



1423

DARÍO LAVERDE TORRES

**DICTAMEN PERICIAL  
AVALÚO COMERCIAL  
Y ESTIMACIÓN DE VALOR RETROACTIVO**

PREDIO DENOMINADO  
"LA TEBAIDA"  
VEREDA EL TABACO  
MUNICIPIO DE JERUSALÉN  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA - COLOMBIA

SOLICITADO POR:

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
Proceso con radicado 213-304

BIEN A AVALUAR:

Predio ubicado en suelo rural del municipio de  
Jerusalén, departamento de Cundinamarca.

FECHA:

Febrero 24 de 2022



*MLP*

## CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	7
3. ASPECTOS JURÍDICOS .....	9
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	10
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO .....	11
6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.....	16
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.....	16
8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN .....	17
9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	17
10. CONSIDERACIONES DETERMINANTES .....	18
11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS .....	19
12. VALOR COMERCIAL ACTUAL.....	37
13. VALOR A LA FECHA DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008).....	38
14. FRUTOS CIVILES DESDE ENERO DE 2013 A LA FECHA .....	39
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	40
16. ANEXOS.....	41

*[Handwritten signature]*



24/25

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Proceso con radicado No. 2013-304

### 1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE

El bien inmueble objeto del presente dictamen pericial corresponde a un predio denominado "La Tebaida", ubicado en suelo rural.

### 1.3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

#### 1.3.1. Objeto de la Valuación

De acuerdo con lo ordenado por el señor Juez el presente dictamen tiene por objeto resolver la petición de la parte demandante contenidas en el literal A-), numeral 4., del folio 525.

*"A-) Sírvase señor Juez nombrar perito evaluador con el fin de que justiprecie los bienes objeto de la Litis con matrículas inmobiliarias No. 307-3509, 095-18460 y 095-92750 al tiempo de celebrado el contrato, como también actualizado. Así mismo, en este mismo peritazgo se determine el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1) de Enero del año 2013".*

El bien de que trata el presente informe corresponde al de la matrícula inmobiliaria No. 307-3509.

El tiempo de celebrado el contrato hace de referencia al 30 de diciembre de 2008, fecha en que fue otorgada la escritura pública No. 3185 de la notaría 5ª del círculo de Bogotá.

#### 1.3.2. Destinatario de la Valuación

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Proceso con radicado No. 2013-304.

Darío Laverde Torres



1436

#### 1.4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- 1.4.1. Nota 1: DARÍO LAVERDE TORRES, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de las mismas.
- 1.4.2. Nota 2: DARÍO LAVERDE TORRES no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio (Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá) y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por otra autoridad competente.

#### 1.5. FECHAS DEL ESTUDIO

- 1.5.1. Fecha de Visita Técnica  
26 de octubre de 2021
- 1.5.2. Fecha del Informe Valuatorio  
24 de febrero de 2022
- 1.5.3. Fecha de Aplicación del Informe Valuatorio  
24 de febrero de 2022 para el valor comercial actual  
30 de diciembre de 2008 para la fecha de celebrado el contrato (escritura pública No. 3185 de la notaría 5ª del círculo de Bogotá).

#### 1.6. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

- 1.6.1. Bases de la Valuación  
La presente valoración fue realizada en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar el valor comercial del inmueble que aquí nos ocupa en la fecha actual. Y la estimación valor a 30 de diciembre de 2008.

##### Definición y Tipo de Valor

Valor de Mercado: Cantidad estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre

Darío Laverde Torres



1427

DARÍO LAVERDE TORRES

tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

### **1.7. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN**

- 1.7.1.** Tipo de Propiedad  
Propiedad real de dominio sobre lote de terreno.
- 1.7.2.** Identificación del propietario  
LARAS Y CIA. S.C.A.
- 1.7.3.** Título de Adquisición  
Escritura Publica No. 3185 otorgada el 30 de diciembre del año 2008 en la Notaria 5ª del círculo de Bogotá.

### **1.8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

- 1.8.1.** País de Ubicación  
Colombia
- 1.8.2.** Departamento  
Cundinamarca.
- 1.8.3.** Municipio de Ubicación  
Jerusalén.
- 1.8.4.** Vereda  
El Tabaco
- 1.8.5.** Dirección o Identificación  
La Tebaida.

### **1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS**

- Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 307-3509, expedido el 18 de enero de 2022 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

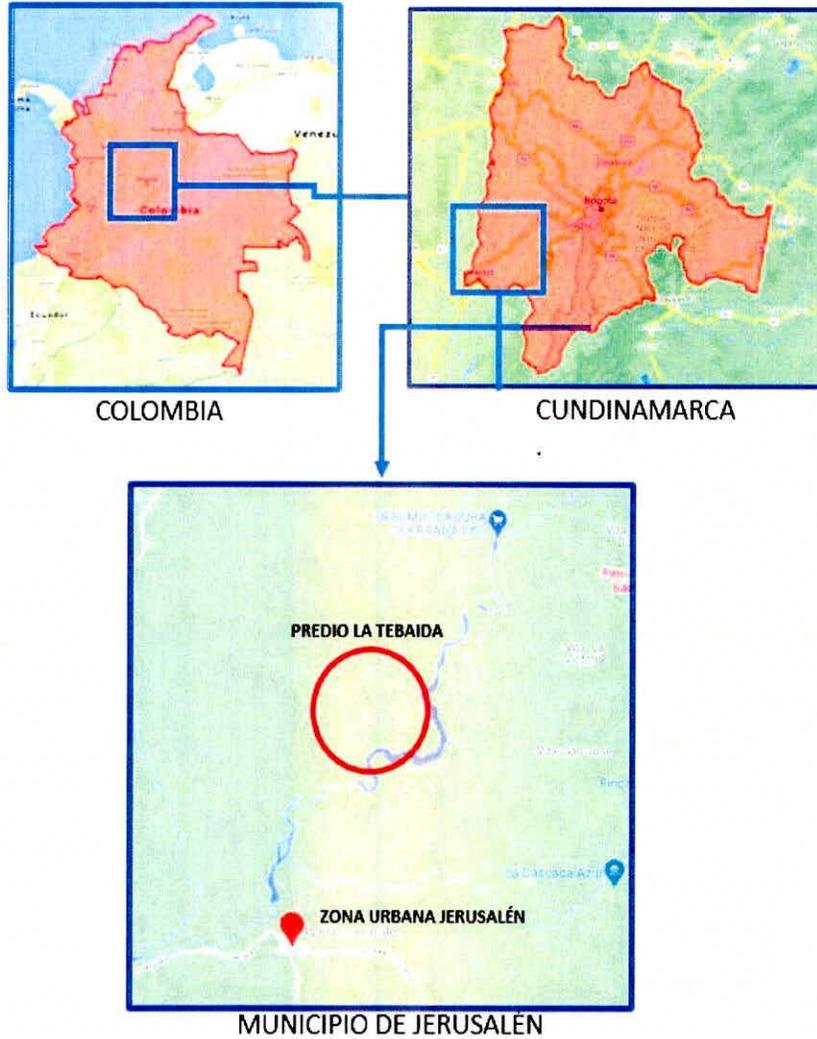
*[Handwritten signature]*



1438

- Folios 500, 501, 502 y 503 del expediente proceso con radicado No. 2013-304.

### UBICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



Fuente: Elaboración propia con base en Google.com /maps

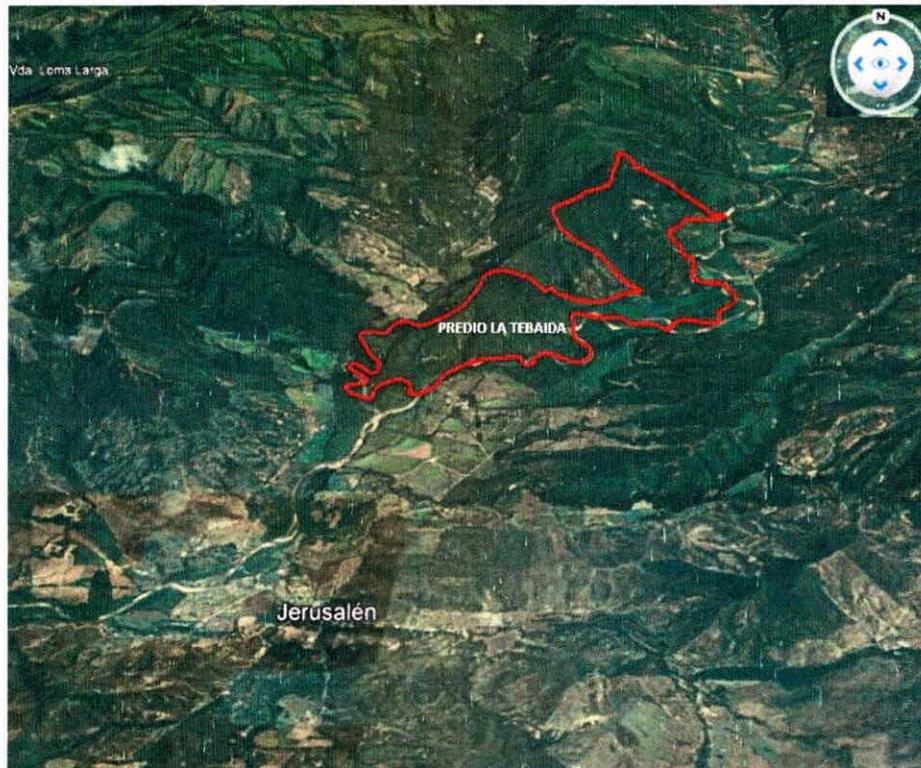
Darío



1429

## 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

### 2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Elaboración propia con base en Google Earth e información consultada en la página web de la Agencia Catastral de Cundinamarca

El inmueble objeto de estudio hace parte suelo rural, jurisdicción de la vereda El Tabaco, localizado al norte del perímetro urbano del Municipio de Jerusalén y en especial al costado occidental de la vía Jerusalén – Pulí.

A su vez el municipio de Jerusalén se ubica al suroccidente del departamento de Cundinamarca, hace parte de la provincia Alto Magdalena, colinda por el norte con el municipio de Pulí, por el oriente con el municipio de Tocaima, por el sur con el municipio de Nariño, por el occidente con los municipios de Guataquí y Beltrán, dista de la ciudad de Bogotá 120 kilómetros aproximados.

*[Handwritten signature]*



1430

## USOS PREDOMINANTES

El sector se caracteriza por presentar en su interior actividad agropecuaria, en especial ganadería con fines de producción de carne, explotación que se da de manera extensiva en terrenos de grandes dimensiones. La agricultura se realiza de manera no tecnificada en cultivos de pan coger, de los cuales se observa maíz y algunos árboles frutales.

En una importante extensión de la zona rural, en especial hacia el norte del municipio se evidencia baja utilización de los terrenos, algunos en abandono, debido en gran parte a los hechos de violencia que sufrió esta región del departamento de Cundinamarca por presencia de grupos armados fuera de la ley.

## 2.2 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al municipio se consideran aceptables, debido a que se cuenta con:

De manera directa al sector con la vía que comunica a Jerusalén con el municipio de Pulí, posee una calzada de dos carriles, está sin pavimentar y muestra aceptables condiciones de rodamiento.

Desde el municipio de Tocaima hasta el casco urbano de Jerusalén por vía pavimentada de dos carriles, en general en aceptable estado, con algunos tramos de paso a un solo carril por desprendimiento de la banca.

## 2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

### 2.4.1 Tipo de transporte público

Prestado por rutas intermunicipales.

Transporte expreso prestado por particulares.

### 2.4.2 Cubrimiento

Las rutas intermunicipales circulan entre Jerusalén y el municipio de Tocaima.

### 2.4.3 Frecuencia

Rutas intermunicipales, dos diarias.



J431

## 2.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

Predominan edificaciones de tipo casas campesinas al interior de los sectores rurales de actividad agropecuaria, con construcciones complementarias a este uso, como corrales, establos y depósitos.

## 2.5 CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS

Temperatura media:	32° C
Altitud en metros:	Cabecera Municipal 354 m.s.n.m.
Piso térmico:	Cálido
Precipitación media anual:	996 mm, con dos periodos de lluvias al año, de marzo a mayo y de septiembre a noviembre.

## 2.6 RECURSOS HIDROLÓGICOS

La principal fuente hídrica del municipio es el río Seco. Existen otras corrientes menores como quebradas y escorrentías.

## 2.7 TOPOGRAFÍA

En el sector predomina la topografía inclinada debido a la presencia de una zona montañosa que hace parte de la cordillera Central, con pendientes que en algunos sectores superan el 25%.

Existen también sectores con topografía plana en inmediaciones de la vega del río Seco, con pendientes entre el 0% y el 7%.

# 3. ASPECTOS JURÍDICOS

## 3.1. PROPIETARIO

LARAS Y CIA. S.C.A.



Fuente: Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 307-3509 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot, expedido el 18 de enero de 2022.

### 3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica No. 3185 otorgada el 30 de diciembre del año 2008 en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá.

Fuente: Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 307-3509 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot, expedido el 18 de enero de 2022.

### 3.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Predio La Tebaida	307-3509

### 3.4. CEDULA CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	CÉDULA CATASTRAL
Predio La Tebaida	00-02-0001-0007-000

### 3.5. OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

### NORMAS VIGENTES

Acuerdo 003 de 5 de abril 24 de 2001, "Por medio el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se clasifican y determinan los usos del suelo y se establecen las normas urbanísticas para el municipio de Jerusalén Cundinamarca"

1432



1433

De acuerdo con información de la Secretaría de Planeación de Jerusalén no existe cartografía ni en medio físico, ni digital asociada al Esquema de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, las normas que aplican al predio en cuestión se infieren a partir del articulado del Acuerdo 003 de 2001.

Conforme a la ubicación del predio, este hace parte del suelo rural del municipio.

**Artículo 64.** *El área rural es aquella que corresponde a todos los terrenos incluidos dentro los límites administrativos Municipales, excluidos los comprendidos dentro los perímetros urbanos y suburbanos.*

**Artículo 121.** *Suelos de uso agropecuario tradicional: Son aquellas áreas con suelos profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.*

**Uso principal:** *Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal – productor, para promover la formación de la malla ambiental.*

**Usos compatibles:** *Infraestructura para construcción de Distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura.*

**Usos condicionados:** *Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.*

**Usos prohibidos:** *Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.*

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

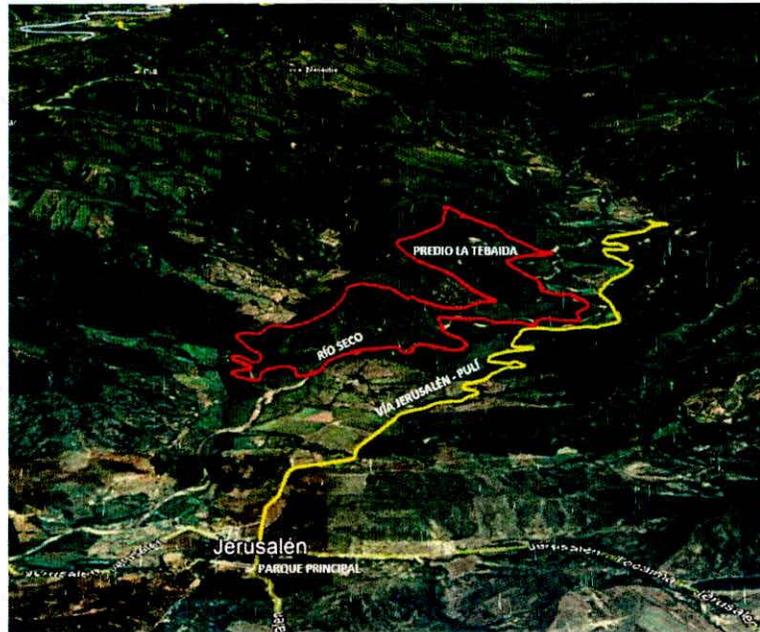
### 5.1 UBICACIÓN

El predio en estudio, se localiza al norte del perímetro urbano del Municipio de Jerusalén, más concretamente al occidente de la vía Jerusalén – Pulí y del río Seco. Para llegar al predio, se toma desde el parque principal de Jerusalén la vía



1434

desatapada que condice a Pulí, haciendo un recorrido aproximado de 5 kilómetros en donde se ubica sobre el costado occidental (margen izquierdo sentido Jerusalén – Pulí) un carreteable de acceso al predio.



Fuente: Google Earth Pro, servidor de imágenes satelitales (Open Source)



Fuente: Geoportal, Agencia Catastral de Cundinamarca. [www.acc.gov.co](http://www.acc.gov.co)

*[Handwritten signature]*



1435

**5.2 ÁREA DEL TERRENO:**

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>	ÁREA EN HECTÁREAS
PREDIO LA TEBAIDA	4.757.600	475,7600

**Fuente:** Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 307-3509 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, con fecha 18 de enero de 2022.

**5.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Consignados en la escritura pública No. 333 de fecha mayo 16 de 2007, otorgada en la Notaría 76 del círculo de Bogotá.

**5.4 DESTINACIÓN ACTUAL:**

El terreno no está destinado a actividad económica alguna. Se encuentra totalmente enmalezado.

**5.5 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:**

El terreno presenta una mínima proporción en topografía plana, zona ubicada en la vega del río Seco, y en su mayor parte topografía inclinada con pendientes que van desde el 7% hasta el 27%.

**5.6 FORMA GEOMÉTRICA:**

El predio objeto de estudio tiene forma irregular.

**5.7 FRENTES SOBRE VÍAS PÚBLICAS:**

El predio cuenta con acceso sobre un carreteable desde la vía Jerusalén – Pulí.

Darío



1436

**5.8 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS:**

De acuerdo con el certificado de tradición y libertad, sobre el predio las recaen medidas cautelares en procesos de demanda. Sin embargo, estas no interfieren en la determinación del valor comercial.

De otra parte, respecto de accidentes físicos se destaca, además de la topografía en algunos sectores con fuertes pendientes, la colindancia del terreno con el río Seco, el cual se adentra al mismo en algunos tramos.

**5.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

Vía que comunica a Jerusalén con el municipio de Pulí, de tipo regional, destapada y en aceptables condiciones de rodamiento para vehículos tipo campero.

**5.10 PORTADAS:**

No presenta.

**5.11 MEJORAS:**

No presenta.

**5.12 DISPONIBILIDAD DE AGUAS:**

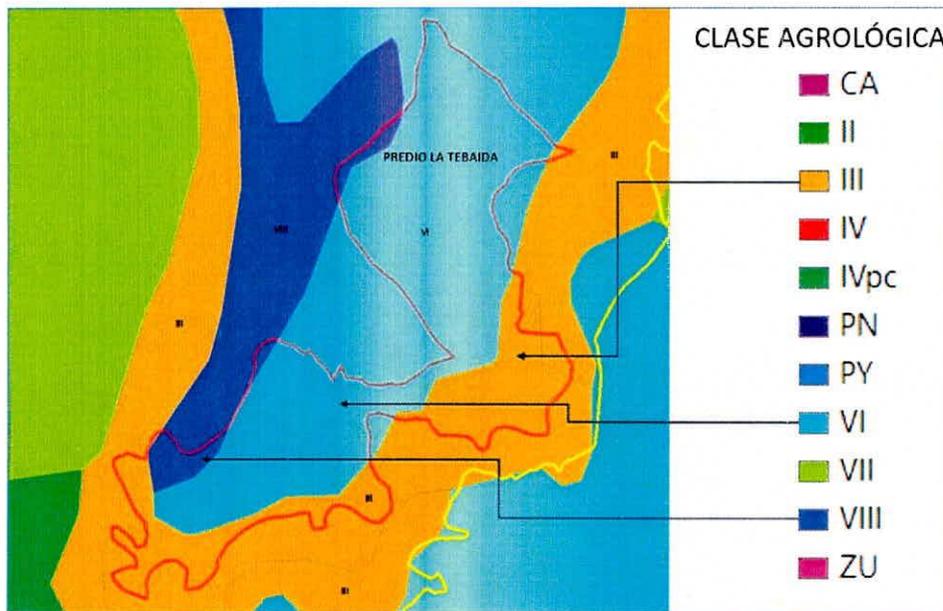
Se consideran en un nivel de suficientes, teniendo en cuenta su colindancia con el río Seco, principal fuente hídrica de la región. Con dificultades para riego, debido a la topografía inclinada, en especial en las zonas de mayor altitud y pendiente.

**5.13 SUELOS**

Al interior del terreno en estudio se observan las clases agrológicas III, VI y VIII.



1437



FUENTE: Estudio de Suelos de Cundinamarca, elaborado por el IGAC.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS POR CLASE AGROLÓGICA

CLASE AGROLÓGICA	ÁREA EN M <sup>2</sup>	ÁREA EN HECTÁREAS
III	1.220.761	122,0761
VI	3.405.200	340,5200
VIII	131.639	13,1639

Fuente: Cálculos en ARGIS sobre archivo shape de mapa de suelos de Cundinamarca y perímetro del predio La Tebaida consultado en el Geoportal de la Agencia Catastral de Cundinamarca.

NOTA: La anterior distribución de áreas es aproximada.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS:

CLASE III: Poca profundidad efectiva de los suelos, deficientes precipitaciones la mayor parte del año, moderado drenaje de los suelos.

CLASE VI: Pendiente ligeramente escarpada con gradientes de 25-50%, deficientes precipitaciones en uno de los semestres del año.

*D. Laverde Torres*



1438

CLASE VIII: Pendientes fuertemente escarpadas con gradientes superiores al 75% y profundidad efectiva superficial de los suelos, deficientes precipitaciones y erosión ligera.

**USOS RECOMENDADOS:**

CLASE III: Agricultura semi intensiva de orientación comercial con cultivos propios clima cálido y ganadería extensiva para producción de carne.

CLASE VI: Ganadería extensiva controlada y regeneración espontánea de la vegetación.

CLASE VIII: Forestería, protección y conservación de la vida silvestre.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

De acuerdo con información suministrada por la persona encargada de la vigilancia del predio, sobre el predio existían construcciones como vivienda y corrales, que fueron arrastradas por una crecida en el nivel del río Seco.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

### 7.1. BIENES INMUEBLES

El bien inmueble objeto de estudio, corresponde de manera concreta a un predio ubicado en suelo de rural del municipio de Jerusalén, Cundinamarca, con la siguiente identificación:

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
La Tebaida	307-3509	00-02-0001-0007-000

### 7.2. BIENES MUEBLES



1439

El presente avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, mueble o enser.

## **8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN**

De acuerdo con la solicitud del Juzgado 49 Civil del circuito de Bogotá, el objeto del presente estudio es determinar es establecer el valor comercial actual y estimar un valor a 30 de diciembre de 2008 (*al tiempo de celebrado el contrato*), del predio rural denominado La Tabaida, ubicado en el municipio de Jerusalén, departamento de Cundinamarca, de igual manera determinar el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1º) de enero del año 2013.

## **9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

No se tuvo conocimiento de hechos o elementos que manifestaran efectos de inestabilidad sobre el predio objeto de estudio.

### **9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El predio objeto de estudio cuenta con condiciones ambientales aceptables.

### **9.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Según lo observado el día de la inspección técnica al inmueble y revisando el certificado de tradición y libertad, en la actualidad el predio no tiene servidumbres ni afectaciones viales.

### **9.4 SEGURIDAD**

De acuerdo con información de personas que habitan en la zona, en la actualidad las condiciones de seguridad son buenas, a pesar que hace un par décadas la presencia de grupos ilegales era constante.



1440

## 9.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

En el sector no se identificaron problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento puedan afectar la comercialización del inmueble o su disfrute.

## 10. CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La localización general del predio objeto de estudio, en zona en suelo rural, jurisdicción de la Vereda El Tabaco, municipio de Jerusalén, departamento de Cundinamarca.

El corresponder el sector homogéneo de localización del predio objeto de avalúo a una zona rural caracterizada por el predominio de actividades pecuaria, ganadería extensiva, y en menor proporción agricultura, cultivos de pan coger, como maíz y frutales.

La ubicación específica terreno objeto de estudio, al norte del perímetro urbano del municipio de Jerusalén, al occidente de la vía que comunica con el municipio de Pulí, distante 5 kilómetros al norte del parque principal.

Las condiciones de acceso al sector y al predio en particular, el cual se realiza desde la cabecera municipal de Jerusalén, a través de la vía veredal que comunica con el municipio de Pulí.

El servicio de transporte que acude al sector prestado por rutas de buses intermunicipales y vehículos tipo campero que hacen servicios expresos.

La reglamentación urbanística que aplica al predio en estudio, de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 03 de 2001, que lo clasifica en suelo rural apto para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Que, en el predio actualmente no se lleva a cabo ninguna actividad económica, razón por la que se encuentra cubierto en su totalidad por vegetación arbustiva de mediana altura.



La cabida superficial del terreno, que a pesar de su gran extensión no se puede considerar como una desventaja, toda vez que la vocación de uso de la zona es la ganadería extensiva.

La forma irregular de terreno, condición normal en predios rurales.

La colindancia del predio con el río Seco, principal fuente hídrica, no solo de Jerusalén, sino a nivel región. Situación favorable para actividades agropecuarias.

La topografía del terreno, con una mínima proporción en topografía plana, zona ubicada en la vega del río Seco, y en su mayor parte topografía inclinada con pendientes que van desde el 7% hasta el 27%.

De acuerdo con información suministrada por la persona encargada de la vigilancia del predio, sobre el predio existían construcciones como vivienda y corrales, que fueron arrastradas por una crecida en el nivel del río Seco.

Las actuales condiciones dinámicas del mercado inmobiliario del Municipio de Jerusalén y los municipios cercanos.

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

### **11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

En atención al encargo valuatorio, el desarrollo del mismo consistió en primer lugar en el uso del Método de Comparación o de Mercado, de manera concreta a la comparación de ofertas de venta de inmuebles en la zona de localización y/o en otros sectores del municipio de la región y en segundo lugar el Método de Capitalización de Rentas, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi,.



**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados.

**Artículo 2º. (Resolución 620 de 2008). MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

La tasa de capitalización (*i*) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = r / i$$

En donde:

A = avalúo

r = arriendo

i = tasa de interés aplicable.



1443

## 11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el objetivo de llegar a la adecuada determinación del valor comercial que atañe al bien objeto de estudio, así como al cálculo de los frutos civiles recibidos durante un determinado período, se acude a la aplicación de dos métodos valuatorios definidos en la Resolución N° 620 de 2.008.

Se da aplicación al método de comparación o mercado, para la definición del valor comercial actual, así como para estimar un valor a 30 de diciembre de 2008, debido a que se trata de un bien que puede ser transado y existen en el mercado inmuebles con los cuales se logra una comparación que permite mediante análisis de sus características establecer un valor de venta del mismo.

Considerando que dentro del encargo valuatorio se solicita el cálculo de los frutos civiles percibidos del 1º de enero de 2013, se entiende que, siendo el predio el objeto de análisis, dichos frutos deben estar asociados a él. Es decir, a las rentas que este produzca en función de un uso potencial, capacidad productiva y ubicación, entre otros. Por tanto, es oportuno dar aplicación al método de capitalización de rentas o ingresos.

## 11.3 MEMORIA DE CÁLCULOS

### DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL ACTUAL

Se consultaron ofertas de predios en suelo rural ubicados en Jerusalén y municipios cercanos, como Tocaima, Nariño, Pulí, Nilo y Girardot, resultando un total de 8 datos, los cuales se encuentran consignados en la tabla de mercado inmobiliario y presentan valores unitarios (\$/Ha.), con alta dispersión. La cual se explica en las diferencias que estos predios presentan en cuanto a ubicación y condiciones agrológicas.

Dentro de la zona rural de Jerusalén se encontraron tres ofertas de predios rurales (datos Nos. 1, 6 y 8), que arrojan valores entre \$2.206.522/Ha y \$10.284.714/Ha, siendo el más comparable el predio de la oferta No. 8, que registra un valor de \$6.971.510/Ha, se trata de un predio muy cercano, casi colindante con el predio La Tebaida, advirtiéndose que dicho predio está adecuado para ganadería, es decir, sembrado en pastos y sus suelos están clasificados en las clases agrológicas III y IV; mientras que el bien materia de estudio está enmalezado y tiene clases agrológicas III, VI y VIII.

D. L. Torres



Teniendo en cuenta la alta dispersión de los valores unitarios de las ofertas encontradas se seleccionaron los datos de inmuebles más cercanos al predio objeto, y se sometieron a un proceso de análisis de sus características físicas, con el propósito de llegar al valor del terreno en estudio.

Es conveniente considerar que el valor de los terrenos agropecuarios se encuentra directamente ligado a la capacidad productiva del suelo y su localización. La capacidad productiva de la tierra se analiza con base en las Clases Agrologicas que define el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las cuales están relacionadas con la fertilidad de los suelos. En cuanto a la ubicación, se analiza la localización de estos, referente a la distancia a los centros de consumo y vías de acceso.

Debido a que los datos seleccionados presentan disparidad entre ellos y con el predio en estudio, en cuanto clase agrológica y localización, es necesario llevar a cabo un proceso de ajuste de estas variables que consiste en comparar cada uno de los predios de las ofertas con el predio La Tebaida.

El ingeniero Octavio Texeira Mendes Sobrinho estableció unos criterios de calificación de predios rurales respecto de la capacidad de uso (clase agrológica) y la situación (ubicación), desde el punto de vista del acceso.

