACION FRENTE – FONDO:

N/A.

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:

Ninguna.

5.2.1 NUMERO DE PISOS:

N/A.

5.2.3 NUMERO DE SOTANOS

N/A.

5.2.4 ÁREA CONSTRUIDA

N/A.

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

N/A.

5.2.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

N/A.

5.2.8. DEPENDENCIAS

N/A.

5.2.9. AFECTACIONES POR SERVIDUMBRE

Dentro del certificado de tradición se evidencia una afectación por servidumbres:

ANOTACIÓN No 01

ANOTACIÓN No 02

ANOTACIÓN No 03

ANOTACIÓN No 04

ANOTACIÓN No 05



ANOTACIÓN No 06
ANOTACIÓN No 07
ANOTACIÓN No 08
ANOTACIÓN No 09

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, 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 nacionales, 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, oleoductos, gasoducto, entre otros.

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.



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 del predio 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 Puerto Niño.
- 7.2** Las condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra en el margen 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** 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.



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 superficiaria, 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

ESTUDIO DE MERCADO

| No. | DIRECCION | CONTACTO | VALOR OFERTA | % DEPURAC. | VALOR DEPURADO | VALOR CONSTRUCCION | VALOR TERRENO | AREA TERRENO HAS | AREA CONSTRUCCION M2 | VALOR HAS TERRENO | VALOR M2 CONSTRUCCION | INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | OBSERVACIONES |
|-----|-----------------------------------|---|----------------|------------|----------------|--------------------|----------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|---|
| 1 | PUERTO NIÑO- | 3176818931 | \$ 350.000.000 | 10,00% | \$ 315.000.000 | \$ 58.500.000 | \$ 256.500.000 | 4,5 | 150,0 | \$ 57.000.000 | \$ 390.000 | \$ 2.100.000 | Lote de terreno con casa , sobre autopista ruta del sol, posee una servidumbre por legalizar. |
| 2 | PUERTO BOYACA-SECTOR SACA MUJERES | 3217811013 | \$ 700.000.000 | 10,00% | \$ 630.000.000 | \$ 0 | \$ 630.000.000 | 11,0 | 0,0 | \$ 57.272.727 | \$ 0 | \$ 0 | Lote para bodega o parqueadero, sin construcción, no tiene terraplen. |
| 3 | PUERTO BOYACA-SECTOR SACA MUJERES | 3227297306 | \$ 550.000.000 | 10,00% | \$ 495.000.000 | \$ 0 | \$ 495.000.000 | 8,7 | 0,0 | \$ 56.896.552 | \$ 0 | \$ 0 | Lote para uso industrial. |

| | | | |
|-------------------|---------------|------------|--------------|
| PROMEDIO M2 | \$ 57.056.426 | \$ 130.000 | \$ 700.000 |
| DESVIACION | \$ 194.332 | \$ 225.167 | \$ 1.212.436 |
| COEF.DE VARIACION | 0,34% | 173,21% | 173,21% |
| NÚMERO DE DATOS | 3 | 4 | 4 |
| RAIZ | 1,732 | 2,000 | 2,000 |
| f(N) | 1,858 | 1,858 | 1,858 |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 57.264.890 | \$ 339.180 | \$ 1.826.353 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 56.847.963 | -\$ 79.180 | -\$ 426.353 |

De acuerdo con el estudio de mercado realizado con inmuebles comparables en venta o

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



recientemente vendidos, fue posible hallar comparables, que nos permitiera establecer el valor por HAS, más probable de venta, arrojando como resultados unos valores que, para nuestro caso, tomaremos el límite inferior.

Valor del M2 \$56.847.963

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. VALORACIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCION | AREA HAS | VALOR M2 | TOTAL |
|------------------------------------|----------|---------------|-----------------------|
| TERRENO | 3,833335 | \$ 56.847.963 | \$ 217.917.286 |
| CONSTRUCCIÓN | - | \$ - | \$ - |
| TOTAL AVALUO | | | \$ 217.917.286 |
| INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION | | | \$ - |

VALOR TOTAL DEL PREDIO: Doscientos diecisiete millones, novecientos diecisiete mil, doscientos ochenta y seis pesos mcte. (217.917.286)

Ahora como la parte designada para dar valor corresponde al 12.5% del predio general, el valor total a valorar corresponde a:

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$217.917.286 Entonces por regla de tres simple, el valor que corresponde al 12.50% es \$27.239.661

VALOR TOTAL A VALORAR SEGÚN ASIGNACIÓN: Veinti siete millones, doscientos treinta y nueve mil, seiscientos sesenta y un pesos mcte. (27.239.661)

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 AUTOMOVIL



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.



