Informe Técnico de Avalúo Comercial

de semovientes bovinos



Vereda “Centro”

Güicán de la Sierra – BOYACÁ

Julio de 2026

CONTENIDO

Pág.

1. DATOS DEL INFORME. 3

1.1 Fecha del Informe 3

1.2 Informe Técnico de Avalúo No. 3

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE O SOLICITANTE 3

2.1 Nombre o Razón Social 3

2.2 Tipo Documento 3

2.3 Número de Documento 3

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN. 3

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN. 3

3.2 DESTINACION DE LA VALUACIÓN. 3

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 3

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 4

6. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO DONDE SE ENCUENTRAN LOS SEMOVIENTES. 4

6.1 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO. 4

6.2 LOCALIZACIÓN GRAFICA DEL PREDIO. 4

6.3 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO. 5

6.4 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS. 6

6.5 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. 6

6.6 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE. 7

6.7 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO. 7

6.8 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. 8

6.9 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA. 8

7. IDENTIFICACIÓN DE LOS SEMOVIENTES SOBRE LOS QUE SE HACE EL AVALUO. 9

7.1 CARACTERIZACIÓN GENERAL INDIVIDUALIZADA DE LOS SEMOVIENTES BOVINOS AVALUADOS. 9

7.2 TABLA DE CARACTERIZACIÓN GENERAL INDIVIDUALIZADA DE LOS SEMOVIENTES BOVINOS AVALUADOS. 13

8. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA 13

8.1 DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL KILO EN PIE 13

8.2 METODOS PARA DETERMINAR EL PRECIO DE CADA UNO DE LOS SEMOVIENTES 13

8.2.1 CINTA MÉTRICA PESADORA 13

8.2.2 FORMULA DE QUETELET 14

8.3 PROMEDIO PESO VIVO 14

8.4 RESULTADO FINAL CON LA APLICACIÓN DE LAS VARIABLES DEL PRECIO LOCAL DE GANADO EN PIE SIN CUARENTENA Y FORMULAS. 15

8.5 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS. 15

8.6 RESULTADO FINAL DE LOS AVALÚOS REALIZADOS. 15

9. CONSIDERACIONES GENERALES. 16

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo No.
Julio de 2026	001

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE O SOLICITANTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
ALCALDIA MUNICIPAL DE GÜICÁN DE LA SIERRA	NIT	800099202-9

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de dos semovientes bovinos que se encuentran en el predio denominado “GRANJA”, ubicado en la Vereda Centro jurisdicción del Municipio de Güicán de la Sierra (Boyacá).

3.2 DESTINACION DE LA VALUACIÓN.

Venta o Remate de dos semovientes bovinos.

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal de propiedad de los semovientes, tampoco de su estado de salud, debido a que solo se realiza inspección ocular a los animales descritos y de ahí se sacan las conclusiones en este informe planteadas.

2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

3. El peso promedio de cada semoviente presentado, corresponde meramente a un cálculo estadístico de acuerdo a las medidas corporales que presenta actualmente cada animal, de acuerdo a técnicas validas usadas cotidianamente para determinar

un peso aproximado en terreno o finca, por lo que se concluye que es meramente un estimado aproximado del peso en kilogramos de cada uno de los animales, debido a que hay más variables que inciden su peso final, tal como características de los suelos donde se alimentan y suplementos vitamínicos proporcionados.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia
Julio 2 de 2026	Julio de 2026

6. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO DONDE SE ENCUENTRAN LOS SEMOVIENTES.

6.1 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombre	“GRANJA”
Dirección	Vereda Centro
Municipio	Güicán de la Sierra
Departamento	Boyacá

6.2 LOCALIZACIÓN GRAFICA DEL PREDIO.

Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.1

Imagen 03. Vista satelital del predio objeto de avalúo.