#### **CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA**

##### **A) TIERRAS CULTIVABLES**

- Clase I: Tierras cultivables sin problemas especiales de conservación.*
- Clase II: Tierras cultivables aparentemente sin problemas de conservación*
- Clase III: Tierras cultivables con problemas complejos de conservación*
- Clase III: Tierras cultivables solo ocasionalmente o en extensión limitada con serios problemas de conservación.*

##### **B) TIERRAS CULTIVABLES SOLO EN CASOS ESPECIALES CON ALGUNOS CULTIVOS PERMANENTES Y ADAPTADAS PARA PASTOS O REFORESTACIÓN**

- Clase V: Tierras cultivables solo en casos especiales de algunos cultivos permanentes y adaptadas en general para pastos o reforestación, sin necesidad de prácticas especiales de conservación.*
- Clase VI: Tierras cultivables solo en casos espaciales de algunos cultivos permanentes y adaptadas en general para reforestación, con problemas sencillos de conservación.*

1944



*Clase VII: Tierras cultivables solo en casos especiales de algunos cultivos y adaptadas en general para pastos y reforestación, con problemas complejos de conservación.*

**C) TIERRAS INADECUADAS PARA VEGETACIÓN PRODUCTIVA Y ADECUADAS PARA LA PROTECCIÓN DE FAUNA SILVESTRE, PARA RECREACIÓN O PARA FINES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA**

*Clase VIII: Tierras inadecuadas para cultivo, pastos o reforestación, pudiendo servir solo como abrigo de fauna silvestre, como ambiente recreativo o para fines de almacenamiento de agua.*

**SITUACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ACCESO**

<b>Situación de los predios rústicos y su influencia sobre el valor de la tierra</b>		
<b>Situación</b>	<b>Características</b>	<b>Escala de valor en %</b>
Óptima	<i>Inmueble con frente a la carretera asfaltada, importancia limitada de las distancias.</i>	100
Muy Buena	<i>Inmueble con acceso por carreta de primera clase no pavimentada, importancia relativa de las distancias.</i>	95
Buena	<i>Inmueble con acceso por carretera no pavimentada pero que ofrece seguras condiciones para transitar durante todo el año, importancia significativa de las distancias.</i>	90
Desfavorable	<i>Inmueble con acceso por carreteras y servidumbres de pasos, que no ofrezcan satisfactorias condiciones para transitar, vías y distancias equivalentes.</i>	80
Mala	<i>Como lo anterior, pero obstaculizada por derrumbes en las servidumbres, y con serios problemas de tránsito en la estación lluviosa, distancia y clase de carretera equivalente.</i>	75
Pésima	<i>Como la anterior, con serios problemas de tránsito inclusive en la estación seca, obstaculizada por quebradas y riachuelos, sin puentes, con paso a riesgo por volumen de aguas.</i>	70

1445

*Dario*



**MATRIZ QUE COMBINA LOS DOS CRITERIOS**

**CRITERIOS**

**OCTAVIO TEXEIRA MENDES SOBRINHO**

CLASE		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUACIÓN		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
<b>OPTIMA</b>	<b>100%</b>	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
<b>MUY BUENA</b>	<b>95%</b>	95%	90%	71%	52%	48%	38%	29%	19%
<b>BUENA</b>	<b>90%</b>	90%	86%	68%	50%	45%	36%	27%	18%
<b>DESFAVORABLE</b>	<b>80%</b>	80%	76%	60%	44%	40%	32%	24%	16%
<b>MALA</b>	<b>75%</b>	75%	71%	56%	41%	38%	30%	23%	15%
<b>PESIMA</b>	<b>70%</b>	70%	67%	53%	39%	35%	28%	21%	14%

De acuerdo con el mapa de suelos de Cundinamarca elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y los criterios de localización, el predio en estudio tiene clases agrológicas III, VI y VIII y condición de ubicación desfavorable, teniendo en cuenta el tipo de vía por cual se accede y la distancia al perímetro urbano de Jerusalén. Atendiendo estas condiciones se procede a comparar las ofertas de predios agropecuarios aplicando los criterios antes anotados con el propósito de incluir un ajuste a los valores y hacerlos más comparables con el predio La Tebaida, objeto de avalúo.

**AJUSTE POR MENDES SOBRINHO PARA LA CLASE AGROLÓGICA III**

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 1	\$ 9.935.065	VI	DESFAVORABLE	32%
LA TEBAIDA	\$ 18.628.247	III	DESFAVORABLE	60%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 2	\$ 18.867.188	III	BUENA	68%
LA TEBAIDA	\$16.647.518	III	DESFAVORABLE	60%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 5	\$ 10.342.857	IV	DESFAVORABLE	44%
LA TEBAIDA	\$ 14.103.896	III	DESFAVORABLE	60%

1446

*[Handwritten signature]*



1447

DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No.6	\$ 2.256.522	VI	MALA	30%
LA TEBAIDA	\$ 4.513.043	III	DESFAVORABLE	60%

El resumen de los valores para la clase agrológica III ajustados con los criterios de Mendes Sobrinho, es el siguiente:

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.
1	\$ 18.628.247
2	\$16.647.518
5	\$ 14.103.896
6	\$ 4.513.043

Otro aspecto físico a considerar en el avalúo de un terreno rural es el área, en donde a mayor tamaño de los predios el precio unitario (4/Ha.) tiende a disminuir. Por lo tanto y teniendo en cuenta que los predios de las ofertas consideradas tienen áreas diferentes a las del predio en estudio, se hace un ajuste del valor por factor de áreas. Para este ajuste se emplean las fórmulas y coeficientes contenidos en la publicación denominada "FACTORES DE AFECTACIÓN USADOS POR EL VALORA", del Ministerio de Hacienda de Costa Rica, elaborado por Vicente Poveda Alvarado en julio de 2015.

Las fórmulas y coeficientes que determina el señor Poveda Alvarado para el cálculo de factor de área, o como el lo denomina, factor de extensión son los siguientes:

El factor de área en las zonas rurales, está dado por la siguiente fórmula:

$$F_e = (A_{ft} / A_{fv})^\alpha$$

**Fe** = Factor de extensión o área

**Aft** = Área de finca tipo (En este caso finca con la que se compara)



1448

$A_{fv}$  = Área de finca a valorar

$\alpha$  = Exponente

Para realizar el cálculo del exponente se debe hacer lo siguiente:

Como primer paso se calcula el cociente de las áreas, el cual indica las veces que es mas grande el lote tipo en comparación al lote a valorar.

$$T = A_{ft} / A_{fv}$$

Tabla N° 8: Casos para el cálculo del exponencial  $\alpha$

CASO	RELACIÓN DE ÁREAS	CÁLCULO DE $\alpha$
1°	$T \leq 1$	0.15
2°	$1 < T \leq 12$	$0.141 + 0.009 * T$
3°	$12 < T$	0.25

Aplicando las fórmulas y los coeficientes antes descritos a los predios seleccionados en comparación con el predio en estudio, resultan los siguientes factores de área:

No. OFERTA	ÁREA PREDIO Has.	T	EXPONENTE ( $\alpha$ )	FACTOR DE ÁREA
1	7,70	0,016	0,15	0,539
2	128,00	0,269	0,15	0,821
5	42,00	0,088	0,15	0,695
6	575,00	1,209	0,152	1,029

Con estos factores de área se hace un ajuste a los valores por hectárea obtenidos para la clase agrológica III, después de la aplicación de los criterios de Mendes Sobrinho.

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.	FACTOR DE ÁREA	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
1	\$ 18.628.247	0,539	\$10.035.463

Dee



1449

DARÍO LAVERDE TORRES

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.	FACTOR DE ÁREA	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
2	\$16.647.518	0,821	\$13.671.709
5	\$ 14.103.896	0,695	\$9.799.825
6	\$ 4.513.043	1,029	\$4.644.789

AJUSTE POR MENDES SOBRINHO PARA LA CLASE AGROLÓGICA VI

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 1	\$ 9.935.065	VI	DESFAVORABLE	32%
LA TEBAIDA	\$ 9.935.065	VI	DESFAVORABLE	32%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 2	\$ 18.867.188	III	BUENA	68%
LA TEBAIDA	\$ 8.878.676	VI	DESFAVORABLE	32%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 5	\$ 10.342.857	IV	DESFAVORABLE	44%
LA TEBAIDA	\$ 7.522.078	VI	DESFAVORABLE	32%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 6	\$ 2.206.522	VI	MALA	30%
LA TEBAIDA	\$ 2.353.623	VI	DESFAVORABLE	32%

De acuerdo con los anteriores valores, resultado de la aplicación de los criterios de Mendes Sobrinho y haciendo el ajuste por área, para la clase agrológica VI, se tiene:

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.	FACTOR DE ÁREA	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
1	\$ 9.935.065	0,539	\$5.352.247

*[Handwritten signature]*



1450

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.	FACTOR DE ÁREA	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
2	\$ 8.878.676	0,821	\$7.291.578
5	\$ 7.522.078	0,695	\$5.226.573
6	\$ 2.353.623	1,029	\$2.422.330

AJUSTER POR MENDES SOBRINHO PARA LA CLASE AGROLÓGICA VIII

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 1	\$ 9.935.065	VI	DESFAVORABLE	32%
LA TEBaida	\$ 4.967.532	VIII	DESFAVORABLE	16%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 2	\$ 18.867.188	III	BUENA	68%
LA TEBaida	\$4.439.338	VIII	DESFAVORABLE	16%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 5	\$ 10.342.857	IV	DESFAVORABLE	44%
LA TEBaida	\$ 14.103.896	III	DESFAVORABLE	60%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No.6	\$ 2.256.522	VI	MALA	30%
LA TEBaida	\$ 1.203.478	VIII	DESFAVORABLE	16%

De acuerdo con los anteriores valores, resultado de la aplicación de los criterios de Mendes Sobrinho y haciendo el ajuste por área, para la clase agrológica VIII, se tiene:

*[Handwritten signature]*



1451

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.	FACTOR DE ÁREA	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
1	\$ 4.967.532	0,539	\$2.676.123
2	\$4.439.338	0,821	\$3.645.789
5	\$ 4.231.169	0,695	\$2.939.947
6	\$ 1.203.478	1,029	\$1.238.610

El predio objeto de avalúo tiene vocación para usos agropecuarios, en particular ganadería, actividad permitida por el Esquema de Ordenamiento Territorial, pero su cobertura vegetal en la actualidad esta en rastrojo, por lo que es necesario llevar acabo en el una adecuación de los potreros para equiparlo a las fincas ganaderas como las consultadas en la investigación de mercado; es decir que para la definición del valor unitario (\$/Ha.) se debe descontar de los valores de las ofertas el costo de la adecuación con la respectiva siembra de pastos, a excepción de la oferta No. 6 que corresponde a un predio en las mismas condiciones, en cuanto a vegetación, del predio La Tebaida.

El siguiente es un presupuesto de adecuación de una hectárea para ganadería con siembra de pastos mejorados:

PASTOS MEJORADOS

ESTABLECIMIENTO DEL POTRERO (1 HECTÁREA)					
CONCEPTO	UNIDAD COMERCIAL	DOSIS NUMERO	VALOR UNITARIO PESOS	VALOR UNITARIO PESOS ACTUAL	VALOR TOTAL PESOS
<b>LABORES</b>					
Análisis de suelos		1,0	\$ 300.000,00	\$ 353.000,00	\$ 353.000,00
Preparación de la tierra	Jornal	10,0	\$ 30.000,00	\$ 35.000,00	\$ 350.000,00
Aplicación de correctivos	Jornal	2,0	\$ 30.000,00	\$ 35.000,00	\$ 70.000,00
Siembra	Jornal	10,0	\$ 30.000,00	\$ 35.000,00	\$ 350.000,00
Resiembra	Jornal	3,0	\$ 30.000,00	\$ 35.000,00	\$ 105.000,00
Aplicación de fertilizantes	Jornal	3,0	\$ 30.000,00	\$ 35.000,00	\$ 105.000,00
Control de malezas	Jornal	10,0	\$ 30.000,00	\$ 35.000,00	\$ 350.000,00
Control de plagas	Jornal	1,0	\$ 30.000,00	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
<b>SUB-TOTAL LABORES</b>					<b>\$ 1.718.000,00</b>
<b>INSUMOS</b>					
Semillas	Kilos	4,0	\$ 20.000,00	\$ 24.000,00	\$ 116.000,00
Correctivos	Bulto	10,0	\$ 25.000,00	\$ 29.000,00	\$ 1.180.000,00
Fertilizantes	Bulto	3,0	\$ 100.000,00	\$ 118.000,00	\$ 171.000,00
Herbicidas	Galón	1,0	\$ 48.000,00	\$ 57.000,00	\$ 57.000,00
<b>SUB-TOTAL INSUMOS</b>					<b>\$ 1.524.000,00</b>
<b>TOTAL COSTOS ESTABLECIMIENTO</b>					<b>\$ 3.242.000,00</b>

Según el anterior presupuesto el costo de adecuación de una hectárea en pasto mejorado es de \$3.242.000 por hectárea, costo que debe ser descontado a los

*[Handwritten signature]*



1452

valores hasta ahora obtenidos con los ajustes por condiciones agrológicas, acceso y área de las clases agrológicas III y VI. En la clase VIII no se descuenta este costo de adecuación debido a que los suelos con esta clase agrológica corresponden a suelos de protección en los cuales no son recomendadas y/o permitidas las actividades agropecuarias. De igual manera sucede con los resultados obtenidos para todas las clases agrológicas a partir del predio de la oferta No. 6 que está enmalezado, mismas condiciones del predio La Tebaida.

DESCUENTO POR ADECUACIÓN A PASTOS PARA LA CLASE III

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS Y ÁREA \$/Ha.	DESCUENTO POR ADECUACIÓN A PASTOS \$/Ha.	VALOR SIN ADECUAR \$/Ha.
1	\$10.035.463	\$ 3.242.000	\$ 6.793.463
2	\$13.671.709	\$ 3.242.000	\$ 10.429.709
5	\$9.799.825	\$ 3.242.000	\$ 6.557.825
6	\$4.644.789	\$ 0	\$ 4.644.789

DESCUENTO POR ADECUACIÓN A PASTOS PARA LA CLASE VI

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS Y ÁREA \$/Ha.	DESCUENTO POR ADECUACIÓN A PASTOS \$/Ha.	VALOR SIN ADECUAR \$/Ha.
1	\$5.352.247	\$ 3.242.000	\$ 2.110.247
2	\$7.291.578	\$ 3.242.000	\$ 4.049.578
5	\$5.226.573	\$ 3.242.000	\$ 1.984.573
6	\$2.422.330	\$ 0	\$ 2.422.330

RESULTADOS PARA LA CLASE AGROLÓGICA VIII

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.	FACTOR DE ÁREA	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
1	\$ 4.967.532	0,539	\$2.676.123
2	\$4.439.338	0,821	\$3.645.789
5	\$ 4.231.169	0,695	\$2.939.947
6	\$ 1.203.478	1,029	\$1.238.610

*[Handwritten signature]*



21453

A partir de los resultados anteriores se adoptan los valores unitarios (\$/Ha.) para cada una de las clases agrológicas presenten para encontrar un valor ponderado, según el área en cada una de ellas.

VALORES ADOPTADOS PARA EL PREDIO LA TEBAIDA SEGÚN CLASE AGROLÓGICA  
Para la clase III se adopta el valor un valor intermedio entre los datos 1, 5, y 6 que corresponde a \$ 6.557.825 por hectárea.

Para la clase VI se adopta el valor un valor intermedio entre los datos 1, 5, y 6 que corresponde a 2.110.247 por hectárea.

Para la clase VII se adopta el valor más bajo de los resultados obtenidos, que corresponde a \$1.238.610 por hectárea; por tratarse de suelos asimilables a las áreas de protección.

Ponderando estos valores según el área en cada clase:

CLASE AGROLÓGICA	ÁREA EN Has.	VALOR UNITARIO \$/Ha.	SUBTOTAL
III	122,0761	\$ 6.557.825	\$ 800.553.658
VI	340,52	\$ 2.110.247	\$ 718.581.235
VIII	13,1639	\$1.238.610	\$ 16.304.943
TOTALES	475,76	<b>\$ 3.227.341</b>	\$ 1.535.439.836

Retomando la información de la oferta No. 8 que como se indicó es la más comparable con el predio objeto de estudio, y al descontarle el costo de adecuación para pastos se tiene el siguiente resultado:

No. OFERTA	VALOR \$/Ha.	DESCUENTO POR ADECUACIÓN A PASTOS \$/Ha.	VALOR SIN ADECUAR \$/Ha.
8	\$6.971.510	\$ 3.242.000	<b>\$ 3.729.510</b>

Estos dos resultados por hectárea, el ponderado y el depurado y analizado de la oferta No. 8, son coherentes, teniendo en cuenta que el predio de la oferta está destinado a ganadería y en él se encuentran las clases agrológicas III y IV, mientras

Darío



1484

que el predio La Tebaida está en las clases agrológicas III, VI y VIII. Por consiguiente, se adopta para el predio La Tebaida un valor de **\$3.330.000** por hectárea.

**DETERMINACIÓN DEL VALOR AL TIEMPO DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008)**

Para este propósito no se cuenta con información de datos históricos, ofertas, avalúos de la época o cercanas a la cual se requiere estimar el valor retroactivo, bien para tomar sus valores de manera directa o bien para construir un índice que permita llevar el valor actual a la fecha de celebrado el contrato. Por lo tanto, es necesario acudir a índices establecidos y divulgados por entidades de orden público o privado.

Las Lonjas de propiedad raíz que agremian a personas naturales o jurídicas del sector inmobiliario publican estudios del comportamiento del mercado inmobiliario en las ciudades o regiones en las cuales tienen su campo de acción. Por el ejemplo la Lonja de Propiedad Raíz publicaba hasta hace algunos años el estudio del valor del suelo en Bogotá y la sabana; la Lonja de Medellín y Antioquia pública estudios del valor del suelo en diferentes regiones del departamento. Estos estudios están focalizados en las principales ciudades y en sus zonas de influencia, en donde el mercado tiene dinámicas altas, situación que no es la misma en la zona en donde se ubica el predio en estudio, que según se observa, tiene un mercado inmobiliario de discreto movimiento y también debido al rezago que este presentó como consecuencia de los hechos de violencia que afectaron a esta región hace algunas décadas. Por consiguiente, no es viable la consideración de esos estudios para este caso específico.

El Departamento Nacional de Estadística (DANE), elabora y publica el Índice de Valoración Predial (IVP), que se calcula mediante avalúos comerciales elaborados año a año por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a una muestra de predios urbanos residenciales en veintidós (22) ciudades principales del país, sin incluir Bogotá; y el Índice de Precios al Consumidor.

Índice de Valoración Predial (IVP) como se indica se elabora con el análisis de predios urbanos destinados a vivienda, no incluye predios rurales. En consecuencia, no es apropiada su aplicación en este estudio.

Darío Laverde Torres



14/05/25



**Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

Índice - Serie de empalme  
2003 - 2022

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	50.42	53.34	56.45	59.02	61.80	65.51	70.21	71.69	74.12	76.75	78.23	79.95	83.00	89.18	94.07	97.53	100.40	104.24	105.91	113.24
Febrero	50.98	54.18	57.02	59.41	62.33	66.50	70.80	72.28	74.57	77.21	78.85	80.45	83.56	90.33	95.01	98.22	101.18	104.94	106.58	
Marzo	51.51	54.71	57.48	59.83	63.09	67.04	71.13	72.48	74.77	77.31	78.79	80.77	84.40	91.19	95.46	98.45	101.62	105.52	107.12	
Abril	52.10	54.96	57.72	60.09	63.55	67.51	71.38	72.79	74.86	77.42	78.99	81.14	84.90	91.65	95.91	98.91	102.11	105.70	107.76	
Mayo	52.38	55.17	57.93	60.29	64.02	68.14	71.99	73.87	75.97	78.66	79.21	81.31	85.12	92.10	96.12	98.16	102.44	105.36	107.84	
Junio	52.33	55.31	58.18	60.48	64.12	68.73	73.33	74.90	78.31	79.72	79.39	81.61	85.21	92.54	96.23	99.31	102.71	104.97	108.78	
Julio	52.26	55.49	58.21	60.73	64.23	69.05	73.32	74.92	77.70	79.43	81.73	85.37	93.02	96.18	99.18	102.94	104.97	109.14		
Agosto	52.42	55.31	58.21	60.96	64.14	69.19	73.03	74.00	75.29	77.73	79.20	81.90	85.78	92.73	96.32	99.30	103.01	104.96	109.62	
Septiembre	52.13	55.87	58.46	61.14	64.20	69.06	73.28	74.90	75.62	77.96	79.77	82.07	86.39	93.68	96.36	99.27	103.26	105.29	110.04	
Octubre	52.56	55.66	58.60	61.05	64.20	69.32	73.19	74.84	75.77	78.00	79.32	82.14	86.68	93.62	96.37	99.58	103.43	105.23	110.06	
Noviembre	52.75	55.82	58.66	61.19	64.51	69.49	73.14	74.90	75.87	77.90	79.35	82.25	87.51	94.73	96.53	99.70	103.54	105.08	110.60	
Diciembre	53.07	55.99	58.70	61.33	64.82	69.80	73.25	74.45	76.19	78.05	79.36	82.47	88.03	93.11	96.92	100.00	103.90	105.45	111.41	

Fuente: DANE.  
Nota: La diferencia en la suma de las variaciones, obedece al sistema de aproximación y redondeo.  
Actualizado al 1 de febrero de 2022.

Fuente: dane.gov.co

El índice de Precios al Consumidor (IPC) aunque no es específico del mercado inmobiliario, y en algunas regiones rurales del país los valores de las tierras tienen crecimientos por encima de este índice y en otras por debajo, para el caso concreto que nos ocupa se considera apropiado recurrir a él, dada la baja dinámica inmobiliaria en la zona.

FECHA	IPC	VALOR \$/Ha.
Enero 2022	113,26	\$3.330.000
Diciembre 2008	69,80	\$ 2.052.216

De acuerdo con lo anterior, se adopta como valor del predio La Tebaida para diciembre 30 de 2008, un valor de **\$2.050.000** por hectárea.

**DETERMINACIÓN DE LOS FRUTOS PERCIBIDOS DESDE EL 1º DE ENERO DE 2013**

La petición del solicitante de la presente prueba se expresa textualmente, *“Así mismo, en este mismo peritazgo se determine el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1) de Enero del año 2013”*.

En ese sentido, se solicitó información pertinente a quien ostenta el dominio del bien, el día 29 de octubre de 2021 mediante correo electrónico dirigido a la señora CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA, gerente de LARAS S.A.S.

*[Handwritten signature]*



1456

DARÍO LAVERDE TORRES

Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00 del Juzgado 49

Dario Laverde <dariolaverdet@gmail.com>  
para claudiacaicedo

29 oct 2021, 07:45

Señora:  
CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA  
Gerente  
LARAS S.A.S  
EMAIL COMERCIAL: [CLAUDIACAICEDO@OUTLOOK.COM](mailto:CLAUDIACAICEDO@OUTLOOK.COM)

Asunto: Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00 del Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá.  
Respetada señora Claudia:

Mi nombre es DARÍO LAVERDE TORRES, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.371.380 de Bogotá y estoy designado dentro del proceso del asunto como auxiliar de la justicia en el cargo de perito evaluador de bienes inmuebles.

Dentro del encargo valuatorio se encuentran, entre otros, determinar el justiprecio de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias 307-3509, 095-18460 y 095-92750 y los frutos civiles percibidos desde el primero (1º) de enero del año 2013.

Por tanto, teniendo en cuenta que dichos bienes inmuebles se encuentran bajo el dominio de la empresa que usted representa, inclusive desde el primero (1º) de enero del año 2013, y con el propósito de establecer los frutos civiles percibidos, solicito de manera respetuosa se me suministre por parte de LARAS S.A.S. información referente a ingresos percibidos por actividades llevadas a cabo en los predios objeto del dictamen tales como registros contables, balances, contratos de arrendamiento, contratos de aparcería en el caso de los bienes rurales o cualquier otro documento en el cual se evidencien dichos ingresos o frutos civiles.

Agradezco su atención y quedo atento a recibir la información en el correo electrónico [dariolaverdet@gmail.com](mailto:dariolaverdet@gmail.com).

Adjunto copia de mi designación.

Atentamente,

DARÍO LAVERDE TORRES  
C.C. 79371380  
RAA AVAL-79371380

En respuesta, el día 4 de noviembre la señora CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA, respondió que se comunicaría con un señor VICTOR RAMÍREZ, para que prestara la colaboración.

claudia caicedo <claudiacaic2000@outlook.com>  
para mí

SR DARIO, BUEN DIA.

Hasta hoy veo su correo , estaba en SPAM. Me pondré en contacto con el contador, VICTOR RAMIREZ, creo que el le podrá colaborar.

Cordialmente,

CLAUDIA MARCELA CAICEDO  
Rte Legal  
LARAS SAS

A la fecha de elaboración del presente informe no se ha recibido ninguna información al respecto.

Por lo anterior se procede a establecer los frutos civiles mediante la determinación de la renta del bien teniendo en cuenta que el bien en cuestión corresponde a un



2457

inmueble cuyo su usufructo está asociado a dicha renta, en la cual no se deben considerar ingresos o utilidades propias de las actividades que en el se estén llevando a cabo, toda vez que no se está valorando el negocio, si no el bien inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior, para hallar un valor de renta asociada al predio en estudio, se realizó investigación de predios o fracciones de predios en renta en otras regiones del país, en donde también predomina la actividad ganadera.

Lo anterior tal y como lo establece el método de capitalización de rentas mediante la fórmula:

$$A = r / i$$

En donde:

A = avalúo

r = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

Despejando i, se tiene

$$i = r / A$$

Los datos utilizados en este procedimiento corresponden a predios ubicados en los municipios de Mahates y San Fernando en Bolívar, Puerto López y Puerto Gaitán en Meta, Yopal en Casanare y Maceo Antioquia. Llevando a cabo la comparación entre valor de renta y valor de venta, se obtuvieron los siguientes resultados:

<b>DATO No.</b>	<b>MUNICIPIO</b>	<b>FECTOR RENTA/VENTA</b>
1	MAHATES-BOLÍVAR	0,109%
2	MAHATES-BOLÍVAR	0,083%
3	YOPAL-CASANARE	0,069%
4	YOPAL-CASANARE	0,056%
5	PUERTO GAITÁN-META	0,140%
6	PUERTO LÓPEZ-META	0,280%
7	PUERTO LÓPEZ-META	0,210%
8	SAN FERENANDO-BOLÍVAR	0,130%
9	MACEO-ANTIOQUIA	0,199%

*[Handwritten signature]*



1958

De acuerdo con los anteriores resultados el mayor número de datos (1, 2, 5 Y 8) encuentran en el rango entre 0.083% y 0.140%. En consecuencia, se adopta como tasa de renta un valor intermedio de este rango, que corresponde a 0,109%. Es decir que, el valor de renta del bien rural, es el 0,109% de su valor comercial.

Para el cálculo de la renta se toma el valor comercial actual de **\$3.330.000** por hectárea y se lleva a enero del año 2013 mediante el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

FECHA	IPC	VALOR \$/Ha.
Enero 2022	113,26	\$3.330.000
Enero 2013	78,28	\$ 2.301.540

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN Has.	VALOR \$/Has. Enero 2013	VALOR TOTAL PREDIO A ENERO DE 2013
PREDIO LA TEBaida	475,76	\$2.301.540	\$1.094.980.585

VALOR TOTAL DEL PREDIO A ENERO DE 2013	\$1.094.980.585
TASA DE RENTA	0,109%
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TODO EL PREDIO A ENERO DE 2013	<b>\$1.193.529</b>
NUMERO DE MESES ENERO 2013 A ENERO DE 222	109
RENTA ACUMULADA ENERO 2013 A LA FECHA	<b>\$130.094.643</b>

#### 11.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Tanto la oferta como la demanda de predios para actividades agropecuarias en el municipio de Jerusalén se ubican en un nivel bajo.

#### 11.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Se consideran en un nivel discreto, teniendo en cuenta las actuales condiciones de la economía nacional y la baja dinámica que se observa en el sector.

#### 11.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)

No ha sido solicitado este concepto.



2489

DARÍO LAVERDE TORRES

## 12. VALOR COMERCIAL ACTUAL

### 12.1 INMUEBLE VALORADO

PREDIO DENOMINADO "LA TEBAIDA", VEREDA EL TABACO, MUNICIPIO DE JERUSALÉN, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA - COLOMBIA

### 12.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

Febrero 24 de 2022.

### 12.3 CUADRO DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN Has.	VALOR \$/Has.	SUBTOTAL
PREDIO LA TEBAIDA	475,76	\$3.330.000	\$1.584.280.800
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$1.584.280.800</b>

### 12.4 VALOR EN LETRAS: MIL QUINIENTOS COHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por lo Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**  
Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.  
R. A. A. -AVAL 79371380



2460

DARÍO LAVERDE TORRES

### 13. VALOR A LA FECHA DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008)

#### 13.1. INMUEBLE VALORADO

PREDIO DENOMINADO "LA TEBAIDA", VEREDA EL TABACO, MUNICIPIO DE JERUSALÉN, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA - COLOMBIA

#### 13.2. FECHA DEL INFORME VALUATORIO

Febrero 24 de 2022.

#### 13.3. CUADRO DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN Has.	VALOR \$/Has.	SUBTOTAL
PREDIO LA TEBAIDA	475,76	\$2.052.216	\$976.362.351
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE A DICIEMBRE 30 DE 2008</b>			<b>\$976.362.351</b>

#### 13.4. VALOR EN LETRAS: NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE.

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por lo Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**  
Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.  
R. A. A. -AVAL 79371380



1461

## 14. FRUTOS CIVILES DESDE ENERO DE 2013 A LA FECHA

### 14.1. INMUEBLE VALORADO

PREDIO DENOMINADO "LA TEBAIDA", VEREDA EL TABACO, MUNICIPIO DE JERUSALÉN, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA - COLOMBIA

### 14.2. FECHA DEL INFORME VALUATORIO

Febrero 18 de 2022.