OFERTA 1: **VALOR: \$26.900.000**

https://articulo.tucarro.com.co/MCO-971196534-chevrolet-aveo-15-family-JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=eb499843-306f-4b21-9568-01e42380e5d3



ESTADO: BUENO

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



Características principales

| | |
|---------------------|-----------|
| Marca | Chevrolet |
| Modelo | Aveo |
| Año | 2012 |
| Color | Plateado |
| Tipo de combustible | Gasolina |
| Puertas | 4 |
| Transmisión | Mecánica |
| Motor | 1.5 |
| Tipo de carrocería | Sedán |
| Kilómetros | 149326 km |

OFERTA 2: VALOR: \$25.500.000

https://articulo.tucarro.com.co/MCO-1013521718-chevrolet-aveo-2012-15-family-JM#position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=eb499843-306f-4b21-9568-01e42380e5d3

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



Características principales

| | |
|---------------------|-----------|
| Marca | Chevrolet |
| Modelo | Aveo |
| Año | 2012 |
| Tipo de combustible | Gasolina |
| Puertas | 4 |
| Transmisión | Mecánica |
| Motor | 1.5 |
| Tipo de carrocería | Sedán |
| Kilómetros | 89358 km |

OFERTA 3: VALOR: \$24.600.000

https://articulo.tucarro.com.co/MCO-1022280305-chevrolet-aveo-2012-15-family-JM#position=19&search_layout=grid&type=item&tracking_id=eb499843-306f-4b21-9568-01e42380e5d3

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



Características principales

| | |
|---------------------|-----------|
| Marca | Chevrolet |
| Modelo | Aveo |
| Año | 2012 |
| Color | Blanco |
| Tipo de combustible | Gasolina |
| Puertas | 4 |
| Transmisión | Mecánica |
| Motor | 1.5 |
| Tipo de carrocería | Sedán |
| Kilómetros | 146000 km |

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



ESTUDIO DE MERCADO

| No. | DIRECCION | CONTACTO | VALOR OFERTA | % DEPURAC. | VALOR DEPURADO | VALOR LUJOS | VALOR VEHÍCULO | CANT | VALOR TIOAL | VALOR POR LUJOS CONDICIÓN ESPECIAL | INTEGRAL |
|-----|--------------------|---|---------------|------------|----------------|-------------|----------------|------|---------------|------------------------------------|---------------|
| 1 | SUBA-BOGOTÁ | https://articulo.tucarro.com.co/MCO-971196534-chevrolet-aveo-15-family-jmposition=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=eb499843-306f-4b21-9568-01e42380e5d3 | \$ 26.900.000 | 20,00% | \$ 21.520.000 | \$ 0 | \$ 21.520.000 | 1,0 | \$ 21.520.000 | | \$ 21.520.000 |
| 2 | MEDELLIN-ANTIOQUIA | https://articulo.tucarro.com.co/MCO-1013521718-chevrolet-aveo-2012-15-family-jmposition=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=eb499843-306f-4b21-9568-01e42380e5d3 | \$ 25.500.000 | 20,00% | \$ 20.400.000 | \$ 0 | \$ 20.400.000 | 1,0 | \$ 20.400.000 | \$ 0 | \$ 20.400.000 |
| 3 | ENGATIVA-BOGOTA | https://articulo.tucarro.com.co/MCO-1022280305-chevrolet-aveo-2012-15-family-jmposition=19&search_layout=grid&type=item&tracking_id=eb499843-306f-4b21-9568-01e42380e5d3 | \$ 24.600.000 | 20,00% | \$ 19.680.000 | \$ 0 | \$ 19.680.000 | 1,0 | \$ 19.680.000 | \$ 0 | \$ 19.680.000 |

| | |
|--------------------------|----------------------|
| PROMEDIO GBL | \$ 20.533.333 |
| DESVIACION | \$ 927.218 |
| COEF.DE VARIACION | 4,52% |
| NÚMERO DE DATOS | 3 |
| RAIZ | 1,732 |
| t(N) | 1,858 |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 21.527.976 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 19.538.691 |

VALOR ADOPTADO PARA EL CASO, EL LÍMITE INFERIOR \$19.538.691

NOTA: VEHÍCULO QUE EN LA VISITA INFORMARON QUE PRENDE Y ANDA, SE DESCONOCE EL PROCESO DE MANTENIMIENTO AL MISMO, SE EVIDENCIÓ FALTA DE EN LA PARTE DE ENLUCIMIENTO, SE REQUIEREN LABORES GENERALES PARA MEJORAR APARIENCIA FÍSICA.

El valor será otorgado bajo parámetros normales de comercialización, desconociendo su operatividad, estado general en cuanto a motor, parte eléctrica, suspensión y demás sistemas del mismo, toda vez que, solo se tuvo acceso a inspección visual.

AVALÚO COMERCIAL VEHÍCULO: Diecinueve millones, quinientos treinta y ocho mil, seiscientos noventa y un pesos mcte. (19.538.691)

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 ACCIONES

HOY 2022/10/31
Día bursátil
05:31 pm

Mercados | Invierte | Finánciate | Conócenos

Información del emisor | **Resumen** | Operaciones

En esta sección entenderás el comportamiento de las operaciones de contado de esta acción. Si buscas información de gráficas, visítanos en nuestra versión anterior www.bvc.com.co/pps/tibco/portalbvc. Estamos trabajando para brindarte una mejor experiencia.