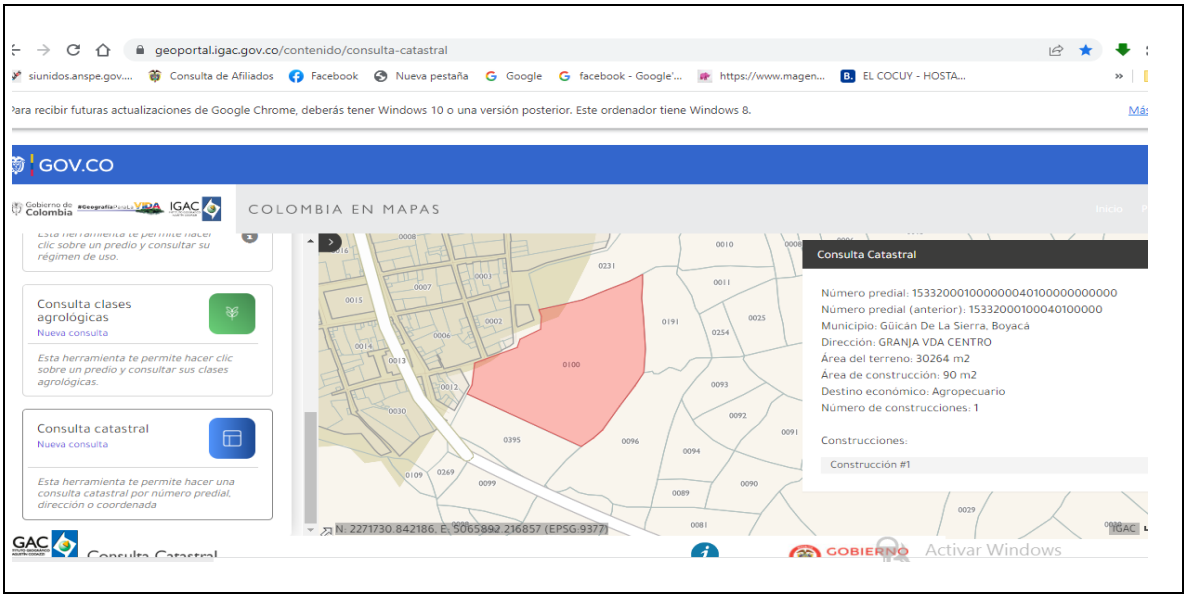


Elaboración propia en software libre Google Earth Pro

Vereda	Municipio	Departamento	Área (m^2)
Centro	Güicán de la Sierra	Boyacá	30264

6.3 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.

Imagen de Consulta de información Catastral.



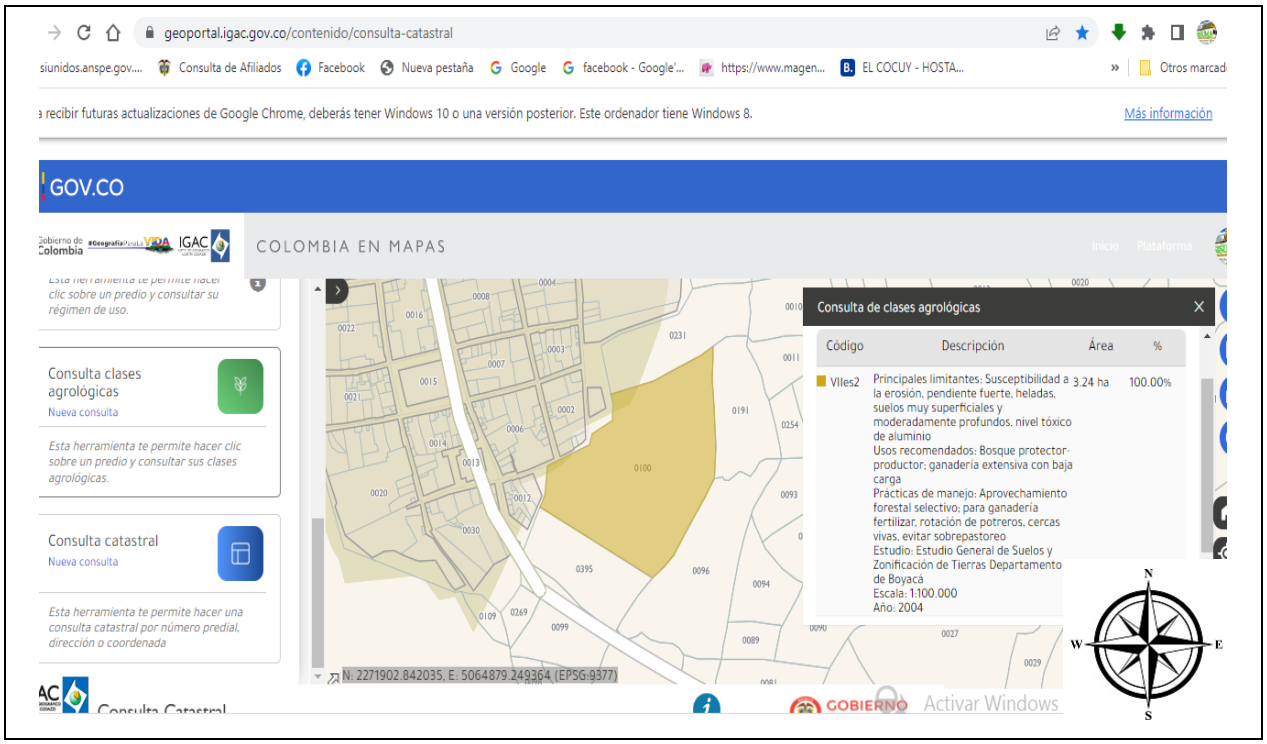
Fuente de la consulta catastral: http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral

6.4 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS.

Forma de Acceso	Se llega al inmueble desde el perímetro urbano del municipio de Güicán de la Sierra, por las carreras pavimentadas del perímetro urbano que llegan hacia las entradas del predio, el predio colinda con el perímetro urbano del municipio de Güicán de la Sierra. Caminado desde el parque principal se llega en recorrido de dos y tres cuadras hacia el pie o costado izquierdo del predio.		
Sistema Coordenadas	**Latitud (N)**	**Longitud (E)**	**Altitud (m.s.n.m.)**
MAGNA-SIRGAS (origen nacional)	2272467,565	5065334.209253	2.910

6.5 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Imagen de características agrologicas del predio



Fuente de la consulta: http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral

6.6 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

La actividad predominante en el sector es la actividad AGROPECUARIA, principalmente la Ganadería.

6.7 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Güicán de la Sierra
Distancia en kilómetros de la cabecera municipal	0 metros. Es colindante.
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	Uno y dos
Economía de la región	Actividades de tipo agropecuarias
Situación de orden público	Bueno
Actividad económica principal	Ganadería
Cambios en la actividad económica principal	No se observaron
Tipos de productores que se observan en la región	Pequeños y medianos

6.8 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Hasta el municipio de Güicán de la Sierra se llega en transporte público o privado, por carretera mayoritariamente pavimentada, con algunos trayectos destapados, en cualquier tipo de vehículo y desde ahí para acceder al predio debido a que el predio es contiguo al perímetro urbano.

6.9 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El inmueble “GRANJA” se ubica a cero metros de la cabecera Municipal de Güicán de la Sierra y El Municipio de Güicán de la Sierra se ubica a 425 kilómetros de la ciudad de Bogotá y punto principal de comercialización ganadera.

6.10 GENERALIDADES DE LA RAZA NORMADO.

La raza Normando es doble propósito de adecuado tamaño, buena capacidad torácica y abdominal, una pelvis larga y ancha, ligeramente inclinada, una línea dorsal recta y musculada, y aplomos sólidos que soportan todo el conjunto, además de una ubre funcional y equilibrada, apta para el ordeño manual y mecánico. La raza Normando es una de las más representativas de Colombia, y es importante por su producción de leche y carne.