### 14.3. CUADRO DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	RENTA MENSUAL A ENERO 2013	NÚMERO DE MESES	SUBTOTAL
PREDIO LA TEBAIDA	\$1.193.529	109	\$130.094.643
<b>VALOR TOTAL FRUTOS CIVILES DE ENERO DE 2013 A LA FECHA</b>			<b>\$130.094.643</b>

### 14.4. VALOR EN LETRAS: CIENTO TREINTA MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE.

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**  
Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.  
R. A. A. -AVAL 79371380



1462

DARÍO LAVERDE TORRES

## 15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que Darío Laverde Torres, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que mis Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", de la Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para mi análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento

Darío Laverde Torres



2463

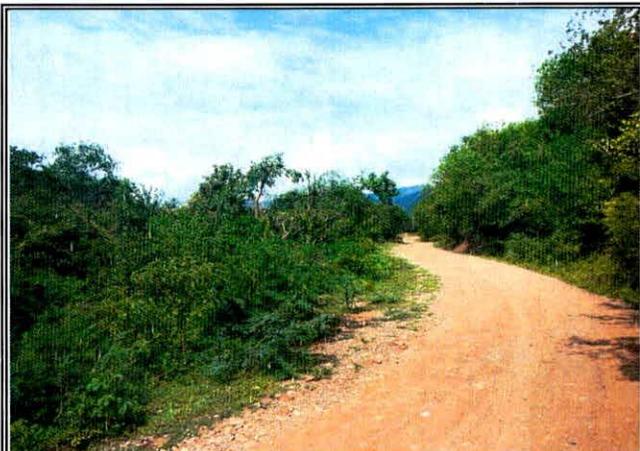
DARÍO LAVERDE TORRES

---

## 16. ANEXOS

1464

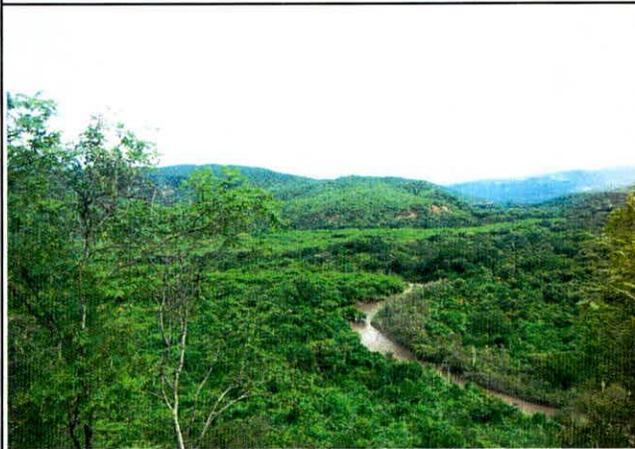
PREDIO LA TEBAIDA  
VEREDA EL TABACO - JERURALÉN  
CUNDINAMARCA - COLOMBIA



VÍA JERUSALÉN - PULÍ



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO Y RÍO SECO



VÍA INTERNA DEL ACCESO AL PREDIO



VISTA INTERNA DEL PREDIO



VEGETACIÓN AL INTERIOR DEL PREDIO

Dario

TABLA DE MERCADO INMOBILIARIO

No.	MUNICIPIO	Tipo de Inmueble	VALOR TOTAL	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONS EN MZ	V/MZ CONS	VALOR CONSTRUCCIÓN	ÁREA TERRENO EN Has.	VALOR TERRENO /Ha	OBSERVACIONES	CONTACTO
1	Jerusalén	Finca	\$ 135.000.000	10%	\$ 121.500.000	150,00	\$ 300.000	\$ 45.000.000	7,7	\$ 9.935.065	Terreno plano e inclinado, con 3 Potreros, carretera secundaria en buen estado. Casa en Bahareque con dos habitaciones; recién remodelada, recolector de agua, 3 tanques, bebedero para ganado. Aljibe; nacedero agua incluye motobomba, Lago de aguas lluvia, árboles frutales (Mango, Limon comun, Limon Tahiti, Mandarina, Guanabana, Anon, Papaya, Guama). Servicio de energía.	312 480 78 48 Juan Pablo
2	Tocaima	Finca	\$ 3.000.000.000	12%	\$ 2.640.000.000	500,00	\$ 450.000	\$ 225.000.000	128,00	\$ 18.867.188	Totalmente cercada. 18 potreros con bebedero, pasto india y angletón. Rodeada por quebrada Cachimula, ocho lagunas; corral en madera igua.	601 213 53 63 / 311 856 27 77 Karen Rodríguez
3	Niño	Finca	\$ 1.800.000.000	15%	\$ 1.530.000.000	600,00	\$ 500.000	\$ 300.000.000	39,00	\$ 31.538.462	A 5 Km de Agua de Dios. Cuenta con doce potreros con riego, un corral con báscula, nacimiento de agua, acueducto veredal, tres lagos con 15 m de profundidad. Casa principal con muros en piedra: sala comedor, cocina integral, tres habitaciones con baño. Piscina, Kiosko.	312 453 70 68 Dora Guzmán
4	Puli	Finca	\$ 6.000.000.000	12%	\$ 5.280.000.000			\$ 0	180,00	\$ 29.333.333	Por San Juan de Rio secos; acceso por carretera con huella y destapada. Apta para ganadería. Cuenta con árboles frutales. Valor Ha \$33 mm.	315 575 92 63 Jaime Tamayo
5	Nariño	Finca	\$ 630.000.000	12%	\$ 554.400.000	300,00	\$ 400.000	\$ 120.000.000	42,00	\$ 10.342.857	Cuenta con energía y agua abundante, casa con cinco habitaciones, dos baños, cercada, cinco potreros. Cerca eléctrica.	310 769 09 53 Misael
6	Jerusalén	Finca	\$ 1.437.500.000	8%	\$ 1.322.500.000	100,00	\$ 250.000	\$ 25.000.000	575,00	\$ 2.256.522	A 45 min de Girardot, con nacederos de agua, bañada por un río. Apta para desarrollar cualquier tipo de proyecto productivo. Rural; actualmente se encuentra enrajojada.	301 249 00 52 René Araujo
7	Girardot	Finca	\$ 300.000.000	15%	\$ 255.000.000	150,00	\$ 400.000	\$ 60.000.000	10,03	\$ 19.451.372	Casa con servicio público de agua y luz. Tanque de almacenamiento de agua, casa en material con 2 habitaciones, baño, sala-comedor-cocina, corredor techado y embaldosinado, cocina auxiliar de leña, construcción de 3 porquerizas. Apta para desarrollar proyectos ecoturísticos. Gran vegetación.	301 249 00 52 René Araujo
8	Jerusalén	Finca	\$ 5.800.000.000	12%	\$ 5.104.000.000	700,00	\$ 300.000	\$ 210.000.000	702,00	\$ 6.971.510	Finca de 702 hectáreas, pastos: 400 hectáreas sembradas en pasto Tanzania y Bombaza/India mejorada. 200 hectáreas en pastos invasor o Angleton, 100 hectáreas maderable: igua o Cumula/carreto. 42 lagunas: 33 lagunas activas. 2 motobombas tipo lapicero sumergible de 7 metros de profundidad. Aguas azufradas y 2 nacederos propios. 50% de la finca plana y 50% ondulada (no quebrada). Carretera interna de 4 metros de ancho. La finca es bordeada por el río seco, tiene cerca eléctrica transformador.	3103258265 RED Solutions Inmobiliaria & Negocios

*DocuA*

*Méps*

**Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

Índices - Serie de empalme  
2003 - 2022

Mes	Base Diciembre de 2018 = 100,00																			
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 5 de febrero de 2022

1466

1467



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220118417453528418

Nro Matrícula: 307-3509

Pagina 1 TURNO: 2022-307-1-2276

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:48 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: JERUSALEN VEREDA: JERUSALEN

FECHA APERTURA: 24-10-1977 RADICACIÓN: 1264 CON: CERTIFICADO DE: 24-10-1977

CODIGO CATASTRAL: 000200010007000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA FINCA RURAL DENOMINADA LA TEBAIDA, UBICADA EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE JERUSALEN CUNDINAMARCA, ALINDERADA ASI: DESDE EL PUNTO DONDE DESAGUA LA QUEBRADA DE LA SUCIA EN EL RIO SECO, QUEBRADA ARRIBA HASTA SU UNION CON LA QUEBRADA DE SAN JOSE ESTA AGUAS ARRIBA A DAR CON LA CERCA DE ALAMBRE QUE DIVIDE EL POTRERO DE LA SUCIA CON EL NOVICIANO, DONDE HAY UN MOJON DE PIEDRA, CERCA ARRIBA HASTA LLEGAR A UNA MESETA EN DONDE HAY OTRO MOJON Y SIGUIENDO ESTA MISMA CERCA SE VOLTEA SIGUIENDO EL POTERO DE LA SUCIA DEL DE NOVICIADO, HASTA DAR CON UNA CERCA DE PIEDRA QUE DIVIDE EL POTRERO DE JUAN ROAS DEL NOVICIADO, EN DONDE HAY OTRO MOJON SIGUIENDO DICHA CERCA DE PIEDRA EN UNA DIRECCION APROXIMADA DE NORTE, A SUR, HASTA ENCONTRAR OTRA CERCA QUE DIVIDE LOS POTREROS DE JUAN ROJAS Y TINAJAS, DE ESTE PUNTO EN DONDE HAY OTRO MOJON A LA QUEBRADA DE PERPENDICULAR A LA ANTERIOR HASTA BAJAR A LA QUEBRADA DE LA CEIBA. QUEBRADA ABAJO HASTA EL PUNTO EN QUE SE LLEGA AL PIE DE UN FILON O BARRANCA INACCESIBLES QUE SEPARA EL POTRERO DE EL TABACO, DE PROPIEDAD DE LOS SEIORES LATORRESS DEL DE LA CEIBA, DESDE EL PIE DE ESTE FILON, PARA ARRIBA, EN LINEA VERTICAL HASTA LA PARTE MAS ELEVADA DE LA CUCHILLA QUE SEPARA LOS POTREROS DE EL TABACO Y EL TIJANO DE ESTE PUNTO EN LINEA RECTA LLEGAR A: UN BARRANCO, QUE SEPARA LA PARTE DEL POTRERO DE EL TABACO. LLAMADO LAS MESETAS. DEL DE TINAJAS, Y POR TODO EL FILO DE ESTE BARRANCO, PARA ABAJO HASTA SU TERMINACION CERCA DE UN CHORRO DE AGUA LLAMADO EL CAUCHO, Y DE ESTE PUNTO MIRANDO HACIA EL RIO POR UNA LINEA RECTA CASI PERPENDICULAR A LA ANTERIOR, LA CUAL TERMINA EN EL RIO SECO FRENTE A LA PARTE DE ARRIBA DE UN BARRANCO QUE SE ENCUENTRA AL OTRO LADO DEL RIO SECO ABAJO HASTA DONDE DESEMBOCA EN ESTE LA QUEBRADA DE PICUA, QUEBRADA ARRIBA, HASTA COLOCARSE EN LA CABERCERA DE UN PALMAR DONDE EMPIEZA UN PEON ESCARPADO Y SIGUIENDO ESTE POR EL FILO HASTA BAJAR A LA QUEBRADA PICUA ENFRENTANDOSE CON LA CASA DE LA SEIORA FELISA SANCHEZ, CAYENDO A LA QUEBRADA ARRIBA HASTA LLEGAR A UNA VOLADA QUE TIENEN LOS HEREDEROS DEL SEIOR TRINIDAD SEGURA, QUEBRADA ARRIBA HASTA LLEGAR AL PUNTO DENOMINADO EL CUNCHE, DONDE EXISTE UN RODADERO Y HAY UNA CERCA QUE SIRVE DE MEDIANIA ENTRE LOS TERRENOS DE LA TEBAIDA Y LOS DE LA MORTUORIA DE ZOILO SEGURA, ESTA ARRIBA HASTA LLEGAR A UNA CUCHILLA, DE ESTA ARRIBA HASTA COLOCARSE EN LA EXTREMIDAD DE UNA CHAPA DE MONTE QUE QUEDA EN LA MANGA DENOMINADA AMBUCAL, QUEDANDO ASI DEMARCADOS LOS LINDEROS DE LA TEBAIDA CON LOS TERRENOS DEL SEIOR ZOILO SEGURA, POR AL ORILLA DE ESTE MONTE HACIA LA DERECHA Y SIGUIENDO LA CERCA QUE SIRVE DE MEDIANIA ENTRE LA TEBAIDA Y LOS TERRENOS DEL SEIOR AGUSTIN RODRIGUEZ HASTA LLEGAR A UN PEON, SIGUIENDO EL PEON HASTA LLEGAR A LA QUEBRADA DE PICUA INCLUYENDO UNA MANGUITA QUE SE DENOMINA LA CHACURA, QUEBRADA ABAJO HASTA LLEGAR A UNA VOLADA Y ENFRENTARSE A UNA CERCA DE PIEDRA, DONDE HAY UNA PUERTA DE GOLPE QUE DE ENTRADA A UNA MANGA DEL SEIOR ARTURO RODRIGUEZ, SIGUIENDO ESTA HASTA LLEGAR A LA BOCA DE UN ZANON, ZANJON ARRIBA SIGUIENDO ESTA HASTA LLEGAR A UNA MONTAÑA, DE ESTE PUNTO HACIA LA DERECHA, SIGUIENDO EL FILO HASTA ENCONTRAR CON LOS LINDEROS DEL CALLILLAL Y LA CIOCONDA, PROPIEDAD RESPECTIVAMENTE DE LOS SEIORES TOMAS CASTELLANOS Y LEOPOLDO CERVANTES, DE ESTE PUNTO A BUSCAR LA CABECERA DEL ZANJON Y POR EL ULTIMO ZANJON, ABAJO HASTA SU DESEMBOCADURA EN EL RIO SECO FRENTE AL PRIMER LINDERO Y ENCIERRA. ESTA FINCA TIENE UNA CABIDA APROXIMADAMENTE DE 1.000 FANEGADAS.- DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA #333 DE 16-05-2007 DE LA NOTARIA 76 DE BOGOTA, ESTE PREDIO TIENE UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE CUATROCIENTAS SETENTA Y CINCO HECTAREAS CON SIETE MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (475.7600 M2.), CUYOS LINDEROS SE SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA MENCIONADA ESCRITURA. (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

16162



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220118417453528418

Nro Matrícula: 307-3509

Pagina 2 TURNO: 2022-307-1-2276

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:48 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LA TEBAIDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-08-1939 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2644 DEL 11-08-1939 NOTARIA 1. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS

A: LARA RAMIREZ ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-08-1939 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2644 DEL 11-08-1939 NOTARIA 1. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LARA RAMIREZ ANTONIO

A: RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-11-1964 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 16-05-1960 JUZGADO 2. CIVIL CTO. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LARA R. ANTONIO

A: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-08-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 72 DEL 21-02-1965 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL PREDIO CON EXT. DE 300 FDAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

A: LUNA BARRAGAN EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-03-1966 Radicación: SN

2469



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220118417453528418**

**Nro Matrícula: 307-3509**

Pagina 3 TURNO: 2022-307-1-2276

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 91 DEL 18-03-1966 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL JUNTO CON OTROS PREDIOS CON EXT. DE 102 FDAS.-

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

**A: BARRAGAN LOZANO JOSE MANUEL**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-03-1966 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 91 DEL 18-03-1966 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL JUNTO CON OTROS PREDIOS CON EXT. DE 57 FDAS.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICECO JOSEFINA

**A: BARRAGAN LOZANO JOSE MANUEL**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-03-1966 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 91 DEL 18-03-1966 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL JUNTO CON OTROS PREDIOS CON EXT. DE 1.012 V2.-

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICECO JOSEFINA

**A: BARRAGAN LOZANO JOSE MANUEL**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-01-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 504 DEL 29-12-1966 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL PREDIO CON AREA DE 100 FDAS.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

LARA DE CAICECO JOSEFINA

**A: LUNA JUAN EVANGELISTA**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 09-01-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 506 DEL 29-12-1966 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL PREDIO CON AREA DE 150 FANEGADAS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICECO JOSEFINA

**A: BARRAGAN LOZANO JOSE MANUEL**

**X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-01-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 505 DEL 29-12-1966 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$100,000

1430



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220118417453528418**

**Nro Matrícula: 307-3509**

Pagina 4 TURNO: 2022-307-1-2276

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL PREDIO CON AREA DE 110 FDAS.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICECO JOSEFINA

**A: BARRAGAN LOZANO JOSE MANUEL**

**X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 04-06-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 181 DEL 29-05-1968 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL PREDIO CON AREA DE 256 FDAS.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

LARA DE CAICECO JOSEFINA

**A: BARRAGAN LOZANO ELEUTERIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 06-06-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 182 DEL 29-05-1968 NOTARIA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL PREDIO CON AREA DE 170 FDAS.-

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICECO JOSEFINA

**A: BARRAGAN LOZANO JOSE MANUEL**

**X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 16-02-1978 Radicación: 283

Doc: ESCRITURA 2087 DEL 12-08-1940 NOTARIA 1. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

RAMIREZ TRIANA JUAN DE JESUS

**A: LARA RAMIREZ ANTONIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 04-09-1978 Radicación: 1640

Doc: ESCRITURA 384 DEL 20-04-1978 NOTARIA 1. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$850,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

**A: BANCO GANADERO**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 11-11-1988 Radicación: 004324

Doc: ESCRITURA 1128 DEL 12-10-1988 NOTARIA 1. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220118417453528418**

**Nro Matrícula: 307-3509**

Página 5 TURNO: 2022-307-1-2276

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCO GANADERO

**A: LARA DE CAICEDO JOSEFINA**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 07-06-2007 Radicación: 2007-3996

Doc: ESCRITURA 333 DEL 16-05-2007 NOTARIA 76 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

CC# 24110851 X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 07-06-2007 Radicación: 2007-3996

Doc: ESCRITURA 333 DEL 16-05-2007 NOTARIA 76 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

CC# 24110851 X

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 10-02-2009 Radicación: 2009-853

Doc: ESCRITURA 3185 DEL 30-12-2008 NOTARIA 5 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$447,366,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

CC# 24110851

**A: LARAS Y CIA. S. C. A.**

X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 27-09-2010 Radicación: 2010-6397

Doc: OFICIO 971 DEL 08-07-2010 JUZGADO 1 CIV CTO DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0410 DEMANDA EN PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO #1988-3196.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CABRERA JOSE DEL CARMEN

**A: LARA DE CAICEDO JOSEFINA**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 25-11-2013 Radicación: 2013-9561

Doc: OFICIO 2788 DEL 15-11-2013 JUZGADO 023 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO 11001310302320130030400

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

1972



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220118417453528418**

**Nro Matrícula: 307-3509**

Pagina 6 TURNO: 2022-307-1-2276

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: VEGA CAICEDO FERNANDO ENRIQUE

**A: LARAS Y CIA S.C.A.**

**X**

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 14-10-2014 Radicación: 2014-9908

Doc: OFICIO 371 DEL 10-10-2014 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES AVALUO DE PERJUICIOS POR SERVIDUMBRE PETROLERA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ECOPETROL S.A.

NIT# 8999990681

A: LARAS S.A.S.

NIT# 9002575214

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 26-12-2014 Radicación: 2014-12827

Doc: OFICIO 01432 DEL 15-12-2014 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CABRERA JOSE DEL CARMEN

CC# 23369

A: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

CC# 24110851

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-3185

Doc: OFICIO 32 DEL 01-04-2016 JUZGADO 025 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SUCESION DE JOSEFINA LARA DE CAICEDO CC 24110851

A: LARAS S.A.S.

NIT# 9002575214 X ANTES LARAS Y CIA. S.

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 20-02-2017 Radicación: 2017-1726

Doc: OFICIO 293 DEL 17-11-2016 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERUSALEN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -CANCELACION DEMANDA PROCESO AVALUO DE PERJUICIOS Y ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS. RAD. 253684089001-2014-00118-00.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ECOPETROL S.A.

NIT# 8999990681

A: LARAS S.A.S.

NIT# 9002575214

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*24\***

14973



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220118417453528418**

**Nro Matrícula: 307-3509**

Pagina 7 TURNO: 2022-307-1-2276

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

- 1 -> 3543
- 1 -> 3542
- 1 -> 3541
- 1 -> 3540
- 1 -> 3539
- 1 -> 3538

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Matriculación Nro: 18      Nro corrección: 1      Radicación: C2009-52      Fecha: 16-03-2009  
 REGISTRO A: CAICEDO LARA CLAUDIA MARCELA, POR: "A: LARAS Y CIA. S. C.A.". SI VALE. (ART. 35 LEY 1250 DE 1970). LMMF.

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-307-1-2276      FECHA: 18-01-2022**  
 EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CRECENCIO GONZALEZ RODRIGUEZ



14934

DARÍO LAVERDE TORRES

**DICTAMEN PERICIAL  
AVALÚO COMERCIAL  
Y ESTIMACIÓN DE VALOR RETROACTIVO**

PREDIO DENOMINADO  
"USAMENA"  
VEREDA USAMENA  
MUNICIPIOS DE IZA Y FIRAVITOBA  
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ- COLOMBIA

SOLICITADO POR: JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
Proceso con radicado 213-304

BIEN A AVALUAR: Predio ubicado en suelo rural de los municipios de  
Iza y Firavitoba, departamento de Boyacá.

FECHA: Febrero 24 de 2022

*[Handwritten signature]*



1478

## CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	7
3. ASPECTOS JURÍDICOS.....	9
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	10
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO.....	13
6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES .....	17
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL .....	19
8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN .....	20
9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	20
10. CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....	21
11. 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
12. VALOR COMERCIAL ACTUAL .....	44
13. VALOR A LA FECHA DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008).....	45
14. FRUTOS CIVILES DESDE ENERO DE 2013 A LA FECHA 2008).....	46
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	47
16. ANEXOS .....	48



1476

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Proceso con radicado No. 2013-304

### 1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE

El bien inmueble objeto del presente dictamen pericial corresponde a un predio denominado "Usamena", ubicado en suelo rural.

### 1.3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

#### 1.3.1. Objeto de la Valuación

De acuerdo con lo ordenado por el señor Juez el presente dictamen tiene por objeto resolver la petición de la parte demandante contenidas en el literal A-), numeral 4., del folio 525.

*"A-) Sírvase señor Juez nombrar perito evaluador con el fin de que justiprecie los bienes objeto de la Litis con matrículas inmobiliarias No. 307-3509, 095-18460 y 095-92750 al tiempo de celebrado el contrato, como también actualizado. Así mismo, en este mismo peritazgo se determine el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1) de Enero del año 2013".*

El bien de qué trata el presente informe corresponde al de la matrícula inmobiliaria No. 095-18460.

El tiempo de celebrado el contrato al que se hace referencia es el 30 de diciembre de 2008, fecha en que fue otorgada la escritura pública No. 3185 de la notaría 5ª del círculo de Bogotá.

#### 1.3.2. Destinatario de la Valuación

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Proceso con radicado No. 2013-304.

*Dario Laverde Torres*



#### 1.4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- 1.4.1. Nota 1: DARÍO LAVERDE TORRES, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de las mismas.
- 1.4.2. Nota 2: DARÍO LAVERDE TORRES no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio (Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá) y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por otra autoridad competente.

#### 1.5. FECHAS DEL ESTUDIO

- 1.5.1. Fecha de Visita Técnica  
19 de noviembre de 2021
- 1.5.2. Fecha del Informe Valuatorio  
24 de febrero de 2022
- 1.5.3. Fecha de Aplicación del Informe Valuatorio  
24 de febrero de 2022 para el valor comercial actual  
30 de diciembre de 2008 para la fecha de celebrado el contrato (escritura pública No. 3185 de la notaría 5ª del círculo de Bogotá).

#### 1.6. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

- 1.6.1. Bases de la Valuación  
La presente valoración fue realizada en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar el valor comercial del inmueble que aquí nos ocupa en la fecha actual. Y la estimación de valor a 30 de diciembre de 2008.

##### Definición y Tipo de Valor

Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.



1478

## **1.7. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN**

- 1.7.1.** Tipo de Propiedad  
Propiedad real de dominio sobre un predio rural.
- 1.7.2.** Identificación del propietario  
LARAS Y CIA. S.C.A.
- 1.7.3.** Título de Adquisición  
Escritura Publica No. 3185 otorgada el 30 de diciembre del año 2008 en la Notaria 5ª del círculo de Bogotá.

## **1.8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

- 1.8.1.** País de Ubicación  
Colombia
- 1.8.2.** Departamento  
Boyacá.
- 1.8.3.** Municipio de Ubicación  
Iza y Fivitoba.
- 1.8.4.** Vereda  
Usamena
- 1.8.5.** Dirección o Identificación  
Usamena.

## **1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS**

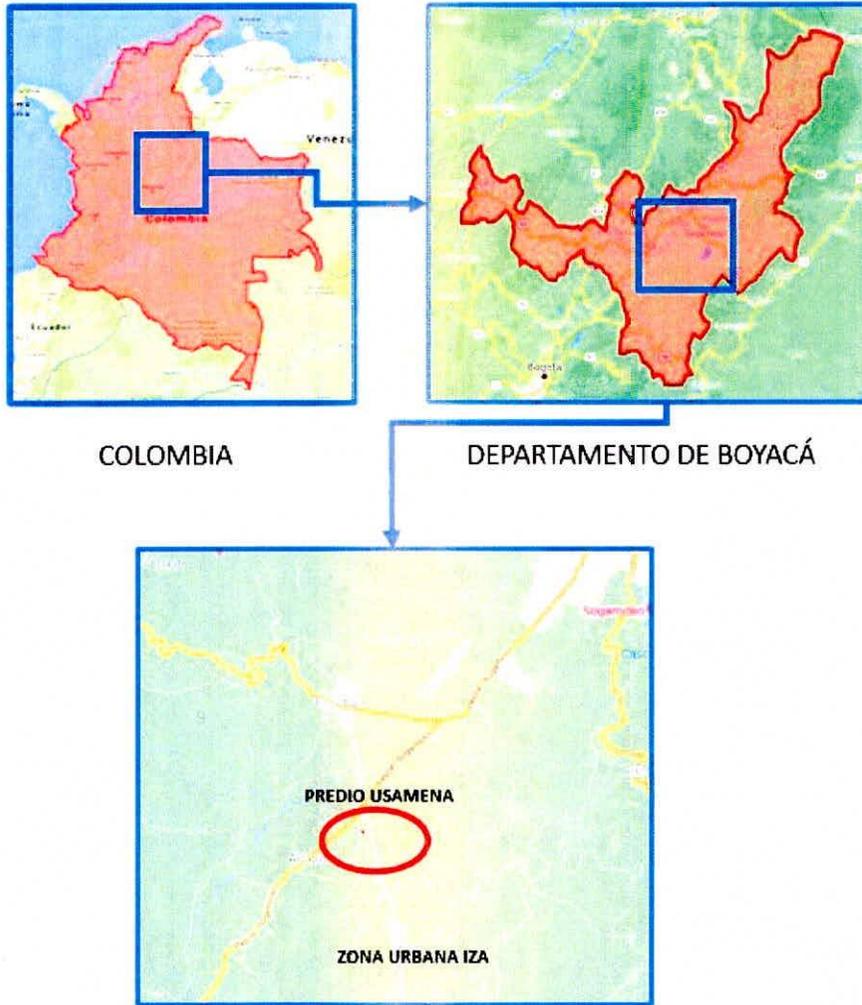
- Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-18460, expedido el 18 de enero de 2022 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso.
- Folios 500, 501, 502 y 503 del expediente proceso con radicado No. 2013-304.

Dario Laverde Torres



14939

### UBICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



Fuente: Elaboración propia con base en Google.com /maps

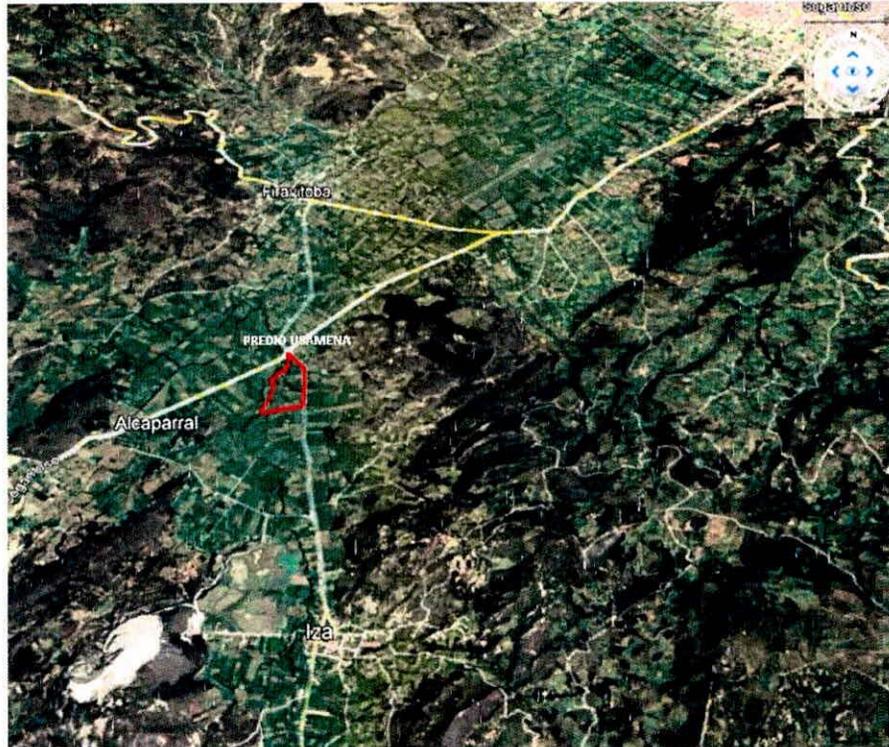
*Deceit*



1480

## 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

### 2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Elaboración propia con base en Google Earth e información consultada en la página web de la Agencia Catastral de Cundinamarca

El inmueble objeto de estudio hace parte suelo rural, jurisdicción de la vereda Usamena, localizado al norte del perímetro urbano del Municipio de Iza y en especial al costado occidental de la vía que conduce a los municipios de Firavitoba y Sogamoso.

A su vez el municipio de Iza se ubica en la región central del departamento de Boyacá, hace parte de la provincia Sugamuxi, colinda por el norte con los municipios de Firavitoba y Sogamoso, por el oriente con los municipios de Sogamoso y Cuitiva, por el sur con el municipio de Tota, por el occidente con el municipio de Pesca, dista de la ciudad de Tunja, capital del departamento, 90 kilómetros aproximados.

*[Handwritten signature]*



## USOS PREDOMINANTES

El sector se caracteriza por presentar en su interior actividad agropecuaria, en especial ganadería con fines de producción de leche, y en menor proporción agricultura con cultivos de pan coger que se desenvuelve de manera no tecnificada.

Dada la cercanía a conglomerados urbanos la propiedad raíz ha sufrido alta fragmentación, razón por la que en la tenencia de la tierra prevalece el minifundio, observándose parcelas que tienen por objeto únicamente el establecimiento de viviendas campestres y campesinas, sin ningún tipo de actividad agrícola o pecuaria.

## 2.2 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al municipio se consideran favorables, debido a que se cuenta con:

De manera directa al sector con la vía que comunica a Iza con los municipios de Sogamoso y Firavitoba, posee una calzada de dos carriles, está pavimentar y muestra buen estado de conservación.

Desde municipios vecinos como Cuitiva y Pesca por vías pavimentadas de una calzada, en aceptables condiciones de rodamiento.

## 2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

### 2.4.1 Tipo de transporte público

Prestado por rutas intermunicipales.

### 2.4.2 Cubrimiento

Las rutas intermunicipales circulan entre Iza, Sogamoso y otros municipios vecinos.

### 2.4.3 Frecuencia

Permanente, en lapsos máximos de una hora.

## 2.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

Predominan edificaciones de tipo casas campesinas al interior de los sectores rurales de actividad agropecuaria, con construcciones complementarias a este uso,



1482

como corrales, establos y depósitos. También se observan casas de tipo campestre de medianas especificaciones constructivas.

## 2.5 CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS

Temperatura media:	15° C
Altitud en metros:	Cabecera Municipal 2.531 m.s.n.m.
Piso térmico:	Frio
Precipitación media anual:	2.515 mm, durante todo el año.

## 2.6 RECURSOS HIDROLÓGICOS

La principal fuente hídrica del municipio es el río Tota o Iza. Existen otras corrientes menores como las quebradas Fragua y Cruz Colorada.

## 2.7 TOPOGRAFÍA

El sector es en su mayoría plano con pendientes en el 0% y el 3%.

# 3. ASPECTOS JURÍDICOS

## 3.1. PROPIETARIO

LARAS Y CIA. S.C.A.

Fuente: Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-18460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sogamoso, expedido el 18 de enero de 2022.

## 3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica No. 3185 otorgada el 30 de diciembre del año 2008 en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá.

Fuente: Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-18460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sogamoso, expedido el 18 de enero de 2022.