Mercado cerrado
Retraso 15 minutos

BBVACOL

Precios y Volúmenes

Los precios, sus variaciones y las cifras que encuentras aquí te permiten comprender el comportamiento de la acción en el mercado local. Esta información corresponde a la última negociación de las operaciones de contado.

Última negociación: 2022/10/31 - 08:59:48

| Precio apertura | Último precio | Precio máximo | Precio mínimo | Cantidad | Volumen* | Mejor punta de compra | Mejor punta de venta |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------|----------|-----------------------|----------------------|
| - | - | - | - | 17,800.00 | 5.60 | 100.00 | 353.90 |

| Variación absoluta | Variación porcentual | Precio promedio ponderado | Precio máximo 52 semanas | Precio mínimo 52 semanas |
|--------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - | - | 315.00 | 398.00 2022/03/16 | 283.00 2022/10/26 |

Cierre anterior: 350.00

*Millones de pesos

Usando la metodología de mercado, consultado en el BVC (Bolsa de valores de Colombia) el valor comercial promedio a la fecha es de \$315 por acción.

**VALOR COMERCIAL: 10.700 ACCIONES POR VALOR COMERCIAL DE \$315, ES:
Tres millones, trescientos setenta mil, quinientos pesos mcte. (\$3.370.500)**

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. AVALÚO COMERCIAL GENERAL

PREDIO RURAL IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 088-17677
VEHÍCULO AUTOMOTOR PLACAS DFM-222
ACCIONES BBVA

| DESCRIPCION | AREA /CANT | UNID | VALOR | TOTAL |
|---------------------|------------|-----------|---------------|----------------------|
| ÁREA DE TERRENO | 12,50% | GBL | \$ 27.239.661 | \$ 27.239.661 |
| VEHICULO | 1 | UND | \$ 19.538.691 | \$ 19.538.691 |
| ACCIONES | 10.700,00 | 10.700,00 | \$ 315 | \$ 3.370.500 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 50.148.852 |

GRAN TOTAL AVALÚO COMERCIAL: Cincuenta millones, ciento cuarenta y ocho mil, ochocientos cincuenta y dos pesos mcte. (\$50.148.852)

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.

Para la determinación del valor de acciones se tomó como base la consulta en el BVC.
www.bvc.com.co

Atentamente,

IBETH CASTAÑO GONZALEZ

Avaluador Profesional

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



13. REGISTRO FOTOGRAFICO



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



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



VEHICULO

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



BBVA

Creando Oportunidades

Bogotá D.C., 19 de Agosto de 2021

Señora

LUCIA ALFONSO GARCIA

Luciagodoy126@gmail.com

Respetada Señora Alfonso:

Atendiendo su solicitud, le informamos que el señor **CICERON ALFONSO TRIANA** identificado con la CC No. 300.201 figura registrada en el Libro de Accionistas de BBVA Colombia con **10.700** acciones ordinarias, cada una con valor nominal de \$6.24. Y valor comercial de \$300 según reporte en la página de la Bolsa de Valores de Colombia www.bvc.com.co

Cordialmente,

LUZ STELLA LANDINEZ CALDERON

Oficina De Accionistas

BBVA Colombia

CERTIFICACIÓN DE ACCIONES

37

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 Opinión y No Un Dictamen Jurídico. 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 26 días del mes de octubre de 2022.

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



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES

Nº **RUR-0556**

CERTIFICADO AVALUADORES

REQUISITOS DEL ESQUEMA

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



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

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: b5cc0ab9



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 avaluador **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:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

| | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| Fecha de inscripción 08 Jun 2018 | Regimen Régimen de Transición | Fecha de actualización 29 Oct 2019 | Regimen Régimen Académico |
|--|---|--|-------------------------------------|

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

| | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| Fecha de inscripción 08 Jun 2018 | Regimen Régimen de Transición | Fecha de actualización 29 Oct 2019 | Regimen Régimen Académico |
|--|---|--|-------------------------------------|

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

| | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| Fecha de inscripción 15 Nov 2019 | Regimen Régimen Académico | | |
|--|-------------------------------------|--|--|

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: b5cc0ab9



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.

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: b5cc0ab9



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



| | |
|--|-------------------------------------|
| Establecimientos de comercio. | |
| Fecha de inscripción 15 Nov 2019 | Regimen Régimen Académico |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Categoría 12 Intangibles | |
| Alcance | |
| <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. | |
| Fecha de inscripción 15 Nov 2019 | Regimen Régimen Académico |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Categoría 13 Intangibles Especiales | |
| Alcance | |
| <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. | |
| Fecha de inscripción 11 Dic 2019 | Regimen Régimen Académico |

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 Urbanos con el Código URB-0817, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 Rurales con el Código RUR-0556, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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: b5cc0ab9



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

b5cc0ab9

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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