PRODUCCIÓN DE LECHE

- Es una gran lechera y considerada la mejor quesera del mundo
- La leche de esta raza es muy apreciada por los industriales lácteos
- En Colombia, el promedio de producción de leche es superior a los 4.600 litros
- En hatos seleccionados, las novillas pueden llegar a producir más de 28 litros diarios

PRODUCCIÓN DE CARNE

- Es una raza de doble propósito, para leche y para carne
- La carne es amarmolada y de buen sabor
- Los novillos de engorde de la Sabana de Bogotá son en su mayoría normandos

ADAPTABILIDAD

- Se ha desarrollado en una gran variedad de climas y altitudes de la geografía Colombiana

- Se ha cruzado con ganados cebuinos en ganaderías de clima cálido, obteniendo excelentes resultados

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- Posee una frente convexa y una cabeza globalmente forma triangular, con los ojos bien apartados
- Tiene buenas cualidades de engorde y puede cebarse en prados o en corrales.

ORIGEN

- Proviene de la región de Normandía, al noroeste de Francia

Fuente: https://asonormando.com/nuestra-raza

7. IDENTIFICACIÓN DE LOS SEMOVIENTES SOBRE LOS QUE SE HACE EL AVALUO.

7.1 CARACTERIZACIÓN GENERAL INDIVIDUALIZADA DE LOS SEMOVIENTES BOVINOS AVALUADOS.

TERNERO UNO
Ejemplar Bovino de la raza normando, sexo macho, edad aproximada 18 meses, estado corporal óptimo con una condición de 4 (siendo 1 muy flaca y 5 muy obesa) El animal cuenta con un buen estado de salud, alerta, con buen apetito, no se le evidencian cojeras, ni alteraciones musculo esqueléticas, ni problemas reproductivos. Actualmente se encuentra entero. Guía de movilización vigente. Medidas en cuanto a su conformación: P. Torácico: 1,91 cm Largo del cuerpo: 1.50 cm Peso aprox: 515,53 kg No se puede hacer verificación línea genealógica, ya que se no se reportan registro en el programa de mejoramiento genético del municipio ni en la Asociación de normandistas, por lo que se presume por monta directa.
Imagen de Registro fotográfico de los semovientes bovino* – TERNERO *UNO





TERNERO DOS

Ejemplar Bovino de la raza normando, sexo macho, edad aproximada 13 meses, estado corporal óptimo con una condición de 3 (siendo 1 muy flaca y 5 muy obesa)

El animal cuenta con un buen estado de salud, alerta, con buen apetito, no se le evidencian cojeras, ni alteraciones musculo esqueléticas, ni problemas reproductivos.
Actualmente se encuentra entero.
Guía de movilización vigente.
Medidas en cuanto a su conformación:
P. Torácico: 1,65 cm
Largo del cuerpo: 1,30 cm
Peso aprox: 335,77 kg

Se puede hacer verificación genealógica, ya que se reportan registro en el programa de mejoramiento genético del municipio, es hijo del toro francés Opti Noz, por lo que es de procedencia por inseminación artificial con pajillas.

Imagen de Registro fotográfico de los semovientes bovino – TERNERO DOS


CABALLERIZAS
SERVICIO $1000
ESE Hospital Andrés Girardot Guican
Guican
Google
2 jul 2026 12:09:37 p. m.
6.459758N 72.409912W ±1.50m
Guican
Altitud:2894.5msnm
Velocidad:0.0km/h


ESE Hospital Andrés Girardot Guican
Guican
Google
2 jul 2026 12:08:48 p. m.
6.459777N 72.409912W ±1.40m
Guican
Altitud:2896.1msnm
Velocidad:0.0km/h

7.2 TABLA DE CARACTERIZACIÓN GENERAL INDIVIDUALIZADA DE LOS SEMOVIENTES BOVINOS AVALUADOS.

NUMERO	TIPO DATO	RAZA	EDAD APRX. EN MESES	PERIMETRO TORAXICO (Mtrs)	LARGO ESQUELETO (Mtrs)	PESO CINTA PESADORA	PESO FORMULA QUETELET	PESO PROMEDIO
1	TERNERO - UNO - MEDIANO	Normando	18	1,91	1,52	532,00	499,06	515,53
2	TERNERO - DOS - PEQUEÑO	Normando	13	1,65	1,30	353,00	318,53	335,77

8. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

8.1 DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL KILO EN PIE

Se realizaron indagaciones en los mercados de Güicán de la Sierra y en el Municipio de El Cocuy de ganado afín genéticamente a la raza normando, de animales que se venden en pie, sin cuarentena y nos da como promedios los siguientes precios comerciales, por kilo, en fechas del 2 al 13 de julio de 2026:

Terneros medianos de adelanto: 10.500 pesos el kilo en pie sin cuarentena.
Terneros pequeños para adelanto: 10.500 pesos el kilo en pie sin cuarentena.