*[Handwritten signature]*



1483

### 3.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Predio Usamena	095-18460

### 3.4. CEDULA CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	CÉDULA CATASTRAL
Predio Usamena	153620000000000070096000000000

### 3.5. OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

## 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

### NORMAS VIGENTES

Acuerdo 030 de 18 de febrero de 2003, "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Iza – Boyacá y se conceden algunas facultades"

### ZONIFICACIÓN DEL PREDIO USAMENA.

CLASE SUELO: Rural  
ÁREA DE ACTIVIDAD: Suelos de uso mecanizado intensivo (sm)  
Áreas periféricas a nacimientos, cauces y lagunas (APA)

Dario





1485

**Usos Condicionados:** Cultivos flores, agroindustria, granjas avícolas, cunícolas, y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios y centros vacacionales.

**Usos Prohibidos:** Industriales, usos urbanos y suburbanos, loteo con fines de construcción de vivienda.

**Artículo 136. ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE AGUA Y HUMEDALES:** Se determina un área mínima de 50 metros alrededor del nacimiento. Los proyectos de reforestación en estas áreas deben realizarse únicamente con vegetación nativa.

Dentro de las áreas periféricas se encuentran:

1. *Nacimientos de agua: Manantiales, aljibes y pozos.*
2. *Áreas periféricas a cauces de agua: Determinar como área de protección de cauces de agua la franja paralela del cauce del río Iza, hasta de quince (15) metros de ancho a cada lado de sus orillas. La franja paralela de protección de cauces de quebradas de plantea para reforestar con especies de vegetación nativa con un mínimo de cinco (5) metros a cada lado del cauce o drenajes que tengan caudales permanentes o temporales. Partiendo de este ancho mínimo (5 metros a cada lado) se concertará con los propietarios de los predios colindantes con los drenajes, el ancho apropiado de la franja protectora o ronda de quebradas, de acuerdo al área del predio y condiciones topográficas del terreno. El tipo de especies vegetales nativas para realizar la reforestación de la franja protectora será orientado por la Administración Municipal a través de la UMATA.*

**PARÁGRAFO.** *Se prohíbe la reforestación con especies exóticas como eucalipto, pino o aquellas especies que generen alteración den la dinámica hídrica y en la protección y conservación de los cauces o inestabilicen los taludes o laderas de los cauces y generan fenómenos de erosión, salvo en áreas determinadas como bosques comerciales.*

**Uso Principal:** *Conservación de suelos y restauración de vegetación adecuada para la protección de los mismos.*

**Usos Compatibles:** *Recreación pasiva y contemplativa*

**Usos Condicionados:** *Infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, captación de acueductos, desagüe de instalaciones piscícola.*

**Usos Prohibidos:** *Usos agropecuarios, cultivos bajo invernadero, quema, tala y rocería de la vegetación, industria, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición final de residuos sólidos, vertimientos de sustancias tóxicas.*



1486

## DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS POR ZONAS NORMATIVAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>	ÁREA EN HECTÁREAS
Suelos de uso mecanizado intensivo (sm)	290.861	29,0861
Áreas periféricas a nacimientos, cauces y lagunas (APA)	15.000	1,5000

Fuente: Cálculos efectuados a partir de la superposición en Google Earth de la superposición de la cartografía del EOT y del IGAC

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

### 5.1 UBICACIÓN

El predio objeto de valoración, se localiza al norte del perímetro urbano del Municipio de Iza, más concretamente al occidente de la vía Iza – Sogamoso y al oriente del del río Tota o Iza. Para llegar al predio, se toma desde el parque principal de Iza la vía que conduce a Sogamoso, haciendo un recorrido aproximado de 3 kilómetros en donde se ubica sobre el costado occidental (margen izquierdo sentido Iza – Sogamoso) la portada del predio Usamena.

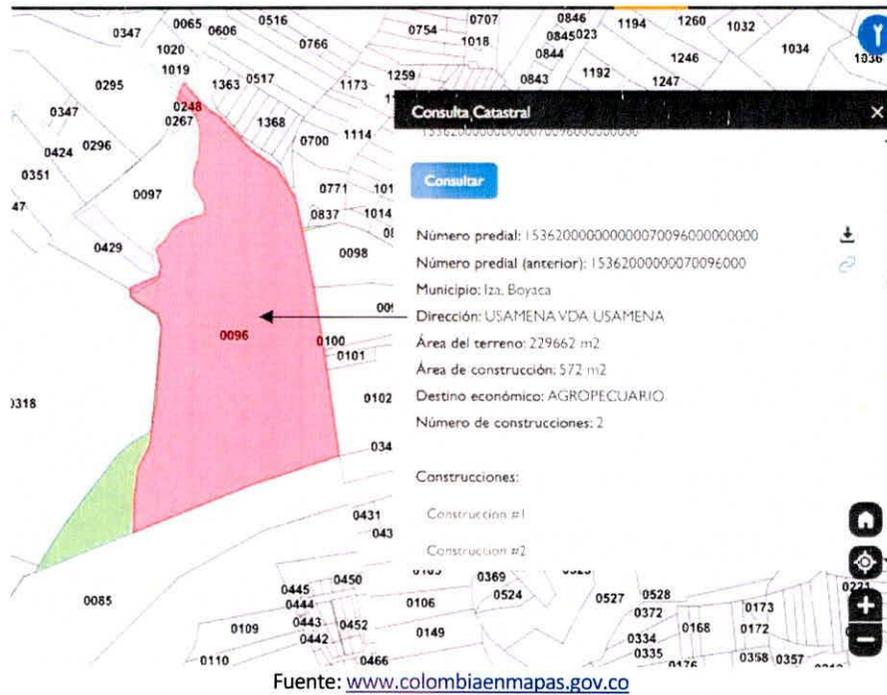


Fuente: Google Earth Pro, servidor de imágenes satelitales (Open Source)

*[Handwritten signature]*



1987



**5.2 ÁREA DEL TERRENO:**

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>	ÁREA EN HECTÁREAS
PREDIO USAMENA	305.861	30,5861

**Fuente:** Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-18460 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso, con fecha 18 de enero de 2022.

**Nota:** De acuerdo con consulta en el portal [www.colombiaenmapas.gov.co](http://www.colombiaenmapas.gov.co) del Instituto Geográfico Agustín Codazzi el predio cuenta con un área de 229.662 m<sup>2</sup> (22,9662 Has.). Sin embargo, para efecto del presente estudio se toma el área que figura en el certificado de tradición y libertad, por tratarse de la información jurídica del bien que corresponde con la referida en el folio 502 del proceso con radicado No. 2013-304

*Dario*



1408

**5.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Consignados en la sentencia del 16-05-60, del Juzgado 2° Civil del circuito de Sogamoso, según anotación del certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-18460.

**5.4 DESTINACIÓN ACTUAL:**

El terreno está destinado a actividad agropecuaria, ganadería con fines de producción de leche.

**5.5 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:**

El terreno presenta una topografía plana en toda su extensión, con pendientes entre 0% y el 3%.

**5.6 FORMA GEOMÉTRICA:**

El predio objeto de estudio tiene forma irregular.

**5.7 FRENTES SOBRE VÍAS PÚBLICAS:**

El predio de cuenta con frente sobre la vía Iza – Sogamoso, en una longitud aproximada de 800 metros.

**5.8 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS:**

De acuerdo con el certificado de tradición y libertad, sobre el predio no recaen afectaciones de tipo jurídico.

De tipo físico y normativo se destaca la afectación por suelo de protección que tiene el predio (áreas periféricas a nacimientos, cauces y lagunas), consecuencia de su colindancia con el río Tota o Iza.

**5.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

Vía que comunica a Iza con el municipio de Sogamoso, de tipo regional, pavimentada y en buen estado de conservación.

Dario L.



1489

### 5.10 PORTADAS:

Puerta en reja de hierro, de dos hojas abatibles, soportadas en estructura de concreto cubierto con pañete pintado, viga aérea con parte superior triangular, que soporta el nombre del predio.

### 5.11 MEJORAS:

Cerca perimetral con postes en madera burda con cuatro líneas de alambre de púas, en buen estado.

Divisiones de potreros con postes de madera y concreto, dos líneas de alambre dulce electrificado.

Sistema de riego subterráneo.

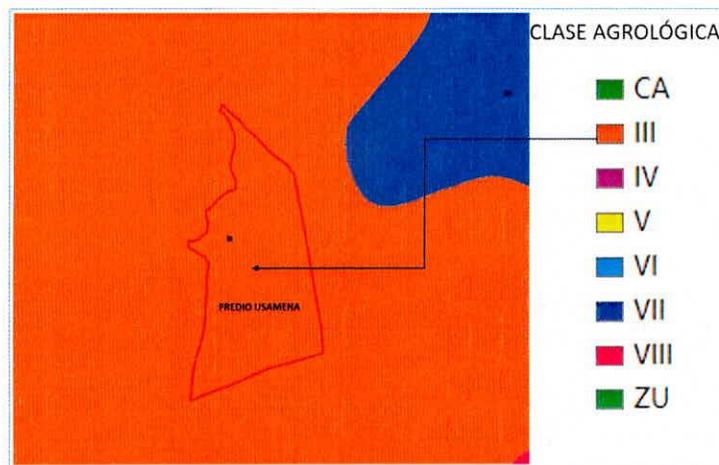
Canales en tierra para riego y drenaje.

### 5.12 DISPONIBILIDAD DE AGUAS:

Se consideran en un nivel de abundantes, teniendo en cuenta su colindancia con el río Tota o Iza y topografía plana que permite el riego por gravedad.

### 5.13 SUELOS

Al interior del terreno en estudio se observa la clase agrológica III.



FUENTE: Estudio General de Suelos de Boyacá, elaborado por el IGAC.

*Recpt.*



1490

**PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS:**

CLASE III: Clima frío, que se presentan en vallecitos y terrazas, la topografía es ligeramente plana con pendiente 1 a 3%. Deficiencia de agua, heladas ocasionales, suelos superficiales y moderadamente profundos, niveles tóxicos de aluminio.

**USOS RECOMENDADOS:**

CLASE III: Ganadería intensiva y semi-intensiva, con pastos mejorados. Cultivos comerciales de papa, maíz y hortalizas

## 6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Sobre el terreno se encuentran la casa principal, casa de mayordomo y una casa auxiliar.

### 6.1 ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>
CASA PRINCIPAL	350,00
CASA MAYORDOMO	100,00
CASA AUXILIAR	210,00

**FUENTE:** Cálculos sobre medidas tomadas por el evaluador en la inspección técnica al inmueble.

### 6.2 ESPECIFICACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

UNIDAD CONSTRUCTIVA CASA PRINCIPAL	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Vivienda
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Muros en bahareque
CUBIERTA	A dos aguas, en teja de barro sobre entramado de madera soportado en pares del mismo material.
NÚMERO DE PISOS	Un (1) piso.
FACHADA	Pañete rústico con pintura.
VENTANERÍA	Marcos en madera con vidrio traslúcido
PUERTAS	Marcos y hojas en madera, con vidrio traslúcido.

*[Handwritten signature]*



491

ACABADOS PISOS	Baldosa de cemento.
MUROS	Pañete rústico y pintura.
CIELO RASO	Esterilla en guadua cubierta en yeso y pintura. Posee cenefas decorativas en yeso.
DISTRIBUCIÓN	Corredor de circulación exterior, Sala, comedor, cocina, cinco alcobas, cuatro baños.
VETUSTEZ	Superior a los 70 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	En general la construcción presenta buen estado de conservación y denota un apropiado mantenimiento.

<b>UNIDAD CONSTRUCTIVA CASA MAYORDOMO</b>	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Vivienda.
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional.
ESTRUCTURA	Bahareque.
CUBIERTA	Teja de barro sobre entramado de madera.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).
FACAHADA	Pañete rústico y pintura.
VENTANERÍA	Marcos en madera con vidrio traslúcido.
PUERTAS	Marcos y hojas en madera.
ACABADOS PISOS	Retal de mármol y granito pulido.
MUROS	Pañetados y pintados.
CIELO RASOS	Esterilla en guadua cubierta en yeso y pintura.
DISTRIBUCIÓN	Sala-comedor, alcoba, cocina, baño y cuarto de herramienta.
VETUSTEZ	Superior a los 70 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	En general la construcción presenta regular estado de conservación.

<b>UNIDAD CONSTRUCTIVA CASA AUXILIAR</b>	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Vivienda.
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional.
ESTRUCTURA	Bahareque.
CUBIERTA	Teja de barro sobre entramado de madera.

Dario L.



1492

NÚMERO DE PISOS	Uno (1).
FACAHADA	Pañete rústico y pintura.
VENTANERÍA	Marcos en madera con vidrio traslúcido.
PUERTAS	Marcos y hojas en madera.
ACABADOS PISOS	Cemento afinado.
MUROS	Pañetados y pintados.
CIELO RASOS	Esterilla en guadua cubierta en yeso y pintura.
DISTRIBUCIÓN	Se distinguen siete espacios independientes.
VETUSTEZ	Superior a los 70 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	En general la construcción presenta mal estado de conservación.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

### 7.1. BIENES INMUEBLES

El bien inmueble objeto de estudio, corresponde de manera concreta a un predio ubicado en suelo de rural de los municipios de Iza y Firavitoba, departamento de Boyacá, con la siguiente identificación:

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Usamena	095-18460	153620000000000070096000000000

### 7.2. BIENES MUEBLES

El presente avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, mueble o enser.

*Dario Laverde Torres*



1493

## **8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN**

De acuerdo con la solicitud del Juzgado 49 Civil del circuito de Bogotá, el objeto del presente estudio es establecer el valor comercial actual y estimar un valor a 30 de diciembre de 2008 (*al tiempo de celebrado el contrato*), del predio rural denominado Usamena, ubicado en los municipio de Iza y Firavitoba, departamento de Boyacá, de igual manera determinar el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1º) de enero del año 2013.

## **9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

No se tuvo conocimiento de hechos o elementos que manifestaran efectos de inestabilidad sobre el predio objeto de estudio.

### **9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El predio objeto de estudio cuenta con condiciones ambientales aceptables.

### **9.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Según lo observado el día de la inspección técnica al inmueble y revisando el certificado de tradición y libertad, en la actualidad el predio no tiene servidumbres ni afectaciones viales.

De tipo físico y normativo se destaca la afectación por suelo de protección que tiene el predio (áreas periféricas a nacimientos, cauces y lagunas), consecuencia de su colindancia con el río Tota o Iza.

### **9.4 SEGURIDAD**

De acuerdo con información de personas que habitan en la zona, en la actualidad las condiciones de seguridad son buenas.

### **9.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**



1494

En el sector no se identificaron problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento puedan afectar la comercialización del inmueble o su disfrute.

## 10. CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La localización general del predio objeto de estudio, en zona en suelo rural, jurisdicción de la Vereda Usamena, municipio de Iza, departamento de Boyacá.

El corresponder el sector homogéneo de localización del predio objeto de avalúo a una zona rural caracterizada por el predominio de actividades pecuarias, ganadería con fines de producción de leche, y en menor proporción agricultura, cultivos de pan coger.

La ubicación específica terreno objeto de estudio, al norte del perímetro urbano del municipio de Iza, al occidente de la vía que comunica con Sogamoso, distante 3 kilómetros aproximados al norte del parque principal.

Las buenas condiciones de acceso al sector y al predio en particular, el cual se realiza desde la cabecera municipal de Iza, a través de la vía regional que comunica con Sogamoso y Firavitoba.

El servicio de transporte que acude al sector prestado por rutas de buses intermunicipales que circulan entre Iza, Sogamoso y otros municipios vecinos.

La reglamentación urbanística que aplica al predio en estudio, de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial de Iza, Acuerdo 030 de 2003, que lo clasifica en suelo de uso agropecuario mecanizado intensivo y áreas periféricas a nacimientos, cauces y lagunas.

Que, en en la actualidad el predio está siendo explotado en ganadería para producción de leche.

La cabida del terreno, de dimensiones normales si se tiene en cuenta que la vocación de uso agropecuario del predio y de la zona, actividad que requiere de grandes extensiones para su apropiado desarrollo.

Daet



1495

El contar el terreno con frente directo en longitud aproximada de 800 metros sobre el costado occidental de la vía Iza – Sogamoso, corredor que presenta buenas condiciones de rodamiento.

La forma irregular de terreno, condición normal en predios rurales.

La colindancia del predio con el río Tota o Iza, principal fuente hídrica de la región. condición favorable para actividades agropecuarias.

La topografía del terreno, plana en toda su extensión, con pendientes entre 0% y el 3%.

Las características agronómicas del terreno, que se entienden buenas, teniendo en cuenta que en su totalidad está clasificado dentro de la clase agrológica III, la cual corresponde a suelos de buena capacidad productiva.

Las especificaciones de las edificaciones que se encuentran al interior del predio, en cuanto a estructura, cubiertas, fachadas, acabados y estado de conservación.

Las actuales condiciones dinámicas del mercado inmobiliario del Municipio de Iza y los municipios cercanos.

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

### **11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

En atención al encargo valuatorio, el desarrollo del mismo consistió en primer lugar en el uso del Método de Comparación o de Mercado, de manera concreta a la comparación de ofertas de venta de inmuebles en la zona de localización y/o en otros sectores de la región y en segundo lugar el Método de Capitalización de Rentas, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi,.

*[Handwritten signature]*



1496

**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados.

**Artículo 2º. (Resolución 620 de 2008). MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

La tasa de capitalización (*i*) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = r / i$$

En donde:

A = avalúo

r = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Doct.



1497

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$V_c = \{C_t - D\} + V_t$  En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno

*Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.*

*Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).*

#### 9. Depreciación

*Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.*

*Clase 1:  $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$*

*Clase 1.5:  $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$*

*Clase 2:  $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$*

*Clase 2.5:  $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$*

*Clase 3:  $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$*

*Clase 3.5:  $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$*

*Clase 4:  $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$*

*Clase 4.5  $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$*

*Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.*

*Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.*

*Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.*



1498

*Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.*

*Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.*

### **11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

Con el objetivo de llegar a la adecuada determinación del valor comercial que atañe al bien objeto de estudio, así como al cálculo de los frutos civiles recibidos durante un determinado período, se acude a la aplicación de tres métodos valuatorios definidos en la Resolución N° 620 de 2.008.

Se da aplicación al método de comparación o mercado, para la definición del valor comercial actual, así como para estimar un valor a 30 de diciembre de 2008, debido a que se trata de un bien que puede ser transado y existen en el mercado inmuebles con los cuales se logra una comparación que permite mediante análisis de sus características establecer un valor de venta del mismo.

Considerando que dentro del encargo valuatorio se solicita el cálculo de los frutos civiles percibidos del el 1º de enero de 2013, se entiende que, siendo el predio el objeto de análisis, dichos frutos deben estar asociados a él. Es decir, a las rentas que este produzca en función de un uso potencial, capacidad productiva y ubicación, entre otros. Por tanto, es oportuno dar aplicación al método de capitalización de rentas o ingresos.

De otra parte y dado que inmueble en estudio cuenta con construcciones, es necesario para la definición de su valor, recurrir al método de costo de reposición.

### **11.3 MEMORIA DE CÁLCULOS**

#### **DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL ACTUAL**

Se consultaron ofertas de predios en suelo rural ubicados en Iza, Firavitoba y municipios de la región, resultando un total de 19 datos, los cuales se encuentran consignados en la tabla No. 1 de investigación de mercado rural y presentan valores unitarios (\$/Ha.), con alta dispersión. La cual se explica en las diferencias que estos predios presentan en cuanto a ubicación y condiciones agrológicas.

Es conveniente considerar que el valor de los terrenos agropecuarios se encuentra directamente ligado a la capacidad productiva del suelo y su localización. La

Dario Laverde Torres



1499

capacidad productiva de la tierra se analiza con base en las Clases Agrologicas que define el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las cuales están relacionadas con la fertilidad de los suelos. En cuanto a la ubicación, se analiza la localización de estos, referente a la distancia a los centros de consumo y vías de acceso.

Debido a que los datos seleccionados presentan disparidad entre ellos y con el predio en estudio, en cuanto clase agrológica y localización, es necesario llevar a cabo un proceso de ajuste de estas variables que consiste en comparar cada uno de los predios de las ofertas con el predio Usamena.

El ingeniero Octavio Texeira Mendes Sobrinho estableció unos criterios de calificación de predios rurales respecto de la capacidad de uso (clase agrológica) y la situación (ubicación), desde el punto de vista del acceso.

#### **CAPACIDAD DE USO DE LA TIERRA**

##### **A) TIERRAS CULTIVABLES**

- Clase I: Tierras cultivables sin problemas especiales de conservación.*
- Clase II: Tierras cultivables aparentemente sin problemas de conservación*
- Clase III: Tierras cultivables con problemas complejos de conservación*
- Clase III: Tierras cultivables solo ocasionalmente o en extensión limitada con serios problemas de conservación.*

##### **B) TIERRAS CULTIVABLES SOLO EN CASOS ESPECIALES CON ALGUNOS CULTIVOS PERMANENTES Y ADAPTADAS PARA PASTOS O REFORESTACIÓN**

- Clase V: Tierras cultivables solo en casos especiales de algunos cultivos permanentes y adaptadas en general para pastos o reforestación, sin necesidad de prácticas especiales de conservación.*
- Clase VI: Tierras cultivables solo en casos espaciales de algunos cultivos permanentes y adaptadas en general para reforestación, con problemas sencillos de conservación.*
- Clase VII: Tierras cultivables solo en casos especiales de algunos cultivos y adaptadas en general para pastos y reforestación, con problemas complejos de conservación.*

##### **C) TIERRAS INADECUADAS PARA VEGETACIÓN PRODUCTIVA Y ADECUADAS PARA LA PROTECCIÓN DE FAUNA SILVESTRE, PARA RECREACIÓN O PARA FINES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA**



*Clase VIII: Tierras inadecuadas para cultivo, pastos o reforestación, pudiendo servir solo como abrigo de fauna silvestre, como ambiente recreativo o para fines de almacenamiento de agua.*

**SITUACIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ACCESO**

<b>Situación de los predios rústicos y su influencia sobre el valor de la tierra</b>		
<i>Situación</i>	<i>Características</i>	<i>Escala de valor en %</i>
<i>Óptima</i>	<i>Inmueble con frente a la carretera asfaltada, importancia limitada de las distancias.</i>	100
<i>Muy Buena</i>	<i>Inmueble con acceso por carreta de primera clase no pavimentada, importancia relativa de las distancias.</i>	95
<i>Buena</i>	<i>Inmueble con acceso por carretera no pavimentada pero que ofrece seguras condiciones para transitar durante todo el año, importancia significativa de las distancias.</i>	90
<i>Desfavorable</i>	<i>Inmueble con acceso por carreteras y servidumbres de pasos, que no ofrezcan satisfactorias condiciones para transitar, vías y distancias equivalentes.</i>	80
<i>Mala</i>	<i>Como lo anterior, pero obstaculizada por derrumbes en las servidumbres, y con serios problemas de tránsito en la estación lluviosa, distancia y clase de carretera equivalente.</i>	75
<i>Pésima</i>	<i>Como la anterior, con serios problemas de tránsito inclusive en la estación seca, obstaculizada por quebradas y riachuelos, sin puentes, con paso a riesgo por volumen de aguas.</i>	70



1501

**MATRIZ QUE COMBINA LOS DOS CRITERIOS**

**CRITERIOS**

**OCTAVIO TEXEIRA MENDES SOBRINHO**

CLASE		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUACIÓN		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
<b>OPTIMA</b>	<b>100%</b>	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
<b>MUY BUENA</b>	<b>95%</b>	95%	90%	71%	52%	48%	38%	29%	19%
<b>BUENA</b>	<b>90%</b>	90%	86%	68%	50%	45%	36%	27%	18%
<b>DESFAVORABLE</b>	<b>80%</b>	80%	76%	60%	44%	40%	32%	24%	16%
<b>MALA</b>	<b>75%</b>	75%	71%	56%	41%	38%	30%	23%	15%
<b>PESIMA</b>	<b>70%</b>	70%	67%	53%	39%	35%	28%	21%	14%

De acuerdo con el mapa de suelos del departamento de Boyacá elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y los criterios de localización, el predio en estudio tiene clase agrológica III y condición de ubicación muy buena, teniendo en cuenta el tipo de vía por cual se accede y la distancia al perímetro urbano de Iza. Atendiendo estas condiciones se procede a comparar las ofertas de predios agropecuarios aplicando los criterios antes anotados con el propósito de incluir un ajuste a los valores y hacerlos más comparables con el predio Usamena, objeto de avalúo.

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 1	\$ 1.248.000.000	III	MUY BUENA	71%
USAMENA	\$ 1.248.000.000	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 2	\$ 720.000.000	III	DESFAVORABLE	71%
USAMENA	\$ 720.000.000	III	DESFAVORABLE	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 4	\$ 314.285.714	VII	DESFAVORABLE	24%
USAMENA	\$ 929.761.904	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
-------------	--------------------	------------------	------------------	-----------------------

*[Handwritten signature]*



1502

DATO No. 5	\$ 316.250.000	VII	DESFAVORABLE	24%
USAMENA	\$ 935.572.917	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 6	\$ 495.000.000	III	MUY BUENA	71%
USAMENA	\$495.000.000	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 7	\$ 45.230.769	VII	DESFAVORABLE	24%
USAMENA	\$133.807.692	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 8	\$ 1.029.351.390	VII	DESFAVORABLE	24%
USAMENA	\$ 3.045.164.529	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 9	\$ 74.800.000	VII	DESFAVORABLE	24%
USAMENA	\$ 221.283.333	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 10	\$ 114.192.496	VIII	DESFAVORABLE	16%
USAMENA	\$ 506.729.201	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No. 11	\$ 20.000.000	VII	DESFAVORABLE	24%



1503

USAMENA	\$ 59.166.667	III	USAMENA	71%
---------	---------------	-----	---------	-----

DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No.12	\$ 502.857.143	VII	MUY BUENA	29%
USAMENA	\$ 1.231.133.005	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No.15	\$ 27.866.667	IV	DESFAVORABLE	44%
USAMENA	\$ 44.966.667	VIII	DESFAVORABLE	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No.16	\$ 127.010.309	IV	BUENA	50%
USAMENA	\$ 180.354.639	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No.17	\$ 220.000.000	III	ÓPTIMA	75%
USAMENA	\$ 208.266.667	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No.18	\$ 127.187.500	III	DESFAVORABLE	60%
USAMENA	\$ 150.505.208	III	MUY BUENA	71%

DESCRIPCIÓN	VALOR POR HECTÁREA	CLASE AGROLOGICA	CATEGORIA ACCESO	EQUIVALENCIA DE VALOR
DATO No.19	\$ 81.310.992	VI	DESFAVORABLE	32%
USAMENA	\$ 180.408.765	III	MUY BUENA	71%

*[Handwritten signature]*



1504

El resumen de los valores ajustados con los criterios de Mendes Sobrinho, es el siguiente:

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.
1	\$ 1.248.000.000
2	\$ 720.000.000
4	\$ 929.761.904
5	\$ 935.572.917
6	\$ 495.000.000
7	\$133.807.692
8	\$ 3.045.164.529
9	\$ 221.283.333
10	\$ 506.729.201
11	\$ 59.166.667
12	\$ 1.231.133.005
15	\$ 44.966.667
16	\$ 180.354.639
17	\$ 208.266.667
18	\$ 150.505.208
19	\$ 180.408.765

Otro aspecto físico a considerar en el avalúo de un terreno rural es el área, en donde a mayor tamaño de los predios el precio unitario (4/Ha.) tiende a disminuir. Por lo tanto y teniendo en cuenta que los predios de las ofertas consideradas tienen áreas diferentes a las del predio en estudio, se hace un ajuste del valor por factor de áreas. Para este ajuste se emplean las fórmulas y coeficientes contenidos en la publicación denominada "FACTORES DE AFECTACIÓN USADOS POR EL VALORA", del Ministerio de Hacienda de Costa Rica, elaborado por Vicente Poveda Alvarado en julio de 2015.

Las fórmulas y coeficientes que determina el señor Poveda Alvarado para el cálculo de factor de área, o como él lo denomina, factor de extensión son los siguientes:

Darío



1505

El factor de área en las zonas rurales, está dado por la siguiente fórmula:

$$F_e = (A_{ft} / A_{fv})^\alpha$$

- Fe** = Factor de extensión o área
- Aft** = Área de finca tipo (En este caso finca con la que se compara)
- Afv** = Área de finca a valorar
- α** = Exponente

Para realizar el cálculo del exponente se debe hacer lo siguiente:

Como primer paso se calcula el cociente de las áreas, el cual indica las veces que es más grande el lote tipo en comparación al lote a valorar.

$$T = A_{ft} / A_{fv}$$

CASO	RELACIÓN DE ÁREAS	CÁLCULO DE α
1°	$T \leq 1$	0.15
2°	$1 < T \leq 12$	$0.141 + 0.009 * T$
3°	$12 < T$	0.25

Aplicando las fórmulas y los coeficientes antes descritos a los predios seleccionados en comparación con el predio en estudio, resultan los siguientes factores de área:

No. OFERTA	ÁREA PREDIO Has.	T	EXPONENTE (α)	FACTOR DE ÁREA
1	0,5000	0,016	0,15	0,540
2	0,6400	0,021	0,15	0,560
4	0,7000	0,023	0,15	0,567
5	0,6400	0,021	0,15	0,560
6	1,9200	0,063	0,15	0,660
7	19,5000	0,638	0,15	0,935
8	0,6723	0,022	0,15	0,564

1505



1506

No. OFERTA	ÁREA PREDIO Has.	T	EXPONENTE ( $\alpha$ )	FACTOR DE ÁREA
9	2,0000	0,065	0,15	0,664
10	0,7356	0,024	0,15	0,572
11	0,60	0,020	0,15	0,554
12	0,84	0,027	0,15	0,583
15	3,0000	0,098	0,15	0,706
16	0,9700	0,032	0,15	0,596
17	3,0000	0,098	0,15	0,706
18	3,2000	0,105	0,15	0,713
19	2,7000	0,088	0,15	0,695

Con estos factores de área se hace un ajuste a los valores por hectárea obtenidos después de la aplicación de los criterios de Mendes Sobrinho

No. OFERTA	VALOR AJUSTADO MS \$/Ha.	FACTOR DE ÁREA	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
1	\$ 1.248.000.000	0,540	\$673.335.435
2	\$ 720.000.000	0,560	\$403.116.781
4	\$ 929.761.904	0,567	\$527.603.706
5	\$ 935.572.917	0,560	\$523.812.697
6	\$ 495.000.000	0,660	\$326.792.264
7	\$133.807.692	0,935	\$125.071.298
8	\$ 3.045.164.529	0,564	\$1.717.578.572
9	\$ 221.283.333	0,664	\$146.985.532
10	\$ 506.729.201	0,572	\$289.696.718
11	\$ 59.166.667	0,554	\$32.807.352
12	\$ 1.231.133.005	0,583	\$717.989.762
15	\$ 44.966.667	0,706	\$31.741.707
16	\$ 180.354.639	0,596	\$107.476.734
17	\$ 208.266.667	0,706	\$147.014.218
18	\$ 150.505.208	0,713	\$107.274.231
19	\$ 180.408.765	0,695	\$125.352.668

Aún haciendo los ajustes por clase agrológica, ubicación y área, persiste una fuerte dispersión de los valores unitarios, por tanto y contemplando el área de terreno

*[Handwritten signature]*



1007

del bien objeto de estudio, se seleccionaron aquellas ofertas con áreas de terreno mayores a 2 hectáreas, ofertas Nos. 6, 7, 9, 15, 17, 18,19.