8.2 METODOS PARA DETERMINAR EL PRECIO DE CADA UNO DE LOS SEMOVIENTES

8.2.1 CINTA MÉTRICA PESADORA

La Cinta Métrica Pesadora para Bovinos permite medir la circunferencia torácica del animal en centímetros o pulgadas. A partir de esta medición, se estima el peso del bovino en kilogramos o libras, facilitando el monitoreo del crecimiento y la salud del ganado.



8.2.2 FORMULA DE QUETELET

la fórmula de Quetelet para estimar el peso vivo de bovinos a través del perímetro torácico y la longitud corporal. La fórmula es P.V.=(P.T.)2 x L.C. x 87.5 para hembras y P.V.=(P.T.)2 x L.C. x 99.0 para machos, donde P.V. es el peso vivo, P.T. es el perímetro torácico y L.C. es la longitud corporal.



8.3 PROMEDIO PESO VIVO

Para determinar el peso de los semovientes, para el caso que nos ocupa por criterio propio del avaluador, se realiza un promedio entre el peso que dio la cinta métrica pesadora y la fórmula de quetelet, dando como resultado un peso promedio y así ajustar un poco más los pesos de cada animal, de acuerdo a sus medidas corporales, con los siguientes resulados:

NUMERO	TIPO DATO	RAZA	EDAD APRX. EN MESES	PERIMETRO TORAXICO (Mtrs)	LARGO ESQUELETO (Mtrs)	PESO CINTA PESADORA	PESO FORMULA QUETELET	PESO PROMEDIO
1	TERNERO - UNO - MEDIANO	Normando	18	1,91	1,52	532,00	499,06	515,53
2	TERNERO - DOS - PEQUEÑO	Normando	13	1,65	1,30	353,00	318,53	335,77

NOTA IMPORTANTE: Menciono que el peso promedio presentado en el anterior cuadro corresponde meramente a un cálculo estadístico de acuerdo a las medidas corporales que presenta actualmente cada animal, de acuerdo a técnicas validas usadas cotidianamente, lo que concluye que es meramente un estimado aproximado del peso en kilogramos de cada uno de los animales.

8.4 RESULTADO FINAL CON LA APLICACIÓN DE LAS VARIABLES DEL PRECIO LOCAL DE GANADO EN PIE SIN CUARENTENA Y FORMULAS.

8.5 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

ANALISIS DE MERCADO BOVINO NORMANDO, SIN CUARENTENA, EN MUNICIPIO DE GUICAN DE LA SIERRA										
NUMERO	TIPO DATO	RAZA	EDAD APRX. EN MESES	PERIMETRO TORAXICO (Mtrs)	LARGO ESQUELETO (Mtrs)	PESO CINTA PESADORA	PESO FORMULA QUETELET	PESO PROMEDIO	VR KILO MERCADO LOCAL	VALOR TOTAL DEL SEMOVIENTE
1	TERNERO - UNO - MEDIANO	Normando	18	1,91	1,52	532,00	499,06	515,53	$10.500	**$5.413.065**
2	TERNERO - DOS - PEQUEÑO	Normando	13	1,65	1,30	353,00	318,53	335,77	$10.500	**$3.525.546**

8.6 RESULTADO FINAL DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

CAN.	DATO	DETALLADO EN LETRAS	VALOR TOTAL COMECIAL

1	TERNERO UNO	Cinco millones cuatrocientos trece mil sesenta y cinco pesos colombianos.	$ 5.413.065
1	TERNERO DOS	Tres millones quinientos veinte y cinco mil quinientos cuarenta y seis pesos colombianos.	$3.525.546

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. **Política del Avalúo**: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial actual de semovientes bovinos a través de un estudio de mercado que tiene en cuenta las características actuales de cada uno de ellos y en comparación con animales equivalentes o similares. En el Caso que se evidencien aspectos corporales deficientes con las comparables ideales de animales normando, se corrigen los precios por kilo, utilizando métodos analíticos de las variables más significativas y dando como resultado un precio final ajustado al mercado actual del ganado vendido en pie, sin cuarentena, en mercados locales y regionales.