No. OFERTA	ÁREA EN Ha.	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
6	1,9200	\$326.792.264
7	19,5000	\$125.071.298
9	2,0000	\$146.985.532
15	3,0000	\$31.741.707
17	3,0000	\$147.014.218
18	3,2000	\$107.274.231
19	2,7000	\$125.352.668

Descartando valores extremos, ofertas Nos. 6 y 15, se tiene:

No. OFERTA	ÁREA EN Ha.	VALOR AJUSTE ÁREA \$/Ha.
7	19,5000	\$125.071.298
9	2,0000	\$146.985.532
17	3,0000	\$147.014.218
18	3,2000	\$107.274.231
19	2,7000	\$125.352.668

La mayoría de los datos anteriores se ubican en un rango entre \$125.000.000 y \$147.000.000 por hectárea. Por consiguiente, se adopta para el predio Usamena un valor de **\$135.000.00** por hectárea para la zona clasificada normativamente como suelos de uso mecanizado intensivo.

Para el suelo de protección, zona clasificada normativamente como áreas periféricas a nacimientos, cauces y lagunas, se tiene en cuenta que, según la definición las rondas hidráulicas son "*zonas frecuentemente inundables de manera natural*", es decir que, en las áreas agrícolas y durante el tiempo que estos espacios se encuentren inundados no pueden ser explotados. En consecuencia, apartándonos del aspecto normativo y considerando solamente el elemento natural, al no poderse explotar la zona de ronda hídrica de manera permanente, su valor debe ser más bajo que la zona agrícola inmediata y que puede ser explotada continuamente.

De acuerdo con lo anterior y dada las limitantes de explotación económica para el suelo de protección, se adopta para esta zona normativa del predio Usamena el

*[Handwritten signature]*



1508

valor unitario más bajo de las ofertas con áreas superiores a dos hectáreas, oferta No. 15 con valor de \$31.741.707 por hectárea, redondeado a \$32.000.000 por hectárea.

Ponderado los valores unitarios por zona normativa, el resultado es el siguiente:

ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA EN Has.	VALOR \$/Ha.	SUBTOTAL
Suelos de uso mecanizado intensivo	29,0861	\$ 135.000.000	\$ 3.926.623.500
Áreas periféricas a nacimientos, cauces y lagunas (APA)	1,5000	\$ 32.000.000	\$ 48.000.000
<b>TOTALES</b>	<b>30,5861</b>	<b>\$ 129.948.686</b>	<b>\$ 3.974.623.500</b>

#### CONCLUSIÓN DE VALOR ACTUAL DEL TERRENO

Según la ponderación de los valores unitarios por cada una de las áreas de la zonificación urbanística se adopta para el área total del predio Usamena un valor de **\$130.000.000** por hectárea.

#### VALOR ACTUAL PARA EL COMPONENTE CONSTRUCCIÓN

**Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Para la determinación de los valores de reposición de la construcción del inmueble, se consultaron estudios y presupuestos de construcción según las tipologías presentes, mediante los cuales se establecieron los siguientes valores de reposición:

DESCRIPCIÓN	VALOR REPOSICIÓN (\$/M <sup>2</sup> )
CASA PRINCIPAL	\$ 1.100.000
CASA MAYORDOMO	\$905.000
CASA AUXILIAR	\$905.000

A estos valores se les calcula la depreciación acumulada. Cabe señalar que, debido a que las edificaciones superan los 70 años, el ejercicio de depreciación será realizado en consideración del estado de conservación, para lo cual se hace uso de la tabla de calificación de estados de Heidecke.



1509

Estados	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coefficiente %
1	Nuevo, no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo <b>O</b>	0,00%
1,5	.....	Muy bueno <b>MB</b>	0,03%
2	Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia.	Bueno <b>B</b>	2,52%
2,5	.....	Intermedio <b>I</b>	8,09%
3	Requiere reparaciones simples	Regular <b>R</b>	18,10%
3,5	.....	Deficiente <b>D</b>	33,20%
4	Requiere reparaciones importantes	Malo <b>M</b>	52,60%
4,5	.....	Muy malo <b>MM</b>	75,20%
5	Sin valor, Valor de demolicion	Demolicion <b>DM</b>	100,00%

ELEMENTO	UNIDAD	Costo de Reposición	Estado	% Depreciación	Valor	Valor
					Resultante	Adoptado
CASA PRINCIPAL	M2	\$ 1.100.000	3	18,10%	\$ 900.900	\$ 900.000
CASA MAYORDOMO	M2	\$ 905.000	3,5	33,20%	\$ 604.540	\$ 600.000
CASA AUXILIAR	M2	\$ 905.000	4,5	75,20%	\$ 224.440	\$ 220.000

**DETERMINACIÓN DEL VALOR AL TIEMPO DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008)**

Para este propósito no se cuenta con información de datos históricos, ofertas, avalúos de la época o cercanas a la cual se requiere estimar el valor retroactivo, que permitan tomar sus valores de manera directa. No obstante, sí se posee información de ofertas de predios rurales ubicados en la misma región del bien en estudio, encontradas en el año 2016.

Se procede por tanto a determinar un índice a partir de los valores unitarios de las ofertas en la investigación de mercado actual y ofertas del año 2016 de predios ubicados en la región y con las que cuenta el suscrito producto de su participación en un estudio valuatorio realizado en la época referida.

**DATOS DE MERCADO AÑO 2016**

*[Handwritten signature]*



15/10

DATO	TIPO	MUNICIPIO	VEREDA	AREA TERRENO HAS	VALOR POR HECTAREA
137	LOTE	PAIPA	N/A	1,70	\$ 102.823.529
117-A	FINCA	TIBASOSA	PATROCINIO	10,24	\$ 100.625.000
17	FINCA	NOBSA	CALERAS	8,64	\$ 108.750.000
146.	LOTE	PAIPA	N/A	9,6	\$ 50.208.333
147	LOTE	TIBASOSA	N/A	1,92	\$ 105.468.750

Los valores unitarios se comparan con los de las ofertas No. 9, 16 y 18 de la tabla de investigación de mercado rural que guardan similitud con los datos del 2016. Esta se realiza con el fin de encontrar un porcentaje de variación anual del valor (i), utilizando la siguiente fórmula:

$$VF = VP \times (1+i)^n, \text{ en donde:}$$

VF = Valor futuro o valor en el año 2022

VP = Valor presente o valor en el año 2016

i = porcentaje o tasa de variación anual.

n = número de períodos (6 años).

De los datos de mercado se conocen el valor en el año 2016 (VP) y el valor en el año 2022 (VF), entonces debemos encontrar el porcentaje o la tasa de variación anual (i). Despejando se tiene:

$$i = (VF/VP)^{1/n} - 1$$

ID OFERTA	VALOR POR Ha.	AÑO	ÍNDICE
OFERTA 16	\$ 127.010.309	2022	0,0358
OFERTA 137	\$ 102.823.500	2016	
OFERTA 18	\$ 127.187.500	2022	0,0398
OFERTA 117A	\$ 100.625.000	2016	
OFERTA 18	\$ 127.187.500	2022	0,0264
OFERTA 17	\$ 108.750.000	2016	
OFERTA 18	\$ 127.187.500	2022	0,0317
OFERTA 147	\$ 105.468.800	2016	

Darío



ID OFERTA	VALOR POR Ha.	AÑO	ÍNDICE
OFERTA 9	\$ 74.800.000	2022	0,0687
OFERTA 146	\$ 50.208.300	2016	
<b>PROMEDIO</b>			<b>0,0405</b>

De acuerdo con los datos anteriores se estima un incremento anual en el valor de los predios rurales agropecuarios de la región del 4,05% entre los años 2016 y 2022. Asumiendo esta tendencia de crecimiento anual se calcula el valor de la hectárea al año 2008, utilizando la siguiente fórmula

$$VP = VF / (1+i)^n, \text{ en donde:}$$

VF = Valor futuro o valor en el año 2022

VP = Valor presente o valor en el año 2008

i = porcentaje o tasa de variación anual (4,05%).

n = número de períodos (14 años).

$$VP = \$130.000.000 / (1+0,0405)^{14} = \$79.569.528$$

De acuerdo con lo anterior, se adopta como valor de terreno del predio Usamena para diciembre 30 de 2008, un valor de \$79.500.00 por hectárea.

Para el componente constructivo se utiliza el Índice de Costo de la Construcción de Vivienda publicada por el Departamento Nacional de Estadística (DANE).



Mes / Año		1990	1991	1992	1993	1994	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
Enero		17,40	21,93	26,55	32,13	42,00	50,46	62,64	82,78	112,53	154,91	208,01	284,76	388,32	524,83	707,81	945,19	1245,19	1625,19	2105,19	2725,19	3525,19	4525,19	5825,19	7425,19	9425,19	11825,19	14825,19	18825,19	23825,19	29825,19	36825,19
Febrero		17,98	22,56	27,23	33,00	43,16	51,90	64,23	84,23	114,14	156,14	209,14	285,14	388,14	524,14	707,14	945,14	1245,14	1625,14	2105,14	2725,14	3525,14	4525,14	5825,14	7425,14	9425,14	11825,14	14825,14	18825,14	23825,14	29825,14	36825,14
Marzo		18,28	22,96	27,60	33,48	43,80	52,64	65,04	85,04	115,04	157,04	210,04	286,04	389,04	525,04	708,04	946,04	1246,04	1626,04	2106,04	2726,04	3526,04	4526,04	5826,04	7426,04	9426,04	11826,04	14826,04	18826,04	23826,04	29826,04	36826,04
Abril		18,41	23,24	27,94	33,84	44,24	53,16	65,64	85,64	115,64	157,64	210,64	286,64	389,64	525,64	708,64	946,64	1246,64	1626,64	2106,64	2726,64	3526,64	4526,64	5826,64	7426,64	9426,64	11826,64	14826,64	18826,64	23826,64	29826,64	36826,64
Mayo		18,79	23,41	28,17	34,08	44,56	53,56	66,04	86,04	116,04	158,04	210,04	286,04	389,04	525,04	708,04	946,04	1246,04	1626,04	2106,04	2726,04	3526,04	4526,04	5826,04	7426,04	9426,04	11826,04	14826,04	18826,04	23826,04	29826,04	36826,04
Junio		19,07	23,52	28,33	34,24	44,72	53,72	66,20	86,20	116,20	158,20	210,20	286,20	389,20	525,20	708,20	946,20	1246,20	1626,20	2106,20	2726,20	3526,20	4526,20	5826,20	7426,20	9426,20	11826,20	14826,20	18826,20	23826,20	29826,20	36826,20
Julio		19,18	23,60	28,41	34,32	44,80	53,80	66,28	86,28	116,28	158,28	210,28	286,28	389,28	525,28	708,28	946,28	1246,28	1626,28	2106,28	2726,28	3526,28	4526,28	5826,28	7426,28	9426,28	11826,28	14826,28	18826,28	23826,28	29826,28	36826,28
Agosto		19,83	24,07	28,84	34,76	45,24	54,24	66,72	86,72	116,72	158,72	210,72	286,72	389,72	525,72	708,72	946,72	1246,72	1626,72	2106,72	2726,72	3526,72	4526,72	5826,72	7426,72	9426,72	11826,72	14826,72	18826,72	23826,72	29826,72	36826,72
Septiembre		20,01	24,27	29,04	34,96	45,44	54,44	66,92	86,92	116,92	158,92	210,92	286,92	389,92	525,92	708,92	946,92	1246,92	1626,92	2106,92	2726,92	3526,92	4526,92	5826,92	7426,92	9426,92	11826,92	14826,92	18826,92	23826,92	29826,92	36826,92
Octubre		20,17	24,47	29,24	35,16	45,64	54,64	67,12	87,12	117,12	159,12	211,12	287,12	390,12	526,12	709,12	947,12	1247,12	1627,12	2107,12	2727,12	3527,12	4527,12	5827,12	7427,12	9427,12	11827,12	14827,12	18827,12	23827,12	29827,12	36827,12
Noviembre		20,27	24,51	29,28	35,20	45,68	54,68	67,16	87,16	117,16	159,16	211,16	287,16	390,16	526,16	709,16	947,16	1247,16	1627,16	2107,16	2727,16	3527,16	4527,16	5827,16	7427,16	9427,16	11827,16	14827,16	18827,16	23827,16	29827,16	36827,16
Diciembre		20,37	24,59	29,36	35,28	45,76	54,76	67,24	87,24	117,24	159,24	211,24	287,24	390,24	526,24	709,24	947,24	1247,24	1627,24	2107,24	2727,24	3527,24	4527,24	5827,24	7427,24	9427,24	11827,24	14827,24	18827,24	23827,24	29827,24	36827,24

Fuente: DANE - Índice de Costo de la Construcción de Vivienda (ICCV). Actualizado el 28 de enero de 2022.

CASA PRINCIPAL



*ML*

FECHA	ICCV	VALOR \$/M <sup>2</sup>
Enero 2022	274,69	\$900.000
Diciembre 2008	178,27	\$ 584.088

CASA MAYORDOMO

FECHA	ICCV	VALOR \$/M <sup>2</sup>
Enero 2022	274,69	\$600.000
Diciembre 2008	178,27	\$ 389.392

CASA AUXILIAR

FECHA	ICCV	VALOR \$/M <sup>2</sup>
Enero 2022	274,69	\$220.000
Diciembre 2008	178,27	\$ 142.777

**DETERMINACIÓN DE LOS FRUTOS PERCIBIDOS DESDE EL 1º DE ENERO DE 2013**

La petición del solicitante de la presente prueba se expresa textualmente, “*Así mismo, en este mismo peritazgo se determine el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1) de Enero del año 2013*”.

En ese sentido, se solicitó a quien ostenta el dominio del bien, el día 29 de octubre de 2021 mediante correo electrónico a la señora CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA, gerente de LARAS S.A.S, la información pertinente para que permitiera cumplir la petición del solicitante.

Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00 del Juzgado 49 Recepción

**Dario Laverde** [dariorlaverde@gmail.com](mailto:dariorlaverde@gmail.com)  
para claudia2000

Señora:  
CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA  
Gerente  
LARAS S.A.S  
EMAIL COMERCIAL: [CLAUDIACAICEDO@OUTLOOK.COM](mailto:CLAUDIACAICEDO@OUTLOOK.COM)

Asunto: Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00 del Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá.  
Respetada señora Claudia:

MI nombre es DARÍO LAVERDE TORRES, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.371.380 de Bogotá y estoy designado dentro del proceso del asunto como auxiliar de la justicia en el cargo de perito evaluador de bienes inmuebles.

Dentro del encargo valuatorio se encuentran, entre otros, determinar: el justiprecio de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias 307-3509, 095-18460 y 095-92750 y los frutos civiles percibidos desde el primero (1) de enero del año 2013.

Por tanto, teniendo en cuenta que dichos bienes inmuebles se encuentran bajo el dominio de la empresa que usted representa, inclusive desde el primero (1) de enero del año 2013, y con el propósito de establecer los frutos civiles percibidos, solicito de manera respetuosa se me suministre por parte de LARAS S.A.S. información referente a ingresos percibidos por actividades llevadas a cabo en los predios objeto del dictamen tales como registros contables, balances, contratos de arrendamiento, contratos de asociación en el caso de los bienes rurales o cualquier otro documento en el cual se evidencien dichos ingresos o frutos civiles.

Agradezco su atención y quedo atento a recibir la información en el correo electrónico [dariorlaverde@gmail.com](mailto:dariorlaverde@gmail.com).

Añunto copia de mi designación.

Atentamente,  
DARÍO LAVERDE TORRES  
C.C. 79371380  
RAA AVAL-79371380

*Dario*



15/3

DARÍO LAVERDE TORRES

En respuesta, el día 4 de noviembre la señora CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA, respondió que se comunicaría con un señor VICTOR RAMÍREZ, para que prestara la colaboración.

 **claudia caicedo** <claudiacal2000@outlook.com>  
para mí ▾  
SR DARÍO, BUEN DÍA.

Hasta hoy veo su correo , estaba en SPAM. Me pondré en contacto con el contador, VICTOR RAMÍREZ, creo que el le podrá colaborar.

Cordialmente,

CLAUDIA MARCELA CAICEDO  
Rte Legal  
LARAS SAS

A la fecha de elaboración del presente informe no se ha recibido ninguna información ni colaboración al respecto.

Por lo anterior se procede a establecer los frutos civiles mediante la determinación de la renta del bien teniendo en cuenta que el bien en cuestión corresponde a un inmueble y su usufructo está asociado a dicha renta, en la cual no se deben considerar ingresos o utilidades propias de las actividades que en él se estén llevando a cabo, toda vez que no se está valorando el negocio, si no el bien inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior, para hallar un valor de renta asociada al predio en estudio, se realizó investigación de predios o fracciones de predios en renta en otras regiones del país, en donde también predomina la actividad agropecuaria.

Lo anterior tal y como lo establece el método de capitalización de rentas mediante la fórmula:

$$A = r / i$$

En donde:

A = avalúo

r = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

Despejando i, se tiene



15/14

$$i = r / A$$

Los datos utilizados en este procedimiento corresponden a predios ubicados en los municipios de Mahates y San Fernando en Bolívar, Puerto López y Puerto Gaitán en Meta, Yopal en Casanare y Maceo Antioquia. Llevando a cabo la comparación entre valor de renta y valor de venta, se obtuvieron los siguientes resultados:

DATO No.	MUNICIPIO	FACTOR RENTA/VENTA
1	MAHATES-BOLÍVAR	0,109%
2	MAHATES-BOLÍVAR	0,083%
3	YOPAL-CASANARE	0,069%
4	YOPAL-CASANARE	0,056%
5	PUERTO GAITÁN-META	0,140%
6	PUERTO LÓPEZ-META	0,280%
7	PUERTO LÓPEZ-META	0,210%
8	SAN FERENANDO-BOLÍVAR	0,130%
9	MACEO-ANTIOQUIA	0,199%

De acuerdo con los anteriores resultados el mayor número de datos (1, 2, 5 Y 8) encuentran en el rango entre 0.083% y 0.140%. En consecuencia, se adopta como tasa de renta un valor intermedio de este rango, que corresponde a 0,109%. Es decir que, el valor de renta del bien rural, es el 0,109% de su valor comercial.

Para el cálculo de la renta se toma el valor comercial actual de **\$130.000.000** por hectárea y se lleva a enero del año 2013 mediante la fórmula de valor presente.

$$VP = VF / (1+i)^n, \text{ en donde:}$$

VF = Valor futuro o valor en el año 2022

VP = Valor presente o valor en el año 2013

i = porcentaje o tasa de variación anual (4,05%).

n = número de períodos (9 años).

$$VP = \$130.000.000 / (1+0,0405)^9 = \$90.942.992$$

De acuerdo con lo anterior, se adopta como valor de terreno del predio Usamena para enero de 2013, un valor de \$91.000.000 por hectárea.

Dario A.



De la misma manera los valores unitarios de las construcciones se llevan al enero de 2013 mediante el Índice de Costos de Construcción de Vivienda.

**CASA PRINCIPAL**

FECHA	ICCV	VALOR \$/M <sup>2</sup>
Enero 2022	274,69	\$900.000
Enero 2013	198,07	\$ 648.961

**CASA MAYORDOMO**

FECHA	ICCV	VALOR \$/M <sup>2</sup>
Enero 2022	274,69	\$600.000
Enero 2013	198,07	\$ 432.640

**CASA AUXILIAR**

FECHA	ICCV	VALOR \$/M <sup>2</sup>
Enero 2022	274,69	\$220.000
Enero 2013	198,07	\$ 158.635

**VALOR PREDIO USAMENA A ENERO DE 2013**

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	30,5861	Ha.	\$ 91.000.000	\$ 2.783.335.100
CASA PRINCIPAL	350,00	M <sup>2</sup>	\$ 648.961	\$ 227.136.350
CASA MAYORDOMO	100,00	M <sup>2</sup>	\$ 432.640	\$ 43.264.000
CASA AUXILIAR	210,00	M <sup>2</sup>	\$ 158.635	\$ 33.313.350
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$ 3.087.048.800</b>

VALOR TOTAL DEL PREDIO A ENERO DE 2013	\$3.087.048.800
TASA DE RENTA	0,109%
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TODO EL PREDIO A ENERO DE 2013	<b>\$3.364.883</b>
NUMERO DE MESES ENERO 2013 A ENERO DE 222	109
RENTA ACUMULADA ENERO 2013 A LA FECHA	<b>\$366.772.268</b>

**11.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**

En la región (Iza y municipios vecinos) se presenta nivel medio de oferta de predios de uso agropecuarios y de uso campestre tipo lotes.

15/15

*[Handwritten signature]*



15/16

DARÍO LAVERDE TORRES

Respecto de la demanda está se presenta niveles bajos.

#### **11.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Se consideran en un nivel discreto, teniendo en cuenta las actuales condiciones de la economía nacional.

#### **11.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)**

No ha sido solicitado este concepto.

*[Handwritten signature]*



15/17

## 12. VALOR COMERCIAL ACTUAL

### 12.1 INMUEBLE VALORADO

PREDIO DENOMINADO "USAMENA", VEREDA USAMENA, MUNICIPIOS DE IZA Y FIRAVITOBA, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ- COLOMBIA.

### 12.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

Febrero 24 de 2022.

### 12.3 CUADRO DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	30,5861	Ha.	\$ 130.000.000	\$ 3.976.193.000
CASA PRINCIPAL	350,00	M <sup>2</sup>	\$ 900.000	\$ 315.000.000
CASA MAYORDOMO	100,00	M <sup>2</sup>	\$ 600.000	\$ 60.000.000
CASA AUXILIAR	210,00	M <sup>2</sup>	\$ 220.000	\$ 46.200.000
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$ 4.397.393.000</b>

### 12.4 VALOR EN LETRAS: CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE.

**NOTA:** De acuerdo a lo establecido por lo Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**  
Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.  
R. A. A. -AVAL 79371380



1518

### 13. VALOR A LA FECHA DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008)

#### 13.1 INMUEBLE VALORADO

PREDIO DENOMINADO "USAMENA", VEREDA USAMENA, MUNICIPIOS DE IZA Y FIRAVITOBA, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ- COLOMBIA.

#### 13.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

Febrero 24 de 2022.

#### 13.3 CUADRO DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN Has.	UNIDAD	VALOR \$/Ha.	SUBTOTAL
TERRENO	30,5861	Ha.	\$ 79.500.000	\$ 2.431.594.950
CASA PRINCIPAL	350,00	M <sup>2</sup>	\$ 584.088	\$ 204.430.800
CASA MAYORDOMO	100,00	M <sup>2</sup>	\$ 389.392	\$ 38.939.200
CASA AUXILIAR	210,00	M <sup>2</sup>	\$ 142.777	\$ 29.983.170
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>				<b>\$ 2.704.948.120</b>

#### 13.4 VALOR EN LETRAS: DOS MIL SETECIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS M/CTE.

**NOTA:** De acuerdo a lo establecido por lo Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**  
Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.  
R. A. A. -AVAL 79371380



15/19

## 14. FRUTOS CIVILES DESDE ENERO DE 2013 A LA FECHA

### 14.1 INMUEBLE VALORADO

PREDIO DENOMINADO "USAMENA", VEREDA USAMENA, MUNICIPIOS DE IZA Y FIRAVITOBA, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ- COLOMBIA.

### 14.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

Febrero 24 de 2022.

### 14.3 CUADRO DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	RENTA MENSUAL A ENERO 2013	NÚMERO DE MESES	SUBTOTAL
PREDIO USAMENA	\$ 3.364.883	109	\$ 366.772.268
<b>VALOR TOTAL FRUTOS CIVILES DE ENERO DE 2013 A LA FECHA</b>			<b>\$ 366.772.268</b>

### 14.4 VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE.

**NOTA:** De acuerdo a lo establecido por lo Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

  
**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**  
Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.  
R. A. A. -AVAL 79371380



1520

DARÍO LAVERDE TORRES

## 15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que Darío Laverde Torres, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que mis Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluator", de la Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para mi análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento

*[Handwritten signature]*



1521

## 16. ANEXOS

PREDIO USAMENA  
VEREDA USAMENA - IZA  
BOYACÁ - COLOMBIA

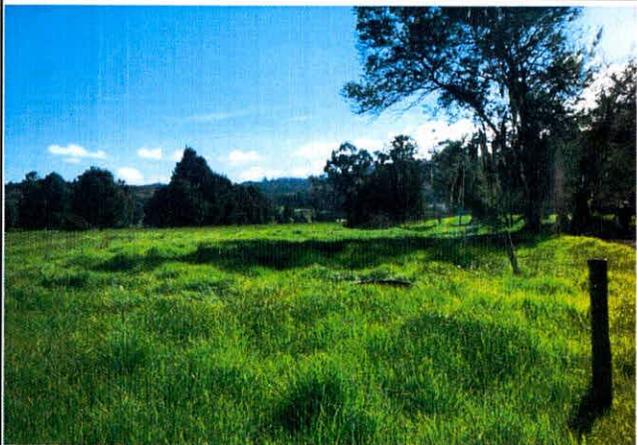
1522



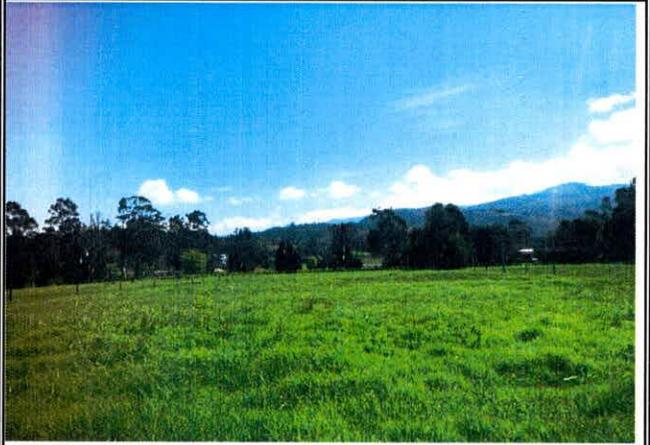
VÍA IZA - SOGAMOSO



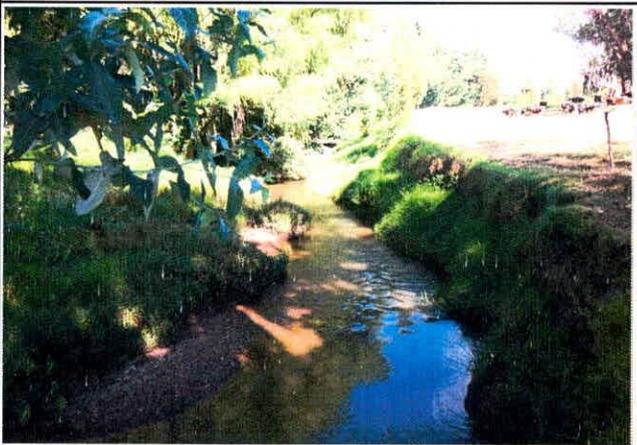
PORTADA PREDIO USAMENA



VISTA POTREROS



VISTA POTREROS



RÍO TOTA O IZA



CANALES DE RIEGO O DRENAJE

DARIO LAVERDE TORRES R.A.A. AVAL 79371380 - ANA

Dario

1523

PREDIO USAMENA  
VEREDA USAMENA - IZA  
BOYACÁ - COLOMBIA



CERCAS DIVISORIAS DE POTREROS



VÁLVULAS PARA RIEGO



CASA PRINCIPAL



INTERIOR CASA PRINCIPAL



CASA MAYORDOMO



CASA AUXILIAR

DARIO LAVERDE TORRES R.A.A. AVAL 79371380 - ANA

*Dario Torres*

1524

1000

TABLE No. 1. INVESTIGACION DE MERCADO RURAL

No.	MUNICIPIO	Tipo de Inmueble	UBICACIÓN	VALOR TOTAL	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONS EN MZ	V/MZ CONS	VALOR CONSTRUCCIÓN	ÁREA TERRENO EN MZ	ÁREA TERRENO Has.	VALOR TERRENO /Ha	OBSERVACIONES	CONTACTO
1	Sogamoso	Mansión	San José de la Providencia	\$ 1.200.000.000	8%	\$ 1.104.000.000	400	\$ 1.200.000	\$ 480.000.000	5.000	0,5000	\$ 1.248.000.000	Casa de última tecnología, climatizada, construida con madera original. Villa de campo, cuenta con cuatro habitaciones con baño, (habitación principal tipo suite, cocina con despensa, BBQ y garajes.	310 286 52 13 / 311 269 62 05 Ana Julia Niño
2	Iza	Lote	Usameria	\$ 512.000.000	10%	\$ 460.800.000				6.400	0,6400	\$ 720.000.000	A 300 m de la vía principal; cuenta con red de agua, energía y gas. Agua de nacimiento.	321.373 55 03 / 314 321 25 27 Isabel
3	Iza	Lote	Usameria	\$ 744.000.000	8%	\$ 684.480.000				6.200	0,6200	\$ 1.104.000.000	Sobre la vía a Iza, en el anillo turístico. Cuenta con agua potable.	321.373 55 03 / 314 321 25 27 Isabel
4	Iza	Lote	Usameria	\$ 250.000.000	12%	\$ 220.000.000				7.000	0,7000	\$ 314.285.714	A 700 m de la carretera hacia arriba y a 5 o 10 min de Iza. No cuenta con servicios públicos. Vista a la carretera que conduce a Iza.	318 594 64 31 / 316 834 76 78 Boris Camargo
5	Iza	Lote	Usameria	\$ 230.000.000	12%	\$ 202.400.000				6.400	0,6400	\$ 316.250.000	A 700 m de la carretera hacia arriba y a 5 o 10 min de Iza. No cuenta con servicios públicos. Vista a la carretera que conduce a Iza.	318 594 64 31 / 316 834 76 78 Boris Camargo
6	Firavitoba	Lote		\$ 1.056.000.000	10%	\$ 950.400.000				19.200	1,9200	\$ 485.000.000	A 2 Km de Firavitoba en la vía de Iza a Sogamoso. Frente 50 m y en la mitad se amplía a 100 m. Fondo 270 m. Topografía plana.	313 355 60 54 José Gutiérrez
7	Firavitoba	Finca	Vda. Calaveras	\$ 980.000.000	10%	\$ 882.000.000				195.000	19,5000	\$ 45.230.769	Desarrollo agrícola, ganadera y turística. Dentro se encuentra la Peña de las Águilas; a 200 m la Quebrada Espartal y 3 Km del casco urbano. Cuenta con cinco reservorios de aguas lluvias, punto de energía y acueducto veredal. Árboles de pino y eucaliptus.	310 559 90 09 Diana Castro
8	Firavitoba	Finca	Vda. Calaveras	\$ 800.000.000	10%	\$ 720.000.000	80	\$ 350.000	\$ 28.000.000	6.723	0,6723	\$ 1.029.351.396	Agricultura y ganadería; sobre vía vehicular. Cuenta con nacimiento de agua, acueducto y energía. Casa en obra gris con cuatro habitaciones, sala comedor, cocina y zona de ropas. Topografía plana y ondulada. Apta para desarrollo turístico, a 12 min del casco urbano.	320 561 49 52 Yaneth
9	Firavitoba	Finca	Vda. Baraboa	\$ 170.000.000	12%	\$ 149.600.000				20.000	2,0000	\$ 74.800.000	Rural a 25 min de Firavitoba, arriba de la montaña por la vía de los ciclistas. 500 m2 en Bosque de pinos. Conexión de agua veredal. Cuenta con certificación de suelos apta para caballos y/o proyección de ecoturismo o desarrollo agrícola. Acceso por carretera en placa huella.	312 521 27 04 Miquelito González
10	Mongui	Finca	Vda. Reginaldo	\$ 150.000.000	8%	\$ 138.000.000	135	\$ 400.000	\$ 54.000.000	7.356	0,7356	\$ 114.192.496	Ubicado en el límite de Sogamoso y Mongui en estribaciones del Páramo Oetá. Terreno boscoso apto para la siembra de arveja, haba, maíz, frijol, papa; y suelo propicio para pastos de ganadería. Cuenta con una casa tipo cafetera con corredor perimetral, tres habitaciones, un estudio, sala comedor, cocina y baño. Área de huerta, árboles frutales y nativos, nacimiento de agua. Cerca viva paralela al camino veredal en árboles altos.	Francisco 319 385 80 85 Andrés
11	Tota	Finca	Tota	\$ 80.000.000	10%	\$ 72.000.000	200	\$ 300.000	\$ 60.000.000	6.000	0,6000	\$ 20.000.000	Casa en adobe con habitación, sala, estufa de leña, baño. Cuenta con energía, acueducto y distrito de riego. Pastos para ganadería. Rural - Servidumbre; colinda con el área urbana.	318 403 17 29 Leonardo Martínez
12	Sogamoso	Lote	Calle 2a N No. 9-10	\$ 480.000.000	12%	\$ 422.400.000				8.400	0,8400	\$ 502.857.143	Rural; a 7 min del Centro de Sogamoso y al oriente del Museo.	311 565 25 65 Bertulfo López
13	Sogamoso	Finca	Vda. Sue	\$ 120.000.000	12%	\$ 105.600.000	150	\$ 300.000	\$ 45.000.000	6.400	0,6400	\$ 94.687.500	Cuenta con una casa en ladrillo y teja de barro con servicios públicos; riego interior con motor eléctrico. Vista a Playa Blanca en el Lago de Tota. Cuenta con nacimiento de agua. A 20 min de Aquitania.	320 859 33 74 Orlando Pulido
14	Paipa	Finca	A 8 km de Paipa	\$ 180.000.000	10%	\$ 162.000.000				19.200	1,9200	\$ 84.375.000	Apto para desarrollar proyecto urbanístico y/o parcelación. Cuenta con servicios públicos.	320 859 33 74 Orlando Pulido
15	Paipa	Finca	Vda. El Rosal	\$ 95.000.000	12%	\$ 83.600.000				30.000	3,0000	\$ 27.866.667	Utilizable 6000 m2; el restante corresponde a bosque nativo. Colinda con el inicio del Páramo. Apto para producción agrícola. Cuenta con nacimiento de agua.	320 859 33 74 Orlando Pulido
16	Paipa	Finca	Vda. El Rosal	\$ 140.000.000	12%	\$ 123.200.000				9.700	0,9700	\$ 127.010.309	Cuenta con disponibilidad de servicios públicos y nacimiento de agua. Apta para producción agrícola y ganadera.	320 859 33 74 Orlando Pulido
17	Paipa	Finca	Vda. San Nicolás - Tura / Sector Maguncia	\$ 750.000.000	12%	\$ 660.000.000				30.000	3,0000	\$ 220.000.000	Vocación Industrial. Limita con la doble calzada en la vía Tunja - Paipa y por el oriente con el Río Chicamecha. Cercano a fábricas de ladrillos y estructuras industriales a 20 Km de Paipa. Cuenta con un cuarto para guardar la motobomba.	311 248 22 00 Fabio Riaño
18	Paipa	Finca	Vereda Rincon de Vargas	\$ 480.000.000	10%	\$ 432.000.000	100	\$ 250.000	\$ 25.000.000	32.000	3,2000	\$ 127.187.500	Apta para producción agrícola y ganadera. Por un lado colinda con el río Chicamecha. Cuenta con una casa con punto de agua y energía.	320 859 33 74 Orlando Pulido
19	Sogamoso	Finca	San José de la Providencia	\$ 240.000.000	8%	\$ 220.800.000				27.155	2,7155	\$ 81.310.992	Esta compuesto por dos predios: La Cuadra y La Falda. Apta para desarrollo turístico (glamping, cabañas y rapel).	<a href="https://www.metrocuadrabo.com/inmueble/venta-lote-o-casote-sogamoso-vereda-san-jose-de-la-providencia/MC3212894">https://www.metrocuadrabo.com/inmueble/venta-lote-o-casote-sogamoso-vereda-san-jose-de-la-providencia/MC3212894</a>



**ICCV - Índices Total**  
Índice - Serie de empalme  
1990 - 2021

Base Diciembre de 1999 = 100,00

Mes / Año	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Enero	17,40	21,95	26,55	33,33	42,00	50,40	59,82	68,70	80,46	92,89	101,76	112,53	119,91	128,80	139,76	149,52	154,65	163,58	171,71	179,19	177,29	180,54	193,54	198,07	202,56	207,49	218,21	225,82	235,91	241,21	248,39	250,05
Febrero	17,98	22,56	27,25	34,50	43,16	52,79	61,13	71,49	83,60	94,23	103,10	114,31	121,04	131,74	143,17	150,41	155,44	165,21	174,39	179,97	177,91	183,74	195,42	199,21	203,78	209,52	220,43	229,67	237,03	242,65	250,62	260,78
Marzo	18,28	22,98	27,60	35,06	43,90	52,64	62,24	72,37	85,16	94,45	103,85	115,52	122,11	133,16	146,38	151,10	156,32	166,54	175,70	179,94	178,73	185,21	195,93	200,34	204,63	210,40	221,62	231,14	237,90	243,79	251,56	265,95
Abril	18,43	23,24	27,74	35,43	44,12	53,03	62,73	72,74	85,65	95,39	104,25	115,85	122,47	133,84	147,59	151,69	157,16	167,34	176,58	179,62	179,52	186,12	196,33	200,40	205,15	211,57	222,32	231,30	238,23	244,03	252,38	265,77
Mayo	18,79	23,41	28,17	35,86	44,32	53,39	63,23	73,12	85,86	96,04	104,71	115,85	122,93	134,76	148,33	152,37	158,25	167,57	177,14	179,25	180,48	187,64	196,47	200,36	205,27	212,33	223,10	231,39	238,59	244,24	252,62	267,47
Junio	19,07	23,52	28,63	36,56	44,79	53,66	63,43	73,73	85,07	95,97	105,25	116,29	123,11	134,96	148,58	152,68	159,45	167,57	178,15	178,59	180,94	188,43	196,18	200,41	205,23	212,54	223,26	231,16	238,83	244,45	253,12	270,22
Julio	19,36	23,80	29,35	37,12	45,68	54,44	64,20	74,45	86,36	96,08	105,80	117,43	123,33	135,17	148,95	152,28	161,25	167,40	178,33	178,56	180,81	189,30	196,57	200,71	205,20	212,95	223,34	231,26	238,88	244,91	253,36	271,49
Agosto	19,83	24,07	29,84	37,76	46,09	54,70	64,88	74,91	87,62	96,58	106,44	117,43	123,63	135,51	149,12	152,38	161,99	167,76	179,69	178,05	180,19	189,98	196,66	200,98	205,18	213,31	223,53	231,26	238,88	245,13	253,70	273,79
Septiembre	20,01	24,47	30,10	38,03	46,36	55,06	65,28	75,30	88,69	96,87	107,88	117,56	124,00	135,79	149,03	152,03	162,50	168,02	179,67	178,15	179,58	190,27	196,41	201,15	205,10	214,82	223,63	231,87	239,09	245,55	254,24	274,79
Octubre	20,17	24,67	30,24	38,33	46,76	55,33	65,56	76,04	88,95	97,73	108,48	118,09	124,81	136,16	148,78	151,98	162,82	168,33	179,16	177,77	179,36	191,04	196,49	201,35	205,17	215,42	223,40	232,63	239,02	245,92	254,92	274,11
Noviembre	20,27	24,81	30,72	38,55	47,14	55,60	65,71	76,76	89,73	99,30	108,98	118,36	125,64	138,97	148,64	152,15	162,64	168,75	178,60	176,77	179,28	191,46	196,43	201,67	205,20	215,96	223,07	233,20	239,23	246,00	255,80	274,63
Diciembre	20,37	24,88	30,96	38,79	47,51	55,92	66,12	77,75	90,79	100,00	109,60	118,65	126,47	137,49	148,33	152,33	162,44	169,31	178,27	176,27	179,38	191,71	196,52	201,73	205,37	216,15	222,98	233,62	239,45	246,26	257,04	274,69

Fuente: DANE - Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)

1525

*Handwritten signature*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

1526

Certificado generado con el Pin No: 220118516653528419

Nro Matrícula: 095-18460

Pagina 1 TURNO: 2022-095-1-1767

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:47 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 095 - SOGAMOSO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: IZA VEREDA: IZA  
FECHA APERTURA: 13-05-1981 RADICACIÓN: 81.0688 CON: SENTENCIA DE: 16-05-1960  
CODIGO CATASTRAL: 153620000000000070096000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-00-0007-0098-000.  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE, AREA DE 305,861 M2.- LINDEROS DE LA SENTENCIA DEL 16-05-60, DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ESTE PREDIO TAMBIEN PERTENECE AL MUNICIPIO DE FIRAVITOBA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE .

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-12-1960 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 16-05-1960 JZG. 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$22,576.4

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICAC. SUCESION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA ANTONIO

**A: LARA DE CAICEDO JOSEFINA**

**CC# 24110851 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-11-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 119 DEL 05-02-1975 NOTARIA 2. DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (36.400.M2).-

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

**CC# 24110851 X**

**A: LOPEZ SALAMANCA EFRAIN**

**CC# 4259857**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-01-1995 Radicación: 1995-095-6-0141



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220118516653528419**

**Nro Matrícula: 095-18460**

Pagina 2 TURNO: 2022-095-1-1767

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:47 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 001 DEL 02-01-1995 NOTARIA 2. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARAC. ESCRITURA 119 DE 05-02-75 DE NOT. 2. SOGAMOSO, ANULA ANOTAC. 002.-

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

CC# 24110851

DE: LOPEZ SALAMANCA EFRAIN

CC# 4259857

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-01-1995 Radicación: 1995-095-6-0141

Doc: ESCRITURA 001 DEL 02-01-1995 NOTARIA 2. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA EL VALOR DE ESTA HIPOTECA ES INDETERMINADO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

CC# 24110851 X

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-09-2004 Radicación: 2004-095-6-6790

Doc: ESCRITURA 1720 DEL 13-09-2004 NOTARIA 2 DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$8,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

**A: LARA DE CAICEDO JOSEFINA**

CC# 24110851

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-03-2009 Radicación: 2009-095-6-2048

Doc: ESCRITURA 3185 DEL 30-12-2008 NOTARIA 5 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$270,592,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LARA DE CAICEDO JOSEFINA

CC# 24110851

**A: LARAS Y CIA S.C.A.**

NIT# 9002575214 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 01-10-2013 Radicación: 2013-095-6-7744

Doc: OFICIO 1859 DEL 21-08-2013 JUZGADO 023 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO 11001310302320130030400

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VEGA CAICEDO FERNANDO ENRIQUE

CC# 79884027

**A: LARAS Y CIA S.C.A.**

NIT# 9002575214



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

1528

Certificado generado con el Pin No: 220118516653528419

Nro Matrícula: 095-18460

Pagina 3 TURNO: 2022-095-1-1767

Impreso el 18 de Enero de 2022 a las 02:22:47 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-095-6-2538

Doc: OFICIO 030 DEL 01-04-2016 JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO. DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 110013103025201500788

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUCESION DE JOSEFINA LARA DE CAICEDO

A: LARAS Y CIA S.C.A.

NIT# 9002575214

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2015-095-3-123

Fecha: 17-09-2015

SE INCLUYE NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-095-1-1767

FECHA: 18-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: LUIS ALBERTO LEON MEJIA



1529

DARÍO LAVERDE TORRES

---

**DICTAMEN PERICIAL  
AVALÚO COMERCIAL  
Y ESTIMACIÓN DE VALOR RETROACTIVO**

PREDIO DENOMINADO "LOTE 9A"  
CARRERA 32 No. 14-03  
BARRIO LOS LIBERTADORES  
SOGAMOSO – BOYACÁ  
COLOMBIA

SOLICITADO POR:

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
Proceso con radicado 213-304

BIEN A AVALUAR:

Lote de terreno urbano sin urbanizar.

FECHA:

Febrero 24 de 2021.

*[Handwritten signature]*



1530

## CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	7
3. ASPECTOS JURÍDICOS .....	10
4. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO .....	11
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	13
6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.....	20
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL .....	20
8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN .....	21
9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	21
10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES .....	22
11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS .....	24
12. VALOR COMERCIAL ACTUAL.....	36
13. VALOR A LA FECHA DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008).....	37
14. FRUTOS CIVILES DESDE ENERO DE 2013 A LA FECHA .....	38
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	39
16. ANEXOS.....	40



1331

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Proceso con radicado 213-304

### 1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote de terreno urbano sin urbanizar.

### 1.3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

#### 1.3.1. Objeto de la Valuación

De acuerdo con lo ordenado por el señor Juez el presente dictamen tiene por objeto resolver la petición de la parte demandante contenidas en el literal A-), numeral 4., del folio 525.

*“A-) Sírvase señor Juez nombrar perito evaluador con el fin de que justiprecie los bienes objeto de la Litis con matrículas inmobiliarias No. 307-3509, 095-18460 y 095-92750 al tiempo de celebrado el contrato, como también actualizado. Así mismo, en este mismo peritazgo se determine el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1) de Enero del año 2013”.*

El bien de qué trata el presente informe corresponde al de la matrícula inmobiliaria No. 095-92750.

El tiempo de celebrado el contrato hace de referencia al 30 de diciembre de 2008, fecha en que fue otorgada la escritura pública No. 3185 de la notaría 5ª del círculo de Bogotá.

#### 1.3.2. Destinatario de la Valuación

JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Proceso con radicado No. 2013-304.

Dario Laverde Torres



1532

#### **1.4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

**1.4.1.** Nota 1: DARÍO LAVERDE TORRES, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de las mismas.

**1.4.2.** Nota 2: DARÍO LAVERDE TORRES no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio (Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá) y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por otra autoridad competente.

#### **1.5. FECHAS DEL ESTUDIO**

**1.5.1** Fecha de Visita Técnica  
19 de noviembre de 2021

**1.5.2** Fecha del Informe valuatorio  
24 de febrero de 2021

**1.5.3** Fecha de Aplicación del Informe Valuatorio  
24 de febrero de 2022 para el valor comercial actual.  
30 de diciembre de 2008 para la fecha de celebrado el contrato (escritura pública No. 3185 de la notaría 5ª del círculo de Bogotá).

#### **1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**

**1.6.1** Bases de la Valuación  
El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar el valor comercial de venta al inmueble que aquí nos ocupa.

**1.6.2** Definición y Tipo de Valor  
Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre

Darío



1533

DARÍO LAVERDE TORRES

tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

## **1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN**

**1.7.1** Tipo de Propiedad  
Propiedad real de dominio sobre un predio urbano.

**1.7.2** Identificación de los propietarios  
LARAS Y CIA. S.C.A.

Fuente: Conforme al certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-92750 con fecha de expedición del 18 de enero de 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso.

**1.7.3** Título de Adquisición  
Escritura Pública No. 3185 de fecha 30 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría 5ª del círculo de Bogotá.

## **1.8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

**1.8.1** País de Ubicación  
Colombia

**1.8.2** Departamento  
Boyacá

**1.8.3** Ciudad  
Sogamoso

**1.8.4** Nombre del Barrio  
Los Libertadores

**1.8.5** Dirección del predio  
Lote 9A, carrera 32 No. 14-03

Dario

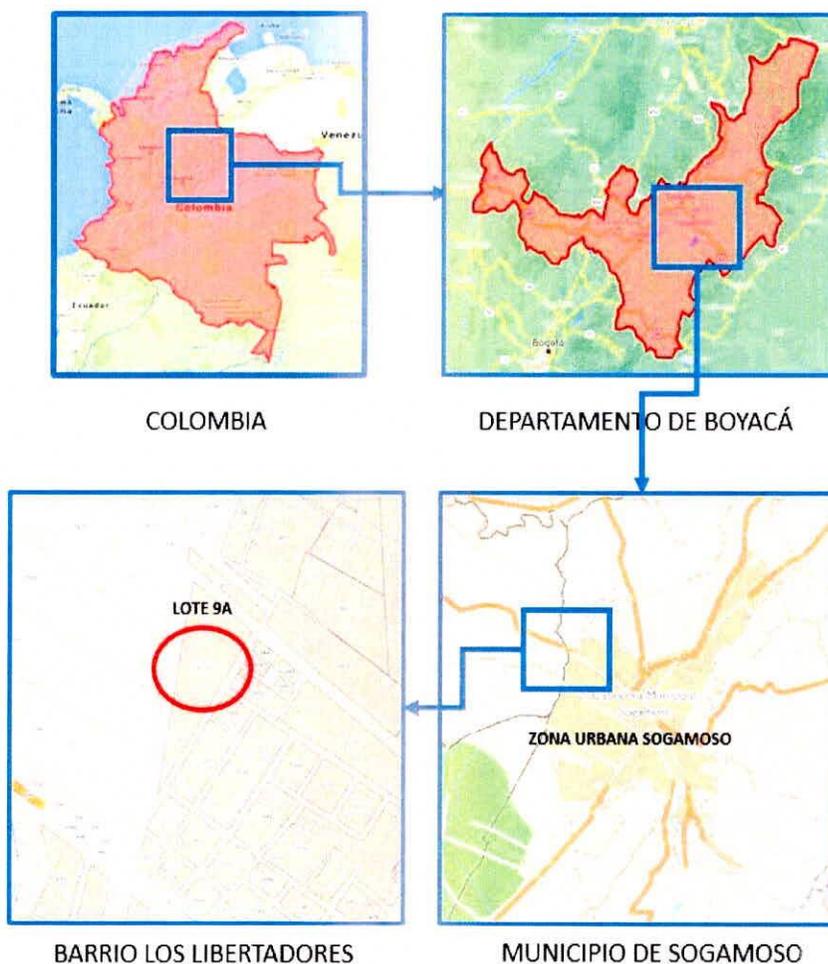


1534

### 1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS

- Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-18460, expedido el 18 de enero de 2022 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso.
- Folios 500, 501, 502 y 503 del expediente proceso con radicado No. 2013-304.

#### UBICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



Fuente: <https://www.colombiaenmapas.gov.co> y <https://www.google.com/maps>

*[Handwritten signature]*



1535

## 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

### 2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: Google Earth Pro

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del barrio denominado Los Libertadores, ubicado en occidente de la ciudad de Sogamoso, zona residencial consolidada.

#### DELIMITACIÓN DEL SECTOR

NORTE: Calle 15.  
SUR: Calle 11B.  
ORIENTE: Carrera 26.  
OCCIDENTE: Zona rural de Sogamoso.

*Dario Laverde Torres*



1536

## 2.2 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector de localización del inmueble objeto de estudio cuenta con todas las redes de servicios públicos básicos y complementarios tales como energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, telefonía, alumbrado público, recolección de basuras.

## 2.3 USOS PREDOMINANTES

El sector específico de localización del predio objeto de estudio se caracteriza por el predominio de actividad residencial de estratos socioeconómico medio bajo, complementada con usos comerciales de influencia local en donde se ofrecen bienes y servicios de primera necesidad. Se observa también presencia menor de industrias artesanal y servicios al automóvil (talleres de mecánica) y algunos inmuebles institucionales.

## 2.4 TIPOS DE EDIFICACIONES

Casas unifamiliares de uno y dos pisos.  
Bodegas de mediana altura.

## 2.5 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

Los lugares o hitos de alto reconocimiento en el sector o sectores colindantes son:

- Parque Barrio Los Libertadores.
- Institución Educativa Los Libertadores
- Centro de diagnóstico veterinario del ICA.
- Cementerio Central.

## 2.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De acuerdo con las tipologías vistas al interior del sector, el estrato predominante es el tres (3) para aquellos inmuebles destinados a vivienda.



1537

## 2.7 VÍAS DE ACCESO

### 2.7.1 Equipamiento de la red vial

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta de manera directa con:

#### **CALLE 11**

Corresponde a un eje de la malla vial arterial, ubicada al sur del sector, tiene disposición oriente-occidente, circulación bidireccional. Está conformada por dos calzadas, de dos carriles cada una. Se encuentra pavimentada.

#### **CARRERA 32**

Eje de la malla vial arterial, se localiza al occidente del sector, tiene disposición sur-norte, circulación bidireccional, cuenta con una calzada de dos carriles. Se encuentra pavimentada.

#### **CARRERA 26**

vía urbana colectora con disposición sur-norte, circulación bidireccional, presenta dos calzadas con dos carriles cada una. Se encuentra pavimentada.

### 2.7.2 Estado de Conservación

En general las vías antes descritas muestran aceptables condiciones de rodamiento.

## 2.8 AMOBLAMIENTO URBANO

### 2.8.1 Andenes y Sardineles

El sector presenta dotación de andenes y sardineles en concreto.

### 2.8.2 Alumbrado Público

Luminarias de sodio.

### 2.8.3 Zonas verdes

Al interior del sector homogéneo de localización la oferta de zonas verdes y recreativas es buena, contando con el parque Los Libertadores, espacio recreativo de amplias dimensiones.

Darío



1538

## 2.9 TOPOGRAFÍA

En el sector predomina la topografía plana, pendiente del 0% al 3%.

## 2.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

### 2.10.1 Tipo de transporte publico

Sistema tradicional por la calle 11 y la carrera 26.

### 2.10.2 Cubrimiento

Las rutas de transporte público prestan el servicio entre el sector y el centro de la ciudad.

## 3. ASPECTOS JURÍDICOS

### 3.1. PROPIETARIOS

LAREAS Y CIA. S.C.A.

Fuente: Conforme a la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-92750, con fecha de expedición 18 de enero de 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso.

### 3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 3185 de fecha 30 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría 5ª del círculo de Bogotá.

### 3.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Y CÓDIGO CATASTRAL

DIRECCIÓN PREDIO	No. MATRÍCULA	CÓDIGO CATASTRAL
Lote 9A Carrera 32 No. 14-03	095-92750	157590001000000013280000000000



1539

### 3.4. OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- De acuerdo con consulta en la página [www.colombiaenmapas.gov.co](http://www.colombiaenmapas.gov.co), del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el número predial actual del inmueble es: 157590101000009320003000000000.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO

- 4.1. **UBICACIÓN:** El predio objeto de avalúo es medianero, se encuentra sobre el costado occidental de la carrera 32, 330 metros al norte de la calle 11 y 470 metros al occidente de la carrera 26.

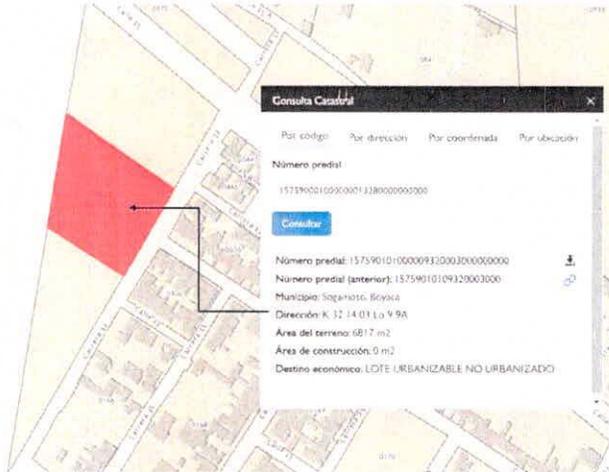


Fuente: Elaboración propia con base en Google earth pro

*Dario A.*



1540



Fuente: [www.colombiaenmapas.gov.co](http://www.colombiaenmapas.gov.co)

#### 4.2. ÁREA DEL TERRENO:

DIRECCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>
Lote 9A Carrera 32 No. 14-03	7.629,00

**Fuente:** Certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 095-92750 con fecha de expedición 18 de enero de 2022, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Sogamoso.

**Nota:** De acuerdo con consulta en el portal [www.colombiaenmapas.gov.co](http://www.colombiaenmapas.gov.co) del Instituto Geográfico Agustín Codazzi el predio cuenta con un área de 6.817,00 m<sup>2</sup>. Sin embargo, para efecto del presente estudio se toma el área que figura en el certificado de tradición y libertad, por tratarse de la información jurídica del bien que corresponde con la referida en el folio 502 del proceso con radicado No. 2013-304.

#### 4.3. LINDEROS GENERALES DEL TERRENO:

Contenidos en la escritura pública No. 4114 de fecha diciembre 1 de 1997, otorgada en la notaría 2ª de Sogamoso.

**Fuente:** Certificado de tradición y libertad No. 095-92750, con fecha de expedición 18 de enero de 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso.



1541

**4.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:**

Plano en su totalidad, pendientes entre el 0% y el 3%.

**4.5. FORMA GEOMÉTRICA:**

El terreno tiene forma irregular con semejanza a un trapecio

**4.6. FRENTES SOBRE VÍAS PÚBLICAS:**

En longitud aproximada de 77,00 metros sobre el costado occidental de la carrera 32.

**4.7. FONDO:**

84,00 metros en promedio.

**4.8. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS:**

Parte del terreno se encuentra dentro de la franja forestal de protección del canal de Venecia, suelo de protección de la estructura ecológica.

**4.9. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

El inmueble presenta frente sobre el costado occidental de la carrera 32, vía urbana arterial, en aceptable estado de conservación.

**4.10. SERVICIOS PÚBLICOS:**

El inmueble no cuenta con acometidas de servicios públicos, toda vez que se trata de un lote de terreno sin urbanizar.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y al predio objeto de estudio.

**NORMAS VIGENTES Y APLICABLES**

*[Handwritten signature]*



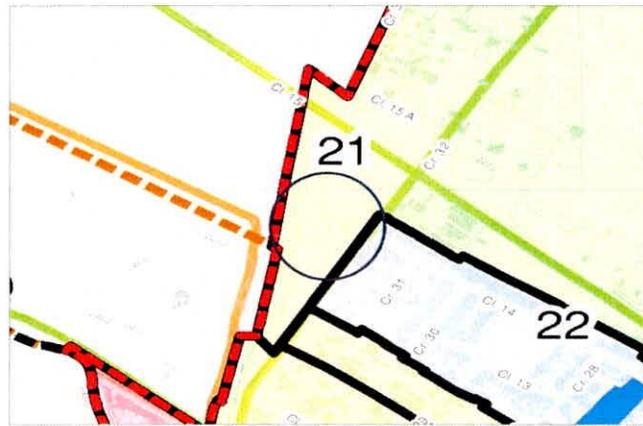
10742

DARÍO LAVERDE TORRES

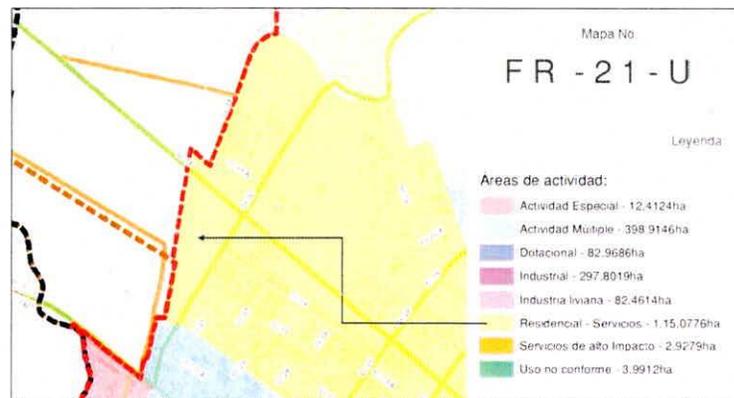
Acuerdo No. 029 de 28 de diciembre de 2016, "por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sogamoso – Boyacá, y de dictan otras disposiciones".

### ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CLASE DE SUELO: Urbano.  
SECTOR NORMATIVO: 21  
ÁREA DE ACTIVIDAD: Residencial – Servicios.  
TRATAMIENTO: Desarrollo.  
ESTRUCTURA ECOLÓGICA: Rondas hídricas y cuerpos de agua.



FUENTE: Mapa FR-21-U, Acuerdo 029 de 2016



FUENTE: Mapa FR-21-U, Acuerdo 029 de 2016

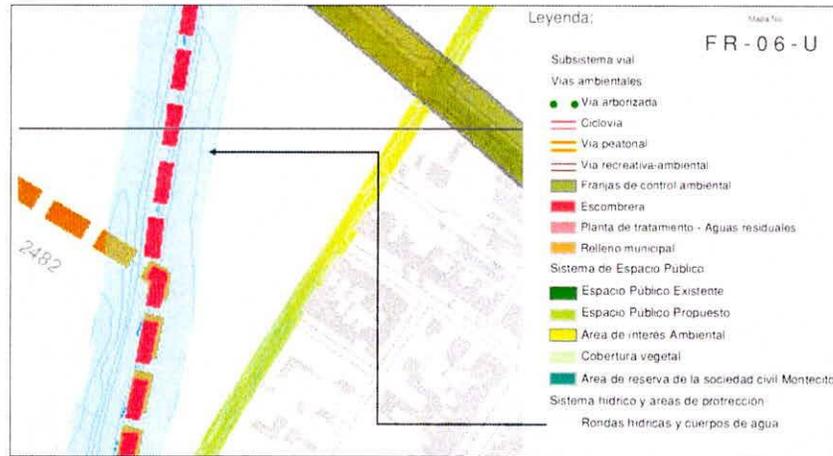
Darío



1543



FUENTE: Mapa FR-20-U, Acuerdo 029 de 2016



FUENTE: Mapa FR-06-U, Acuerdo 029 de 2016

### DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS POR ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>
Residencial – Servicios	6.229,00
Rondas hídricas y cuerpos de agua	1.400,00

Fuente: Cálculos efectuados a partir de la superposición en Google Earth de la cartografía del EOT y de la cartografía del IGAC

Darío



## USOS PERMITIDOS

**ARTICULO 132. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD:** *Determinése para el municipio de Sogamoso las siguientes actividades:*

**1. Área de Actividad Residencial:** *Es aquella prevista para uso predominante de vivienda, complementada por la de comercio y servicios, propiciando una sana mezcla de usos. Se constituye en la base del tejido dentro del perímetro urbano y por tanto se localiza en la mayoría del área urbana.*

(...)