2. Se toma como información cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos del Informe valuatorio.

3. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general no trata asuntos de carácter legal o de propiedad.

4. Se consultó el mercado en Colombia y a nivel local, de venta de ganado en pie, analizando la oferta y la demanda a esta fecha. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de cada uno de los animales. El Resultado final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado aquí descrito, aplicando la metodología descrita en el Articulo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

5. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor cada semoviente y el sector donde pastorean.

6. Para el cálculo del valor comercial de los semovientes se tomó como valor de referencia el valor comercial del kilo en peso vivo actual, sin cuarentena y de acuerdo a las características observadas en la visita ocular realizada al predio.

7. El avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
8. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de dos meses contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, debido a que en dicho tiempo el aspecto y peso de los animales puede variar notablemente.

9. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

10. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

WILSON ALEXANDER TORRES PEREZ
Perito – Avaluador
AVAL – RAA 4114463 ANA

INFORME TÉCNICO DE AVALUO
PARA VENTA DE PASTO

PREDIO “LOTE UNO”



Vereda - Centro
Güicán de la Sierra – BOYACÁ
2026

CONTENIDO

Pág.

1. DATOS DEL INFORME. 4
    1. 1.1 Fecha del Informe 4
    2. 1.2 Informe Técnico de Avalúo de Renta Rural No. 4
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE O SOLICITANTE 4
    3. 2.1 Nombre o Razón Social 4
    4. 2.2 Tipo Documento 4
    5. 2.3 Número de Documento 4
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN. 4
    6. 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN. 4
    7. 3.2 DESTINACION DE LA VALUACIÓN. 4
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 4

4.1 . BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR. 6

    8. 4.1.1 BASES DE LA VALUACIÓN. MARCO NORMATIVO 6
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 6
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD VALORADOS. 6
    9. 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN. 7
    10. 6.2 LINDEROS DE TRADICION. 7
    11. 6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO. 7
    12. 6.4 LOCALIZACIÓN GRAFICA DEL PREDIO. 7
    13. 6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN. 8
    14. 6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD. 9
    15. 6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL 9
    16. 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7). 9
    17. 6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO. 9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS. 10
    18. 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN. 10

19. 7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS. 10
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN. 11
20. 8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. 11
21. 8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE. 12
22. 8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO. 12
23. 8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. 13
24. 8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA. 13
25. 8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL MUNICIPIO GÜICÁN DE LA SIERRA. 13
26. 8.7 SERVICIOS PÚBLICOS DE GUICAN DE LA SIERRA – DISPONIBLE EN EL ENTORNO DEL INMUEBLE 13
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE PRETENDIDO EN PARA VENTA DE PASTOS 14
27. 9.1 CARACTERISTICAS GENERALES. 14
28. 9.2 VÍAS DE ACCESO AL TERRENO OBJETO DE AVALUO COMERCIAL PARA VENTA DE PASTOS 15
29. 9.3 CONSTRUCCIONES REALIZADAS DENTRO DEL INMUEBLE. 15
30. 9.4 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES 16
31. 9.5 CERCAS PERIMETRALES 16
32. 9.6 LINDEROS DEL TERRENO 16
10. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL TERRENO PREDIO “EL PINO” 17
33. 10.1 USO ACTUAL DEL SUELO. 17
34. 10.2 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS. 17
35. 10.3 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE 17
11. CONDICIONES AGROLÓGICAS 17
36. 11.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR. 17
37. 11.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. 19
38. 11.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO. 20
12. NORMATIVIDAD MUNICIPAL 21
39. 12.1 TIPO DE NORMA. 21