**ARTICULO 137. USO RESIDENCIAL:** *Designa el suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Conformado por estructuras arquitectónicas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y vivienda compartida. En las áreas destinadas a industria de alto impacto, el uso residencial está prohibido, solo se permite con restricciones en la zona de industria liviana.*

**ARTICULO 138. USO DE COMERCIO Y SERVICIOS.** *Designa el suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios en diferentes escalas. Las actividades comerciales y de servicios se clasifican en cuatro grupos de acuerdo a su complejidad.*

**Grupo 1:** *Establecimientos comerciales y/o de servicios de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad, considerados complementarios al uso residencial por cuanto distribuyen artículos de primera necesidad, no requieren locales especializados, no ocasionan congestiónamiento del tráfico urbano, ni molestias al uso residencial. Se permiten en todas las áreas de actividad y corresponden a las siguientes:*

*Heladerías, Dulcerías, Artículos de papelería y librería, Encuadernación y fotocopias, Cigarrerías, Boutiques, Salas de belleza y Peluquerías, Modistería y sastrería, Adornos, hebillas y botones, Distribución o alquiler de filmes y videocintas, servicios de internet, Comercio al por menor en establecimientos no especializados, Tiendas y rapitiendas, Reparación de calzado, Venta de cerámicas, decorados, grabados y artesanías, Pizzerías, comidas rápidas, cafeterías, loncherías, Salas de belleza con servicio de masaje, Almacenes de artículos deportivos, Sombrererías, Almacenes de juguetería, Floristerías, Tintorerías, Prenderías, Minimercados, Discotiemendas, Empaques, Panaderías y bizcocherías, Depósitos de alimentos, graneros, frutas y legumbre, Viveros y productos de jardinería, Academias, Preparación e hilatura de fibras textiles,*



*Actividades de edición, Comercio al por menor de alimentos(viveres en general), Comercio al por menor a través de casas de venta por correo, Actividades de agencias de viajes y organizadores de viajes; actividades de asistencia a turistas, Actividades postales y de correo, Telecomunicaciones, Servicios telefónicos, Servicios de transmisión de programas de radio y televisión, Servicios de transmisión por cable, droguerías.*

*(...)*

**ARTICULO 139. - USO INDUSTRIAL.** *Es el suelo destinado a las actividades económicas para la explotación, transformación, preparación, elaboración, producción, recuperación, reproducción, ensamblaje, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. La actividad industrial se clasifica en cuatro grupos, teniendo en cuenta el tamaño de la misma, los impactos ambientales y urbanos, los aspectos de seguridad y la clase de productos a elaborar, presentado en el mapa FR – 23 - U, denominado Sectores Normativos.*

*Industria Grupo 1: Industria doméstica artesanal, complementaria a la vivienda, no requieren de locales especializados, no ocasionan contaminación ni molestias al uso residencial. Este tipo de industrias no podrá utilizar elementos inflamables, explosivos, para no producir residuos tóxicos, olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinaria o herramientas perceptibles en los predios colindantes. Este tipo de industria se permite en todas las áreas de actividad. Son las siguientes: Adornos, sombreros, hebillas, botones, Arreglos florales, Artesanías, Artículos para el hogar, Cerámicas, Confecciones, Decorados y grabados, Galletas, confites, postres y similares, Marquetería y encuadernación, Modistería y sastrería, Tallas de madera.*

**ARTICULO 141. - USO INSTITUCIONAL.** *Es el destinado al desarrollo de actividades de carácter estructural que responden a la función social del estado, en lo relacionado con los servicios sociales establecidos en el sistema de equipamientos, tendientes a asegurar el acceso a derechos fundamentales y a los derechos sociales y culturales para el desarrollo individual y colectivo. Son los determinados en el mapa FR 21- U, denominado Áreas de Actividad. Los usos institucionales se clasifican así:*

*Institucional Grupo 1: son establecimientos complementarios o restringidos para sectores con uso residencial y/o comercial principal, cuyo servicio es de carácter local, en estos el uso sólo produce impactos de escala vecinal. Se permite en la totalidad de las áreas de actividad.*



1546

*Institucional Grupo 2: son los establecimientos con cubrimiento en toda la ciudad que por su magnitud o actividad pueden generar impactos a escala urbana o en el carácter predominante de la zona. Se permiten en la totalidad de las áreas de actividad, con restricción en el Área de Actividad Industrial.*

*Institucional Grupo 3: son los establecimientos considerados especiales por su carácter único en la ciudad, por su magnitud producen impactos ambientales y urbanísticos principalmente generados por el tráfico urbano. Se permite en la totalidad de las áreas de actividad, con restricción en el Área de Actividad Residencial y en la Industrial.*

### **EDIFICABILIDAD**

**ARTICULO 134. ALTURAS MAXIMAS POR DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.** *Se definen mayores rangos de alturas a través del intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional y como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios generar compensaciones que permitan el mejoramiento y habilitación de áreas de espacio público y como mecanismo para la adquisición de los suelos correspondientes a la malla vial, los cuales se establecen de acuerdo a la siguiente tabla:*

Sector	Tratamiento	Área de Actividad	Edificabilidad	
			Inicial	Con Compensación
21	Desarrollo	Residencial con comercio y servicios	Hasta 6 pisos	Máximo 10 pisos

**PARAGRAFO 1.-** *Para la aplicación efectiva de Derechos de Edificabilidad, el interesado presenta el proyecto ante la Oficina Asesora de Planeación o quien haga sus veces, para su estudio, viabilidad y aprobación. Se debe presentar en su totalidad el Proyecto Urbanístico y/o Arquitectónico, se debe contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente o quien haga sus veces, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los impactos, se debe contar con la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios que soporten la demanda futura y cumplir con las disposiciones de volumetría e índices de ocupación.*

**PARAGRAFO 2. –** *Se establece el área compensada en el 7% del área adicional a construir la cual debe ser compensada en especie o en dinero y de acuerdo al valor comercial del metro cuadrado del predio del proyecto a desarrollar. Para efectos de la transferencia de dinero al municipio, la compensación por edificabilidad se realizará a través del Fondo de Compensación. Los recursos por concepto de derechos de*

*Dario*



1547

DARÍO LAVERDE TORRES

edificabilidad serán destinados a la habilitación de espacio público, de conformidad con el artículo 154 del presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 3.** – Para proyectos urbanísticos de mayor edificabilidad que los contenidos en el presente artículo, se podrán desarrollar siempre y cuando minimicen los impactos negativos y las cargas urbanísticas generadas en el entorno inmediato; para su autorización se debe surtir los procedimientos establecidos en el presente plan.

**ARTICULO 151. CESIONES OBLIGATORIAS.** Los proyectos de urbanización deben prever con destino a la conformación de espacio público y equipamientos, cesiones obligatorias gratuitas, a favor del municipio de Sogamoso.

**ARTICULO 152. PORCENTAJES DE CESIÓN.** En suelos urbanos en tratamiento de desarrollo, o suelos desarrollados que no hubieren pagado zonas de cesión, los constructores y urbanizadores cederán de manera gratuita al municipio el 22% del área bruta de terreno como zonas de cesión, las cuales estarán destinadas a la generación de espacio público y a la construcción de equipamientos. Se dejará un 5% para equipamientos y un 17% para espacio público. Para suelos en tratamiento de mejoramiento integral los proyectos urbanísticos deberán destinar un porcentaje 15% para espacio público.

#### **DECRETO 1077 DE 2015**

“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”

#### **DE LOS PORCENTAJES DE SUELO PARA VIP EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO**

**ARTICULO 110. DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA VIS Y VIP.** De conformidad con la Ley 1537 de 2012 y el Decreto Reglamentario 075 de 2013, en los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y que corresponderá al 20% del área útil. La obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.



1548

## **ESTRUCTURA ECOLÓGICA**

**ARTICULO 41. ÁREAS DEL SISTEMA HÍDRICO Y FRANJAS FORESTALES DE PROTECCIÓN:** *Es el área forestal protectora de las rondas de los ríos y quebradas, de conformidad en lo establecido en los Decretos 2811 de 1974 y 1449 de 1997, para controlar intervenciones y mejorar acciones para la conservación del sistema. Presentado en el mapa FR-03-G, denominado Suelos de Protección. Se establecen las siguientes áreas:*

(...)

**Franja Forestal Protectora de drenajes artificiales:** *Para los Canales de Vargas y Venecia se determinan treinta (30) metros de ancho contados a partir de la línea de borde, para el canal del Norte se determinan diez (10) metros de ancho contados a partir de la línea de borde. Los canales que hacen parte de distritos de riego deben contar con una franja mínima de cinco (5) metros de ancho en cada uno de sus costados como servidumbres.*

(...)

## **6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

Sobre el terreno objeto de estudio no existen construcciones.

## **7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.**

### **7.1. BIENES INMUEBLES**

El bien inmueble objeto del presente estudio, está identificado con la matrícula inmobiliaria No. 095-92750, nomenclatura urbana Lote 9A Carrera 32 No. 14-03, barrio Los Libertadores, municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá, Colombia.



1549

## **7.2. BIENES MUEBLES**

El presente avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, muebles o enseres.

## **8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN**

### **INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO**

De acuerdo con la solicitud del Juzgado 49 Civil del circuito de Bogotá, el objeto del presente estudio es establecer el valor comercial actual y estimar un valor a 30 de diciembre de 2008 (*al tiempo de celebrado el contrato*), del predio urbano identificado como Lote 9ª Carrera 32 No. 14-03, ubicado barrio Los Libertadores, municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá, de igual manera determinar el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1º) de enero del año 2013.

## **9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

No se tuvo conocimiento de hechos o elementos que manifestaran efectos de inestabilidad en el área de terreno objeto de estudio

### **9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El sector y en especial el predio objeto de estudio cuentan con condiciones ambientales aceptables.

### **9.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Según lo observado el día de la inspección técnica al inmueble y en la documentación suministrada el inmueble no presenta servidumbre, cesión o afectación alguna.



MD

De tipo físico y normativo se destaca la afectación por suelo de protección que tiene el predio (rondas hídricas y cuerpos de agua.), consecuencia de la cercanía al canal de Venecia por su costado occidental.

#### **9.4 SEGURIDAD**

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que de manera general se presentan por delincuencia común, en la ciudad.

#### **9.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

No se identificaron problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento puedan afectar la comercialización del inmueble en estudio o que puedan generar una limitación al mismo.

### **10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La localización general del predio objeto de estudio en el barrio denominado Los Libertadores, del municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá.

El corresponder el barrio Los Libertadores a una zona con predominio de actividad residencial complementada con usos comerciales, dotacionales y de servicios.

La apropiada dotación urbanística con que cuenta el sector, con disponibilidad de redes de servicios públicos básicos, malla vial local completamente definida y en aceptable estado.

La favorable localización espacial del barrio Los Libertadores, en un sector al occidente del perímetro urbano de Sogamoso, contando con ejes viales arteriales de importancia que permiten una conexión con diferentes puntos de la ciudad.

Darío



155

El contar el sector de manera directa para su acceso con la calle 11, la carrera 32 y la carrera 265, ejes viales del sistema vial arterial ciudad, vías que en general presentan buen estado de mantenimiento y aceptables condiciones de rodamiento.

El buen servicio de transporte público que acude al sector, prestado por las rutas de buses que se desplazan hasta el centro de la ciudad.

La baja actividad edificadora del sector, sin embargo, es preciso mencionar la baja disponibilidad de lotes de terreno para edificar.

La ubicación particular del inmueble objeto de avalúo, con disposición medianera, sobre el costado occidental de la carrera 32, 330 metros al norte de la calle 11 y 470 metros al occidente de la carrera 26.

La norma urbanística que aplica al inmueble objeto de estudio, Acuerdo 029 de 2016, Plan de Ordenamiento Territorial de Sogamoso, que lo clasifica dentro de un área de actividad residencial con comercio y servicios, en tratamiento de desarrollo.

Que, debido a que el lote de terreno objeto de estudio está clasificado en el tratamiento de desarrollo, debe surtir un proceso de urbanización previo al de construcción, en el cual debe dejar las respectivas cesiones para espacio público y equipamientos.

Que, una fracción de terreno se ubica dentro de la franja forestal protectora del canal de Venecia, en donde se permiten únicamente usos de conservación ambiental.

La forma irregular del terreno objeto de estudio, con semejanza a un trapecio.

La cabida del terreno de grandes dimensiones, pero favorable para un desarrollo constructivo en altura.

El contar el lote de terreno con frente de 77 metros aproximados sobre el costado occidental de la carrera 32, vía arteria que goza de buenas condiciones de rodamiento.

Las actuales condiciones dinámicas del mercado inmobiliario en la Ciudad de Sogamoso

155



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

### 11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatorio y dada la condición del bien en estudio, se hace necesario la aplicación de los siguientes métodos de valoración:

**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados.

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.*

*Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.*



15/3

Consiste en un ejercicio hipotético de desarrollo e implantación de un proyecto inmobiliario sobre el predio en estudio. Este ejercicio determina el máximo desarrollo de área construida y vendible aplicando las normas urbanísticas que establecidas en el Acuerdo 029 de 2016, POT de Sogamoso.

### 11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el fin de llegar a una adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al terreno objeto de estudio, se hace uso de dos de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.

En consideración a que el bien objeto de avalúo es un lote de terreno urbano, que puede ser destinado a usos residenciales, comercio y servicios, en consecuencia, es objeto de comercialización con estos fines, y que en la ciudad existen bienes de alguna manera comparables, es viable para determinación de su valor comercial acudir al método de comparación o mercado.

De otra parte, por contar el terreno en estudio con una norma que le permite un desarrollo en altura para un proyecto de vivienda, que tiene la posibilidad de ser comercializado, es factible dar aplicación al método o técnica residual.

### 11.3 MEMORIA DE CÁLCULOS

Para desarrollar el método comparativo o de mercado se realizó investigación de ofertas de inmuebles, lotes de terreno en la ciudad de Sogamoso. Se analizó un total de siete (7) ofertas, ver tabla No. 1 investigación de mercado urbano, las cuales fueron sometidas a un proceso de depuración, esto es, descontarle al valor de pedido un porcentaje por posible negociación y aquellos que cuentan con construcción restarle el valor estimado de construcción y por residuo hallar el valor del componente terreno de cada una de las ofertas.

De los datos de mercado solamente uno hace referencia a terrenos de gran extensión, se trata de la oferta No. 1, que corresponde a un lote de 12.860 m<sup>2</sup>, que arroja un valor, una vez depurado, de \$209.953; que aún este retirado del predio objeto de avalúo y con un área mayor, es un referente de valor, dado que ambos tienen áreas grandes.

*[Handwritten signature]*



1554

Existen otros dos datos con áreas de terreno de medianas extensiones, se trata de las ofertas Nos. 2 y 7, que tiene cabida de 3.000 m<sup>2</sup>, se ubican sobre vías principales y su área es menor que la del terreno en estudio.

Se tienen datos de terrenos con área entre 300 m<sup>2</sup> y 600 m<sup>2</sup>, que hacen parte de sectores residenciales que ya surtieron el proceso de urbanización, es decir que se trata de áreas útiles.

Razón por la que se determina acudir al procedimiento para determinar el valor de un terreno en bruto (VTB), expuesto en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

$$V.T.B = \%AU * \left[ \left[ \frac{Vtu}{1 + g} \right] - C_U \right]$$

En donde:

- $\%AU$  = Porcentaje área útil.
- $Vtu$  = Valor del terreno urbanizado.
- $g$  = Ganancia por la acción de urbanizar.
- $C_U$  = Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).

El cálculo del porcentaje de área útil es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>
ÁREA NETA	6.229,00
CESIÓN PARQUES Y ZONAS VERDES	1.058,93
CESIÓN EQUIPAMIENTOS	311,45
CESIÓN VÍAS LOCALES	1.754,67
ÁREA ÚTIL	3.103,95
PORCENTAJE DE ÁREA ÚTIL	49,8%

Este ejercicio se hace solamente para el área neta urbanizable, es decir que no se tiene en cuenta la fracción de terreno que está clasificada por la norma urbanística como rondas hídricas y cuerpos de agua, debido a que para el suelo de protección se dará un tratamiento de valor diferente.

Dario



Para el valor unitario de terreno útil se toma el de la oferta No. 4, de \$684.480/m<sup>2</sup>, que corresponde al valor intermedio que registran los terrenos de área útil. Los costos de urbanismo se estiman en \$114.000/m<sup>2</sup> sobre área útil y la utilidad en el 20%.

Remplazando los datos anteriores en la fórmula se tiene:

$$V.T.B = 0,498 * \left[ \left[ \frac{\$684.480 \text{ m}^2}{1 + 0,20} \right] - \$114.000 \right]$$
$$V.T.B (\text{ÁREA NETA}) = \$227.427 \text{ m}^2$$

Se realiza un segundo procedimiento con el fin de verificar el resultado anterior, se trata el método o técnica residual que define la Resolución 620 de 2008.

En la aplicación del método o técnica residual se propone un potencial desarrollo para vivienda (apartamentos) VIP y VIS, en un proyecto constructivo en altura de cinco (5) y seis (6) pisos, respectivamente, atendiendo las normas en cuanto a edificabilidad que aplican al terreno según el plan de ordenamiento Territorial.

Para establecer el valor de venta de los productos inmobiliarios propuestos en el ejercicio, se consideraron los topes máximos que establece la ley para estos tipos de vivienda, 70 salarios mínimos para la vivienda de interés prioritario y 135 salarios mínimos para vivienda de interés social, determinando un valor de venta para VIP de \$63.596.820, apartamentos con área privada promedio de 40.39 m<sup>2</sup> y para VIS un valor de venta de \$122.651.010, apartamentos con área privada promedio de 54,83 m<sup>2</sup>.

Otro elemento de análisis para el desarrollo de esta técnica corresponde a la estimación de los costos de construcción directos e indirectos de este tipo de productos, cálculos que se presentan en los anexos respectivos y fueron establecidos mediante presupuestos y revistas especializadas en materia.

#### RESUMEN POTENCIAL DESARROLLO

DESCRIPCIÓN	VIVIENDA VIP	VIVIENDA VIS
Área total construida	1.365,74 m <sup>2</sup>	6.555,54 m <sup>2</sup>
Altura	5 pisos	6 pisos
Área vendible	1.130,83 m <sup>2</sup>	5.427,99 m <sup>2</sup>
Valor venta m <sup>2</sup>	\$1.574.692	\$2.237.007



1536

DARÍO LAVERDE TORRES

DESCRIPCIÓN	VIVIENDA VIP	VIVIENDA VIS
Valor total de las ventas	\$1.780.710.960	\$12.142.449.990
Costos totales de construcción	\$1.505.640.754	\$9.463.966.796
Costo de urbanismo	\$70.770.060	\$283.080.240
Utilidad sobre ventas	\$142.456.877	\$971.395.999
Valor residual área neta		\$1.485.850.224
Valor m <sup>2</sup> área total del lote neto		\$238.538

El resultado del ejercicio residual, producto inmobiliario vivienda (apartamentos) para VIP y VIS arroja un valor para el área neta del terreno objeto de estudio de **\$238.538/m<sup>2</sup>**. El ejercicio residual completo se anexa al presente informe.

Este valor por metro cuadrado guarda coherencia con el valor obtenido en la aplicación de la fórmula de valor de terreno en bruto (VTB).

#### **CONCLUSIÓN DE VALOR ÁREA NETA URBANIZABLE**

De acuerdo con los resultados de la aplicación de los métodos valuatorios se determina para el área neta del terreno objeto de estudio, un valor de **\$230.000/m<sup>2</sup>**

#### **VALOR ZONA EN SUELO DE PROTECCIÓN – RONDAS HÍDRICAS Y CUERPOS DE AGUA**

Se debe indicar que no se cuenta con ofertas recientes y/o directas de predios urbanos en suelo protección, por tanto, para la definición de este valor de referencia solamente fue posible llevar a cabo los siguientes análisis de valor:

En razón al influjo urbano, efecto que presentan los suelos rurales e indica que estos van aumentando su valor en la medida en que se acercan al perímetro urbano, la renta absoluta de los suelos urbanos es mayor que la renta total de los suelos rurales. En consecuencia, los suelos urbanos de protección deben tener un valor como mínimo igual al mayor valor de los suelos rurales más cercanos.

Esta hipótesis coincide con la *"PROPUESTA METODOLÓGICA PARA VALUAR RONDAS DE RÍOS Y HUMEDALES"*, presentada por Oscar Borrero Ochoa y Departamento Administrativo de Catastro Distrital (hoy UAECD) en el IX Simposio Internacional de Avalúos, desarrollado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, el 16 de octubre de 2003, respecto de la siguiente teoría:

*Dario A.*



1557

DARÍO LAVERDE TORRES

*“Si el municipio tomó la decisión a través del POT de afectar una zona para parque o ronda de manejo y protección por razones ambientales o prevención de inundaciones, el propietario seguirá siendo el dueño del suelo, pero sin posibilidad de edificar. Más aún, de acuerdo con el POT de Bogotá, en las rondas de manejo y protección, cómo se indicó atrás, sólo se permite recreación pasiva y cierta clase de arborización no rentable. Esto significa que tiene un uso inferior al potencial agrícola que no está en ronda.*

*Lo anterior nos permite confirmar que el valor de referencia que puede tener un predio urbano como ronda de ríos y humedales, es el valor rural más cercano, valorado desde el punto de vista agrícola, es decir, sin la consideración de la especulación o plusvalía que genera la ciudad o las zonas de expansión”*

De acuerdo con lo anterior se llevó a cabo una investigación de predios agropecuarios ubicados en zonas rurales cercanas a Sogamoso, ver tabla No. 2 investigación de mercado rural, de la cual se extractaron los datos de predios con vocación agropecuaria quedando los datos Nos. 10, 16 y 18, con la siguiente información:

No.	VALOR TERRENO /Ha
10	\$ 114.192.496
16	\$ 127.010.309
18	\$ 127.187.500
PROMEDIO	\$ 122.796.768
DESVIACIÓN ESTANDAR	7452045,209
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,07%
LÍMITE INFERIOR	\$ 115.344.723
LÍMITE SUPERIOR	\$ 130.248.814

#### **CONCLUSIÓN DE VALOR SUELO DE PROTECCIÓN**

De acuerdo el análisis anterior se determina para el área del terreno objeto de estudio en suelo de protección, el límite superior de la estadística, aproximado a \$130.000.000/Ha., equivalente a **\$13.000/m<sup>2</sup>**.

Ponderando estos valores según el área en cada zonificación urbanística:

Day



12/18

DARÍO LAVERDE TORRES

ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA EN M <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Residencial - Servicios	6.229,00	\$ 230.000	\$ 1.432.670.000
Rondas hídricas y cuerpos de agua	1.400,00	\$ 13.000	\$ 18.200.000
TOTALES	7.629,00	\$ 190.178	\$ 1.450.870.000

### CONCLUSIÓN DE VALOR ACTUAL

Según la ponderación de los valores unitarios por cada una de las áreas de la zonificación urbanística se adopta para el área total del predio Lote 9A un valor de **\$190.000/m<sup>2</sup>**.

### DETERMINACIÓN DEL VALOR AL TIEMPO DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008)

Para este propósito no se cuenta con información de datos históricos, ofertas, avalúos de la época o cercanas a la cual se requiere estimar el valor retroactivo, bien para tomar sus valores de manera directa o bien para construir un índice que permita llevar el valor presente a la fecha de celebrado el contrato. Por lo tanto, es necesario acudir a índices establecidos y divulgados por entidades de orden público o privado.

Las Lonjas de propiedad raíz que agremian a personas naturales o jurídicas del sector inmobiliario publican estudios del comportamiento del mercado inmobiliario en las ciudades o regiones en las cuales tienen su campo de acción. Por el ejemplo la Lonja de Propiedad Raíz publicaba hasta hace algunos años el estudio del valor del suelo en Bogotá y la sabana; la Lonja de Medellín y Antioquia pública estudios del valor del suelo en diferentes regiones del departamento. Estos estudios están focalizados en las principales ciudades y en sus zonas de influencia. Por consiguiente, no es viable la consideración de esos estudios para este caso específico, dada la los espacios geográficos específicos que estos consideran.

El Departamento Nacional de Estadística (DANE), elabora y pública el Índice de Valoración Predial (IVP), que se calcula mediante avalúos comerciales elaborados año a año por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a una muestra de predios urbanos residenciales en veintidós (22) ciudades principales del país, entre ellas la ciudad de Tunja, capital del departamento de Boyacá, cercana a la ciudad de Sogamoso y con alta influencia a esta.

Darío A.



1559

DARÍO LAVERDE TORRES

En consideración al que el terreno objeto de avalúo está clasificado gran parte, según la norma urbanística, en área de actividad residencial y cuya vocación de uso es la vivienda, se estima viable la utilización del Índice de Valoración Predial de la ciudad de Tunja, el cual se ha venido calculando desde el año 2003.

FECHA	IVP	VALOR \$/M <sup>2</sup>
AÑO 2021	333,91	\$190.000
AÑO 2008	146,68	\$ 83.463

Se adopta un valor de **\$83.463/m<sup>2</sup>** del Lote 9A, para fecha de celebrado el contrato (diciembre 30 de 2008).

#### DETERMINACIÓN DE LOS FRUTOS PERCIBIDOS DESDE EL 1º DE ENERO DE 2013

La petición del solicitante de la presente prueba se expresa textualmente, *“Así mismo, en este mismo peritazgo se determine el valor de los frutos civiles percibidos desde el primero (1) de Enero del año 2013”*.

En ese sentido, se solicitó información pertinente a quien ostenta el dominio del bien, el día 29 de octubre de 2021 mediante correo electrónico dirigido a la señora CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA, gerente de LARAS S.A.S.

Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00 del Juzgado 49

Dario Laverde [dariolaverdet@gmail.com](mailto:dariolaverdet@gmail.com)  
para Claudia M 2021

Señora:  
CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA  
Gerente  
LARAS S.A.S.  
EMAIL COMERCIAL: [CLAUDIACA1000@GMAIL.COM](mailto:CLAUDIACA1000@GMAIL.COM)

Asunto: Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00 del Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá.  
Respetada señora Claudia:

Mi nombre es DARÍO LAVERDE TORRES, identificado con cédula de ciudadanía No. 79-371.380 de Bogotá y estoy designado dentro del proceso del asunto como auxiliar de la justicia en el cargo de perito evaluador de bienes inmuebles.

Dentro del encargo valuatorio se encuentran, entre otros, determinar el justiprecio de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias 307-3509, 095-18460 y 095-92750 y los frutos civiles percibidos desde el primero (1º) de enero del año 2013.

Por tanto, teniendo en cuenta que dichos bienes inmuebles se encuentran bajo el dominio de la empresa que usted representa, inclusive desde el primero (1º) de enero del año 2013, y con el propósito de establecer los frutos civiles percibidos, solicito de manera respetuosa se me suministre por parte de LARAS S.A.S. información referente a ingresos percibidos por actividades llevadas a cabo en los predios objeto del dictamen tales como registros contables, balances, contratos de arrendamiento, contratos de aparcería en el caso de los bienes rurales o cualquier otro documento en el cual se evidencien dichos ingresos o frutos civiles.

Agradezco su atención y quedo atento a recibir la información en el correo electrónico [dariolaverdet@gmail.com](mailto:dariolaverdet@gmail.com).

Adjunto copia de mi designación.

Atentamente,

DARÍO LAVERDE TORRES  
C.C. 79371380  
RAA AVAL-79371380

*[Handwritten signature]*



1560

DARÍO LAVERDE TORRES

En respuesta, el día 4 de noviembre la señora CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA, respondió que se comunicaría con un señor VICTOR RAMÍREZ, para que prestara la colaboración.

 **claudia caicedo** <claudiaca12000@outlook.com>  
para mí ▾  
SR DARIO, BUEN DIA.

Hasta hoy veo su correo , estaba en SPAM. Me pondré en contacto con el contador, VICTOR RAMIREZ, creo que el le podrá colaborar.

Cordialmente,

CLAUDIA MARCELA CAICEDO  
Rte Legal  
LARAS SAS

A la fecha de elaboración del presente informe no se ha recibido ninguna información al respecto.

Por lo anterior se procede a establecer los frutos civiles mediante la determinación de la renta del bien teniendo en cuenta que el bien en cuestión corresponde a un inmueble cuyo usufructo está asociado a dicha renta, en la cual no se deben considerar ingresos o utilidades propias de las actividades que en él se estén llevando a cabo, toda vez que no se está valorando el negocio, si no el bien inmueble.

Tal y como lo establece el método de capitalización de rentas de la Resolución 620 de 2008, mediante la fórmula:

$$A = r / i$$

En donde:

A = avalúo

r = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

Despejando i, se tiene

$$i = r / A$$

*[Handwritten signature]*



1561

Teniendo en cuenta lo anterior, para hallar un valor de renta asociada al predio en estudio, se realizó investigación con el objetivo de encontrar tasas de renta o valores de renta de predios urbanos. Destacando que en la ciudad de Sogamoso no se encontró información al respecto, requiriendo entonces encaminar la investigación a centros urbanos cercanos o en otras zonas del país.

La Lonja de Medellín y Antioquía determinó en su estudio denominado “TASA DE RENTABILIDAD DE LOS INMUEBLES EN EL VALLE DE ABURRÁ”, publicado en el año 2020, que la tasa renta para inmuebles destinados a vivienda estrato medio del año 2013 al año 2002 esta en un rango entre el 0,56% y el 0,42%.

RENTABILIDAD DE LOS INMUEBLES (CANON NETO DE ADMINISTRACIÓN / VALOR COMERCIAL)															
Tipo de Inmueble	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
<b>Vivienda</b>															
- Estrato Alto	<0,6%	<0,6%	<0,65%	<0,6%	<0,5%	<0,49%	<0,45%	<0,4%	<0,4%	<0,4%	<0,4%	<0,35%	<0,35%	<0,35%	<0,31%
- Estrato Medio	0,70%	0,70%	0,75%	0,70%	0,65%	0,63%	0,60%	0,56%	0,55%	0,50%	0,51%	0,49%	0,49%	0,48%	0,45%
- Estrato Bajo	>0,9%	>0,9%	>0,9%	>0,9%	>0,9%	>0,82%	>0,8%	>0,75%	>0,7%	>0,7%	>0,65%	>0,63%	>0,59%	>0,623%	0,56%
<b>Oficinas</b>															
- El Poblado	0,80%	0,80%	0,77%	0,70%	0,71%	0,71%	0,69%	0,65%	0,65%	0,70%	0,67%	0,64%	0,64%	0,64%	0,45%
- Centro de la Ciudad	>1%	>1%	>1,05%	>0,9%	>0,9%	>1,1%	>0,9%	>0,8%	>0,8%	>0,8%	>0,8%	>0,72%	>0,73%	>0,7%	0,47%
<b>Bodegas</b>	0,85%	0,80%	0,76%	0,72%	0,63%	0,57%	0,57%	0,59%	0,53%	0,52%	0,52%	0,53%	0,52%	0,49%	0,41%
<b>Locales en CC Grandes</b>	0,70%	0,80%	0,80%	0,75%	0,71%	0,72%	0,76%	0,76%	0,70%	0,70%	0,65%	0,65%	0,61%	0,61%	0,41%

Fuente: Estudio “Tasas de Rentabilidad de Inmuebles en el Valle de Aburrá”, 2020, elaborado por la Lonja de Medellín y Antioquia

La empresa Valorar publicó un estudio denominado “ESTIMACIÓN TASAS DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS EN VIVIENDA URBANA ESTRATO DOS BOGOTÁ”, para el año 2017, en el cual indica que la tasa de renta para vivienda de estrato 2 es en promedio 0,43%.

Tipo	Tasa de Capitalización de Renta Valor Mínimo	Tasa de Capitalización de Renta Valor Máximo	Tasa de Capitalización de Renta Valor Media	Tasa de Capitalización de Renta Desviación Estandar
General	0,43%	0,95%	0,66%	0,08%
Apartamento	0,44%	0,95%	0,66%	0,08%
Casa	0,43%	0,77%	0,59%	0,08%

Fuente: Estudio “Estimación Tasas de capitalización de Rentas en Vivienda Urbana Estrato Dos Bogotá”, 2017, elaborado por Valorar

Dee A.



1562

En ese orden, la tasa de renta de un inmueble destinado a vivienda estaría mínimo en 0,42%. Sin embargo, se trata de viviendas, es decir, casas y apartamentos, y el inmueble objeto de estudio es un lote terreno susceptible de ser destinado a vivienda que aún no cuenta con estos tipos de construcciones ni con este uso, por consiguiente, se estima que la tasa de renta para un lote terreno debe ser inferior inclusive a las de renta más baja para vivienda.

Definido el límite superior de la tasa de renta para el lote de terreno, se procede a encontrar un límite inferior, para lo cual se toman tasas de renta de predios agropecuarios, fundamentado en que la tasa de renta de un predio urbano no debe ser inferior a la tasa de renta de un predio rural.

**TASAS DE RENTA DE PREDIO AGROPECUARIOS**

<b>DATO No.</b>	<b>MUNICIPIO</b>	<b>FACTOR RENTA/VENTA</b>
1	MAHATES-BOLÍVAR	0,109%
2	MAHATES-BOLÍVAR	0,083%
3	YOPAL-CASANARE	0,069%
4	YOPAL-CASANARE	0,056%
5	PUERTO GAITÁN-META	0,140%
6	PUERTO LÓPEZ-META	0,280%
7	PUERTO LÓPEZ-META	0,210%
8	SAN FERENANDO-BOLÍVAR	0,130%
9	MACEO-ANTIOQUIA	0,199%

De acuerdo con los anteriores resultados el mayor número de datos (1, 2, 5 Y 8) encuentran en el rango entre 0,083% y 0,140%.

Tomando el límite inferior de tasa de renta para el lote de terreno en 0,140% y el límite superior en 0,42%, se adopta el valor medio de este rango, 0,28%.

Por otra parte, es importante en este punto tener en cuenta que el terreno en estudio está clasificado en dos zonificaciones normativas, quedando solo la que está en área actividad residencial con posibilidad de explotación económica, debido a que la otra corresponde a suelo de protección. En consecuencia, la renta se cálculo solo para aquella área del terreno que esta dentro del área de actividad residencial.

*[Handwritten signature]*



1563

DARÍO LAVERDE TORRES

Para el cálculo de la renta se toma el valor comercial actual de la zona con área de actividad residencial **\$230.000/m<sup>2</sup>** y se lleva a enero del año 2013 mediante el Índice de Valoración Predial (IVP).

FECHA	IVP	VALOR \$/M <sup>2</sup>
AÑO 2021	333,91	\$230.000
AÑO 2013	217,36	\$ 149.719

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	SUB TOTAL
Carrera 32 No. 14-03 lote 9A	6.229,00	\$ 149.719	\$ 932.599.651
<b>VALOR A ENERO DE 2013</b>			<b>\$ 932.599.651</b>

VALOR DEL ÁREA ACTIVIDAD RESIDENCIAL A ENERO DE 2013	\$ 932.599.651
TASA DE RENTA	0,28%
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TODO EL PREDIO A ENERO DE 2013	<b>\$ 2.611.279</b>
NUMERO DE MESES ENERO 2013 A ENERO DE 222	109
RENTA ACUMULADA ENERO 2013 A LA FECHA	<b>\$ 284.629.413</b>

#### 11.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En general en la ciudad de Sogamoso la oferta de lotes de terreno para ser desarrollados constructivamente se observa en un nivel medio. Recalcando que la disponibilidad de lotes al interior del perímetro urbano aún es amplia. En contraste, la demanda para esta clase de inmuebles se considera discreta.

En cuanto a proyectos de vivienda existe una oferta limitada en toda la ciudad.

#### 11.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Se consideran en un nivel bajo en el mediano plazo, debido a las condiciones actuales de la economía nacional, en donde el sector inmobiliario ha sido uno de los más afectados producto de la desaceleración registrada en los dos años anteriores.

#### 11.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)

No ha sido solicitado este concepto.

*Dario Laverde Torres*



1564

## 12. VALOR COMERCIAL ACTUAL

### 12.1 INMUEBLE VALORADO

PREDIO DENOMINADO "LOTE 9A", CARRERA 32 No. 14-03, BARRIO LOS LIBERTADORES, SOGAMOSO – BOYACÁ, COLOMBIA

### 12.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

24 de febrero de 2022

### 12.3 CUADRO DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	SUB TOTAL
Carrera 32 No. 14-03 lote 9A	7.629,00	\$ 190.000	\$ 1.449.510.000
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 1.449.510.000</b>

### 12.4 VALOR EN LETRAS: MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE.

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

**ING. DARIO LAVERDE TORRES**  
**Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.**  
**R. A. A. -AVAL 79371380**



1565

**13. VALOR A LA FECHA DE CELEBRADO EL CONTRATO (DICIEMBRE 30 DE 2008)**

**13.1 INMUEBLE VALORADO**

PREDIO DENOMINADO "LOTE 9A", CARRERA 32 No. 14-03, BARRIO LOS LIBERTADORES, SOGAMOSO – BOYACÁ, COLOMBIA

**13.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

24 de febrero de 2022

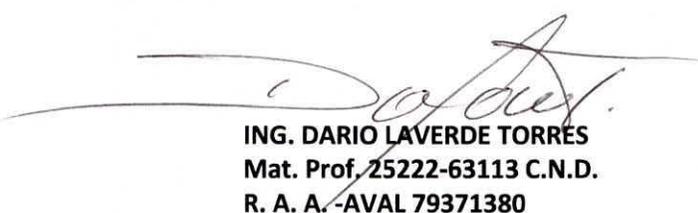
**13.3 CUADRO DE VALUACIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	SUB TOTAL
Carrera 32 No. 14-03 lote 9A	7.629,00	\$ 83.463	\$ 636.740.819
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 636.740.819</b>

**13.4 VALOR EN LETRAS: SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE.**

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

  
**ING. DARIO LAVERDE TORRES**  
**Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.**  
**R. A. A. -AVAL 79371380**



1566

**14. FRUTOS CIVILES DESDE ENERO DE 2013 A LA FECHA****14.1 INMUEBLE VALORADO**

PREDIO DENOMINADO "LOTE 9A", CARRERA 32 No. 14-03, BARRIO LOS LIBERTADORES, SOGAMOSO – BOYACÁ, COLOMBIA

**14.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

24 de febrero de 2022

**14.3 CUADRO DE VALUACIÓN**

DESCRIPCIÓN	RENTA MENSUAL A ENERO 2013	NÚMERO DE MESES	SUBTOTAL
Carrera 32 No. 14-03 lote 9A	\$ 2.611.279	109	\$ 284.629.413
<b>VALOR TOTAL FRUTOS CIVILES DE ENERO DE 2013 A LA FECHA</b>			<b>\$ 284.629.413</b>

**14.4 VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS M/CTE.**

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,

  
**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**  
Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.  
R. A. A. -AVAL 79371380



## 15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que Darío Laverde Torres, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que mis Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", de la Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para mi análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento

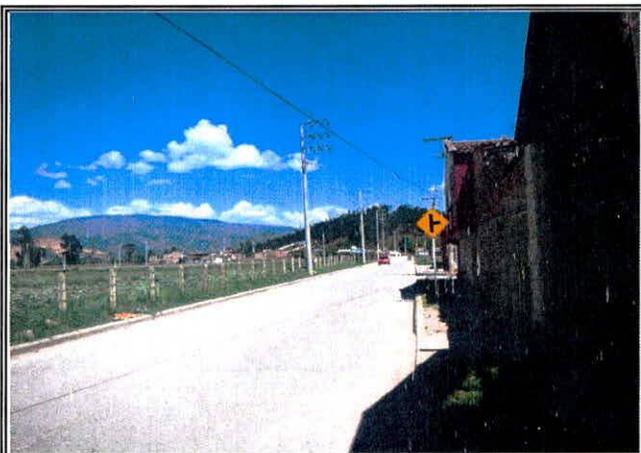
1568



## 16. ANEXOS

1569

LOTE 9A CARRERA 32 No. 14-03  
BARRIO LOS LIBERTADORES - SOGAMOSO  
BOYACÁ - COLOMBIA



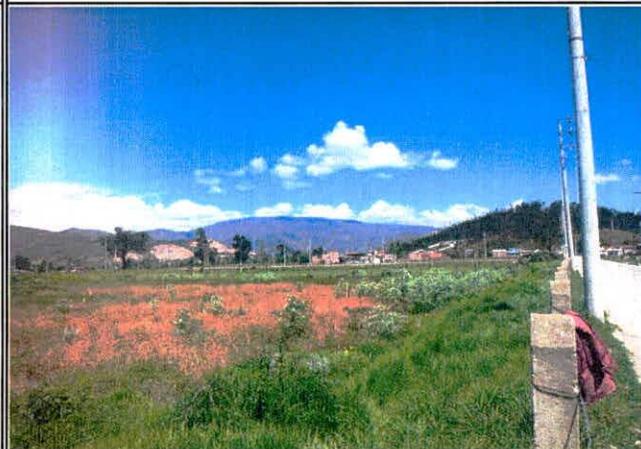
**CARRERA 32**



**FRENTE SOBRE CARRERA 32**



**LINDERO SUR DEL LOTE**



**VISTA AL INTERIOR DEL LOTE**



**VISTA AL INTERIOR DEL LOTE**



**VISTA DEL ENTORNO AL LOTE**

DARIO LAVERDE TORRES R.A.A. AVAL 79371380 - ANA

*Dario*

**TABLA No. 1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO URBANO**

No.	MUNICIPIO	Tipo de Inmueble	UBICACIÓN	VALOR TOTAL	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA TERRENO EN M2	VALOR TERRENO \$/M²	OBSERVACIONES	CONTACTO
1	Sogamoso	Lote	Ciudad Verde	\$ 3.000.000.000	10%	\$ 2.700.000.000	12.860,00	\$ 209.953	Estrato 2. Uso industrial, se debe aportar el 40 % del terreno. No aprobaron desarrollo de proyecto de vivienda; apto para desarrollar construcción de bodegas.	321 256 94 85
										Rodrigo
2	Sogamoso	Lote	Carrera 11 Calle 3 sur	\$ 2.700.000.000	12%	\$ 2.376.000.000	3.000,00	\$ 792.000	Ubicado sobre la Cra. 11 y limita con la Cra 13.	315 354 29 65 / 310 308 47 63
										Jairo Hurtado
3	Sogamoso	Lote	Centro Calle 11 No. 8- 81	\$ 270.000.000	12%	\$ 237.600.000	310,00	\$ 766.452	Actualmente funciona un parqueadero, Los servicios públicos se conectan cuando se finalice un proyecto. Frente 50 m por 33 m de fondo.	315 439 67 80
										Juan P. Espinel
4	Sogamoso	Lote	B. El Recreo	\$ 459.643.000	8%	\$ 422.871.560	617,80	\$ 684.480	Estrato 4. Topografía plana; ubicado en sector residencial. Frente 25 m. Sobre vía secundaria pavimentada.	316 522 21 96
5	Sogamoso	Lote	Rosario Cra. 17 A Calle 5a. A	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	507,00	\$ 621.302	Uso residencial. Estrato 3. Uso del 87% y el restante para retroceso. Permite el 60% para uso comercial, Altura 2 pisos. Frente 13,75 m por 36,8 m de fondo.	304 217 15 22
										Yenni
6	Sogamoso	Lote	Universitario Cra. 20 No. 1- 73	\$ 280.000.000	10%	\$ 252.000.000	663,24	\$ 379.953	Predio en área urbana, cuenta con redes de alumbrado público y alcantarillado. Próximamente se construirá vía hacia el aeropuerto de carga de Sogamoso. Estrato 2	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-sogamoso-universitario/MC3237691">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-sogamoso-universitario/MC3237691</a>
7	Sogamoso	Lote	Los Alpes	\$ 2.100.000.000	10%	\$ 1.890.000.000	3.000,00	\$ 630.000	Uso residencial. Máximo de edificabilidad es de 5 pisos; si el primero se utiliza para parqueaderos.	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-sogamoso-los-alpes/MC3154970">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-sogamoso-los-alpes/MC3154970</a>

*DAI A.*

*1570*



1572

LOTE 9A CARRERA 32 No. 14-03 LOTE 9A MUNICIPIO DE SOGAMOSO			
ÁREAS DE URBANISMO			
1. AREA BRUTA m <sup>2</sup>			7.629,00
3. AFECTACIONES			1.400,00
		AFECTACIÓN POR ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	1.400,00
		RESERVA POR SISTEMA VIAL ARTERIAL	0,00
		AFECTACIÓN POR SERVICIOS PÚBLICOS	0,00
4. AREA NETA URBANIZABLE			6.229,00
5. ÁREA DE CESIÓN		MIN 22%	3.125,05
5.1. CESIONES PARQUES Y ZONAS VERDES		17%	1.058,93
5.2. CESIONES EQUIPAMIENTOS		5%	311,45
5.3. CESIÓN VÍAS LOCALES (CALLE 14, CARRERA 32)			1.754,67
6. AREA ÚTIL			3.103,95

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
		VIVIENDA VIP	VIVIENDA VIS
AREA NETA CALCULADA		1.245,80	4.983,20
AREA ÚTIL		620,79	2.483,16
PORCENTAJE DE ÁREA ÚTIL		20%	80%
AREA DE OCUPACIÓN		273,15	1.092,59
ALTURA PROPUESTA		5	6
AREA CONSTRUIDA		1.365,74	6.555,54

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
		VIVIENDA VIP	VIVIENDA VIS
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.365,74	6.555,54
PUNTOS FIJOS (10%) VIVIENDA	10%	136,57	655,55
ÁREA CONSTRUIDA NETA EN VIVIENDA		1.229,16	5.899,99
OTRAS ÁREAS COMUNES MUROS Y COLUMNAS		98,33	472,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		1.130,83	5.427,99
NÚMERO DE UNIDADES		28,00	99,00
AREA POR UNIDAD (APT) AREA PRIVADA		40,39	54,83

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
		VIVIENDA VIP	VIVIENDA VIS
EXIGENCIA TOTAL : VIP 5M X UV Y VIS : 7 M X UV	100%	140,00	693,00
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES	50%	70,00	346,50
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS	50%	70,00	346,50
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	0%	0,00	0,00

ESTACIONAMIENTOS ZONA DE DEMANDA:		UNICA	
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS		VIVIENDA VIP	VIVIENDA VIS
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS VIP	1 x cada 1/5 UV	6	
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES VIP	1/8 UV	4	
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS VIS	1/5 UV		20
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES VIS	1/8 UV		13
ESTACIONAMIENTOS PARA MINUSVALIDOS	1/20 UP	1	3
<b>ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS</b>			
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS		6	20
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES		4	13
ESTACIONAMIENTOS PARA MINUSVALIDOS		0	3
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		10	36
AREA REQUERIDA PARA ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	22,50	225,00	805,50
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		225,00	805,50
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO DENTRO DEL EDIFICIO			
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO FUERA DEL EDIFICIO			

ANÁLISIS DE VENTAS Y COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE VIVIENDA		\$ 1.574.692	\$ 2.237.007
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO (INCLUIDO EN EL VALOR DEL APARTAMENTO)			
TOTAL VENTAS POR DESTINO	100%	\$1.780.710.960	\$12.142.449.990
<b>COSTOS</b>			
<b>DIRECTOS</b>			
VALOR POR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION MULTIFAMILIAR VIP	\$815.232	\$1.170.459.561	
VALOR POR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION MULTIFAMILIAR VIS	\$1.081.224		\$7.462.653.892

Doct.

VALOR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION PARQUEO (Zona Dura)		\$264.569		\$59.528.069	\$213.110.486
VALOR M <sup>2</sup> ADECUACION ZONAS VERDES Y RECREATIVAS COMUNALES		\$120.000		\$8.400.000	\$41.580.000
<b>COSTO DIRECTO</b>				<b>\$1.238.387.630</b>	<b>\$7.717.344.378</b>
<b>INDIRECTOS</b>					
<b>GENERALES</b>					
	LICENCIA	0,17%	C.D	\$2.771.948	\$12.185.618
	SEGUROS	0,15%	C.D	\$1.857.581	\$11.576.017
	IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$1.238.388	\$7.717.344
	SERVICIOS	0,30%	C.D	\$3.715.163	\$23.152.033
<b>HONORARIOS</b>					
	TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$495.355	\$3.086.938
	ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D	\$3.095.969	\$19.293.361
	DISEÑO	1,00%	VTAS	\$17.807.110	\$121.424.500
	DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$3.095.969	\$19.293.361
	DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D	\$1.857.581	\$11.576.017
	DISEÑO ELECTRICO	0,15%	C.D	\$1.857.581	\$11.576.017
	PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,40%	C.D	\$4.953.551	\$30.869.378
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	5,00%	C.D	\$61.919.382	\$385.867.219
GERENCIA DE OBRA		1,50%	VTAS	\$26.710.664	\$182.136.750
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		5,25%	VTAS	\$93.487.325	\$637.478.624
NOTARIALES		0,50%	VTAS	\$8.903.555	\$60.712.250
<b>TOTAL INDIRECTOS</b>		<b>19,78%</b>	<b>C.D</b>	<b>\$233.767.123</b>	<b>\$1.537.945.425</b>
FINANCIEROS		1,74%	VTAS	\$33.486.002	\$208.676.992
<b>TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION</b>		<b>78,79%</b>	<b>VTAS</b>	<b>\$1.505.640.754</b>	<b>\$9.463.966.796</b>
<b>ANALISIS DE VENTAS, COSTOS Y CARGAS</b>					
VENTAS TOTALES				\$1.780.710.960	\$12.142.449.990
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION				\$1.505.640.754	\$9.463.966.796
COSTO DE URBANISMO				\$70.770.060	\$283.080.240
UTILIDAD Y LOTE				\$204.300.146	\$2.395.402.954
UTILIDAD VIVIENDA (VIP 8%, VIS 8%)				\$142.456.877	\$971.395.999
LOTE				\$61.843.269	\$1.424.006.955
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO AREA NETA</b>					<b>\$ 238.538</b>

1573

*Dee H.*

**Índice de Valoración Predial (IVP\*)**

Índices por ciudad y total nacional\*\*

2003 - 2021

CIUDAD	AÑO																		
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ARMENIA	103,73	105,96	110,04	115,76	119,54	126,23	130,22	135,88	145,57	151,61	158,09	164,69	173,71	181,99	186,78	196,15	209,06	214,93	223,33
BARRANQUILLA	103,93	111,06	114,82	116,77	123,40	127,58	134,84	138,95	148,41	158,14	169,01	183,07	193,08	203,39	213,03	222,76	231,44	242,32	252,06
BUCARAMANGA	103,98	109,40	111,84	114,12	118,22	129,59	138,90	144,99	151,67	160,33	171,71	183,44	195,86	207,35	219,17	225,99	236,20	245,06	256,83
CALI	103,90	109,23	118,07	124,10	133,40	140,42	150,44	159,35	169,93	177,95	188,59	198,71	211,27	222,45	236,45	247,74	254,65	262,45	271,90
CARTAGENA	100,00	102,23	107,10	116,79	123,87	131,34	139,15	148,62	158,52	165,50	174,62	184,33	193,93	203,98	210,70	217,15	227,72	237,98	243,59
CÚCUTA	105,05	109,42	115,06	120,33	124,30	130,95	141,78	147,48	158,59	167,90	179,20	188,77	200,70	212,17	227,48	236,73	247,83	256,26	265,36
FLORENCIA	100,11	103,14	106,42	108,38	110,14	116,10	121,44	126,87	136,51	145,45	155,18	166,74	178,91	188,65	198,20	208,90	217,91	225,68	233,28
IBAGUÉ	107,34	112,37	115,00	119,04	123,79	129,26	135,43	138,87	143,87	154,99	163,85	171,11	182,35	193,48	204,06	210,75	217,80	224,25	229,62
MANIZALES	104,94	113,27	118,92	124,18	136,23	144,38	154,20	162,99	169,94	177,34	187,38	198,24	210,43	220,13	226,45	238,50	251,06	262,35	275,31
MEDELLÍN	104,19	108,69	111,84	116,81	120,63	130,76	139,84	146,94	156,83	168,98	177,46	186,06	194,45	203,52	213,91	226,54	233,46	247,94	259,98
MONTERÍA	106,12	110,58	113,52	115,97	119,31	125,67	133,12	138,98	148,86	160,08	167,56	181,15	193,53	210,19	217,40	224,90	236,22	243,18	250,29
NEIVA	106,50	111,93	121,71	124,06	129,22	145,49	148,59	156,23	165,69	176,39	189,50	197,99	211,96	224,67	231,70	239,97	248,78	255,97	268,71
PASTO	106,67	112,10	116,88	121,79	126,80	136,23	144,11	154,23	160,50	169,44	176,10	185,93	198,15	212,46	224,99	237,11	250,26	259,44	272,06
PEREIRA	101,82	108,57	114,27	118,17	123,13	125,84	129,89	138,99	148,83	156,89	168,07	176,82	184,87	195,44	206,87	215,82	225,34	235,16	245,23
POPAYÁN	105,60	111,83	118,41	123,98	133,31	144,65	153,04	160,41	170,81	179,61	190,47	206,73	219,57	232,91	249,44	263,16	273,62	290,23	296,45
QUIBDO	102,34	109,42	113,17	116,24	123,64	132,51	139,17	145,50	150,78	159,49	165,58	174,36	183,98	195,94	207,92	217,97	229,37	244,59	248,69
RIOHACHA	104,75	116,05	126,16	131,98	138,37	144,25	153,95	163,50	173,97	185,22	197,60	206,53	216,73	232,51	247,66	261,73	270,44	277,27	287,19
SANTA MARTA	108,67	115,69	130,77	140,66	147,06	155,08	160,62	171,76	180,65	190,82	204,99	223,31	235,94	247,47	258,77	267,49	283,65	298,98	308,67
SINCELEJO	103,93	110,61	116,82	120,54	131,56	135,44	139,32	142,51	152,52	166,07	178,27	190,28	204,08	215,81	226,19	235,43	245,26	252,01	257,32
TUNJA	107,12	112,87	119,83	126,29	131,81	146,68	162,83	172,96	184,58	199,71	217,36	237,82	254,66	270,28	286,09	295,25	307,47	321,16	333,91
VALLEDUPAR	105,98	112,10	116,94	121,84	127,24	133,95	142,26	150,40	161,43	174,51	185,24	196,14	207,00	220,11	233,22	248,36	256,23	261,87	270,04
VILLAVICENCIO	104,18	112,45	117,05	119,85	126,81	131,99	138,34	148,24	160,76	173,06	185,48	199,88	213,15	224,65	237,59	247,86	260,43	271,71	278,34
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>104,42</b>	<b>109,86</b>	<b>115,39</b>	<b>120,24</b>	<b>126,09</b>	<b>134,13</b>	<b>142,19</b>	<b>149,44</b>	<b>158,96</b>	<b>168,97</b>	<b>179,15</b>	<b>189,81</b>	<b>200,82</b>	<b>211,82</b>	<b>222,85</b>	<b>233,21</b>	<b>242,48</b>	<b>252,71</b>	<b>261,21</b>

Fuente: DANE

\*El IVP da cuenta de la variación anual promedio de los avalúos comerciales, por lo que no se constituye como una herramienta sustitutiva de ejercicio de avalúo.

\*\*El índice tiene año base: 2002=100

Actualizado el 23 de diciembre de 2021

15/11

Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00 del Juzgado 49



Dario Laverde [dariolaverdet@gmail.com](mailto:dariolaverdet@gmail.com)  
para claudiacai2000

08 Nov 2021, 09:41

Señora:  
CLAUDIA MARCELA CAICEDO LARA  
Gerente  
LARAS S.A.S  
EMAIL COMERCIAL: [CLAUDIACA2000@OUTLOOK.COM](mailto:CLAUDIACA2000@OUTLOOK.COM)

Asunto: Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00 del Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá.  
Respetada señora Claudia:

MI nombre es DARIO LAVERDE TORRES, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.371.380 de Bogotá y estoy designado dentro del proceso del asunto como auxiliar de la justicia en el cargo de perito evaluador de bienes inmuebles.

Dentro del encargo valuatorio se encuentran, entre otros, determinar el justiprecio de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias 307-3509, 095-18460 y 095-92750 y los frutos civiles percibidos desde el primero (1º) de enero del año 2013.

Por tanto, teniendo en cuenta que dichos bienes inmuebles se encuentran bajo el dominio de la empresa que usted representa, inclusive desde el primero (1º) de enero del año 2013, y con el propósito de establecer los frutos civiles percibidos, solicito de manera respetuosa se me suministre por parte de LARAS S.A.S. información referente a ingresos percibidos por actividades llevadas a cabo en los predios objeto del dictamen tales como registros contables, balances, contratos de arrendamiento, contratos de aparcería en el caso de los bienes rurales o cualquier otro documento en el cual se evidencien dichos ingresos o frutos civiles.

Agradezco su atención y quedo atento a recibir la información en el correo electrónico [dariolaverdet@gmail.com](mailto:dariolaverdet@gmail.com).

Adjunto copia de mi designación.

Atentamente,

DARIO LAVERDE TORRES  
C.C. 79371380  
RAA AVAL-79371380

claudia caicedo [claudiacai2000@outlook.com](mailto:claudiacai2000@outlook.com)  
para m

14 Nov 2021, 11:17

SR DARIO, BUEN DIA,

Hasta hoy vec su correo , estaba en SPAM. Me pondré en contacto con el contador, VICTOR RAMIREZ, creo que el le podrá colaborar.

Cordialmente,

CLAUDIA MARCELA CAICEDO  
Rte Legal  
LARAS SAS

c

Dario



PIN de Validación: adeat/a81



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



1576

**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) DARIO LAVERDE TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79371380, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79371380.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIO LAVERDE TORRES 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  
12 Ene 2017

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  
12 Ene 2017

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  
12 Ene 2017

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adea0aR1



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



1577

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
12 Ene 2017

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  
12 Ene 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
12 Ene 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
12 Ene 2017

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: arlea0a81



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



1578

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- 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  
12 Ene 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 64A NO. 57 23 TO 12 AP 501  
Teléfono: 3105878245  
Correo Electrónico: dariolaverdet@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**El avaluador registra un traslado el 04 Jun 2019 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

**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) DARIO LAVERDE TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79371380.**

**El(la) señor(a) DARIO LAVERDE TORRES 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: adea0a81



1579



**PIN DE VALIDACIÓN**

**adea0a81**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Bogotá D.C., febrero 28 de 2022

JUZGADO 49 CIVIL CTO.

FEB 28 '22 PM 3:01

1580  
Alba  
160 folios

Señor:  
JUEZ 49 CIVIL DEL CIRCUITO  
Carrera 10ª No. 14-33 Piso 4°  
Bogotá D.C.

Referencia: Proceso con radicado No. 11001-31-03-023-2013-00304-00

Respetado señor juez:

Atendiendo a la designación como evaluador de inmuebles dentro del proceso de la referencia y dando cumplimiento a la solicitud expresada por la parte demandante en folio No. 525 del expediente, adjunto tres informes valuatorios de los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 307-3509, 095-18460, 095-92750, que contienen para cada uno de ellos, valor comercial actual, valor a la fecha de celebrado el contrato (diciembre 30 de 2008) y estimación de frutos civiles desde enero de 2013 a la fecha.

Solicito de manera respetuosa al señor juez tener en cuenta que la labor encomendada concierne a dos predios rurales y un predio urbano a los cual se les establecieron tres valores en fechas diferentes, diciembre de 2008, enero de 2013 y actual, razón por que estimo mis honorarios en DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$12.500.000).

### **PERFIL PROFESIONAL**

DARIO LAVERDE TORRES: Ingeniero Catastral y Geodesta. Profesional actualmente especializado en la actividad inmobiliaria con manejo integral de su profesión tanto desde el punto de vista técnico como administrativo, con más de 26 años de experiencia profesional. Con Registro Abierto de Avaluador (RAA) vigente, inscrito en las categorías de inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, edificaciones de conservación y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, intangibles, e intangibles especiales. En desarrollo de la labor técnica se ha tenido a cargo la planeación, coordinación y ejecución directa, de proyectos para la elaboración de avalúos comerciales de inmuebles, supervisión de avalúos y determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas en el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, para el cálculo del efecto plusvalía, integrante del comité de evaluadores expertos asesores en la investigación del Estudio del Valor del Suelo en la Sabana de Bogotá, durante los años 2003, 2004 y 2005, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá; análisis del comportamiento del mercado de inmuebles corporativos en Bogotá, diagnósticos de inmuebles en busca de los mejores escenarios para su comercialización. Durante 5 años en carrera administrativa como profesional

1581

universitario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la Subdirección de Catastro – Grupo Interno de Trabajo Avalúos, desempeñando en algunos períodos la coordinación del grupo. Desde enero de 2014 forma parte del equipo profesional de Jorge E. Gaitán Consultoría y Valoración, prestando sus servicios profesionales en procesos de actualización catastral, cálculos de plusvalía, valuación de inmuebles urbanos, rurales, especiales y obras de infraestructura.

Atentamente,



DARÍO LAVERDE TORRES  
C.C. 79.371.380  
Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.  
R. A. A. -AVAL 79371380

Anexo: Ciento cincuenta y siete (157) folios