40. 12.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GUICAN DE LA SIERRA - BOYACA. 21

13. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA 22

41. 13.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA DETERNIMAR EL VALOR DE LOS PASTOS 22

13.1.1 Estudio de Mercado inmobiliario para valuación de venta de pastos del inmueble. 22

13.1.2 Resultado final con la aplicación de las variables de homogenización y formulas. 24

42. 13.3 CERTIFICADO DEL PRECIO DEL VALOR COMERCIAL EN RENTA. 24

14. CONSIDERACIONES GENERALES. 25

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo de Renta Rural No.
Julio 2026	002

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE O SOLICITANTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
ALCALDIA MUNICIPAL DE GÜICÁN DE LA SIERRA	NIT	800099202-9

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de la renta o canon arrendamiento, de la totalidad un bien inmueble rural denominado “LOTE UNO”, ubicado en la Vereda centro jurisdicción del Municipio de Güicán de la Sierra (Boyacá).

3.2 DESTINACION DE LA VALUACIÓN.

Venta de los pastos producidos en la totalidad del inmueble.

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

1. **No responsabilidad legal:** El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. **Confidencialidad de la información:** Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del SOLICITANTE/CONTRATANTE, y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes (Artículo 4°, Ley 1581 de 2012).

3. **Defensa de intereses:** Defender en todas las actuaciones los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales (Artículo 18°, Ley 1581 de 2012).
4. **Entrega de informes:** Entregar el informe correspondiente al avalúo o el informe pericial, si es el caso, en medio físico y digital, sujeto a los estándares de calidad exigidos en el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011) y los procesos del Colegio Nacional de Avaluadores.
5. **Cumplimiento de técnicas valuatorias:** Cumplir con las técnicas valuatorias establecidas en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000 y la Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que los modifiquen o sustituyan.
6. **Inspección detallada:** Realizar inspecciones físicas detalladas de los inmuebles para asegurar la precisión y veracidad de la información recopilada.
7. **Asesoría post - avalúo:** Responder a las consultas y requerimientos del SOLICITANTE/CONTRATANTE de manera oportuna y clara, facilitando la comprensión del informe valuatorio y sus conclusiones.
8. **Imparcialidad y objetividad:** Actuar con imparcialidad y objetividad en todas sus valoraciones, evitando cualquier conflicto de interés que pudiera influir en su juicio profesional.
9. **Investigación exhaustiva:** Llevar a cabo una investigación exhaustiva sobre el mercado inmobiliario y las condiciones económicas locales que puedan afectar el valor del inmueble.
10. **Revisión y actualización de informes:** Revisar y actualizar los informes de avalúo cuando se identifiquen errores o cuando se soliciten revisiones justificadas por cambios significativos en las condiciones del mercado o del inmueble.
11. **Comunicación clara y efectiva:** Presentar todos los informes y comunicados de manera clara y efectiva, utilizando un lenguaje accesible para el SOLICITANTE/CONTRATANTE y otros interesados, evitando tecnicismos innecesarios.
12. **Monitoreo del cumplimiento normativo:** Supervisar el cumplimiento de todas las normativas y regulaciones aplicables durante el proceso de valuación, informando al SOLICITANTE/CONTRATANTE sobre cualquier incumplimiento identificado.
13. **Registro profesional actualizado:** Mantener al día su registro y certificaciones profesionales, cumpliendo con todos los requisitos de educación continua establecidos por las autoridades de educación competentes.
14. **Uso de tecnología avanzada:** Utilizar tecnologías y herramientas avanzadas en la recopilación y análisis de datos para mejorar la precisión y eficiencia del proceso de valuación.

15. **Colaboración profesional:** Trabajar de manera colaborativa con otros profesionales, como abogados, ingenieros y arquitectos, cuando sea necesario para obtener una valoración completa y precisa del inmueble.
16. **Otras disposiciones** Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la Ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

4.1 . BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

4.1.1 BASES DE LA VALUACIÓN. MARCO NORMATIVO

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

1) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013**. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
2) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014**. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
3) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998**. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
4) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008**. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997**. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
6) **Decreto 422 de 2000**. Criterios de los Avalúos, Articulo 1.
7) **EOT Municipio de Güicán de La Sierra**.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia
Julio 2 de 2026	Julio de 2026

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD VALORADOS.

6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Propietario	Porcentaje	Título de Adquisición	Modo de Adquisición
Municipio DE GUICAN DE LA SUERRA	Totalidad del predio	Escritura N° 395 del 30 de diciembre de 2014	Compraventa

6.2 LINDEROS DE TRADICION.

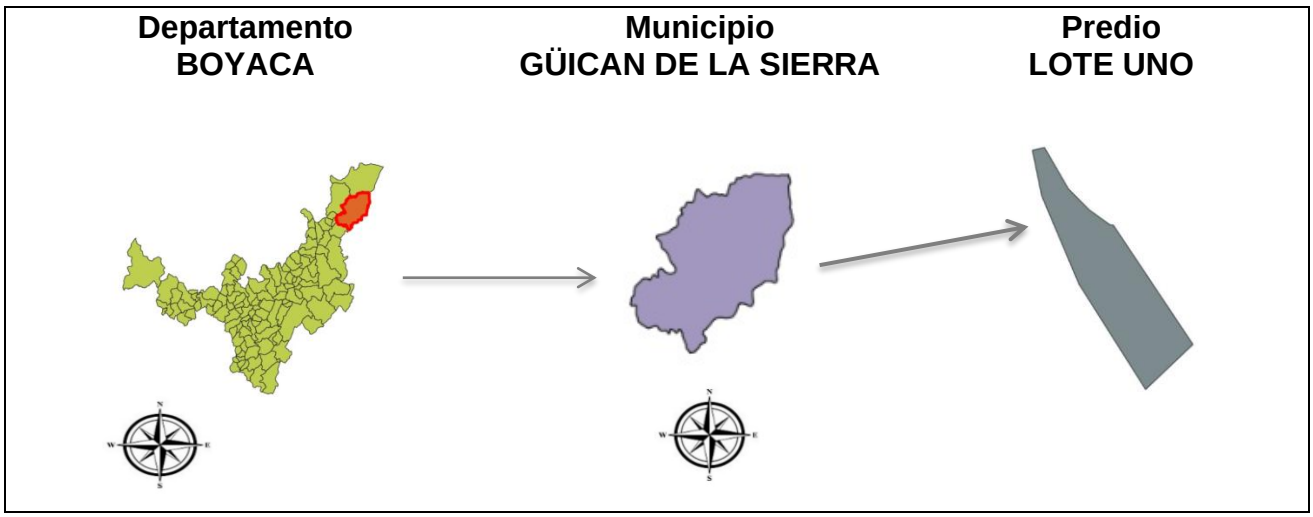
Los linderos Contenidos en la Escritura N° 395 del 30 de diciembre de 2014. Ver anexo: Escritura 395.

6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombre	"LOTE UNO"
Dirección	Vereda Centro
Municipio	Güicán de la Sierra
Departamento	Boyacá

6.4 LOCALIZACIÓN GRAFICA DEL PREDIO.

Imagen 01. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Predio:	Colindantes	**Elaboró:**	WILSON A. TORRES PEREZ
Municipio:	GUICAN DE LA SIERRA	**Elaborado en:**	QGIS versión 3.10
Departamento:	BOYACA	**Fuente:**	www.igac.gov.co

Imagen 02. Vista satelital del predio objeto de avalúo.



Predio:	LOTE UNO	**Elaboró:**	WILSON A. TORRES PEREZ
Municipio:	GUICAN DE LA SIERRA	**Elaborado en:**	Google Earth Pro
Departamento:	BOYACA	**Fuente**: plano	www.igac.gov.co

6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide

ESCRITURA PÚBLICA	395	30 de Diciembre del 2014	Notaria de El Cocuy
Vereda	**Municipio**	**Departamento**	**Área (m^2)**
CENTRO	Güicán de la Sierra	Boyacá	4873

6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	076-26377	08/07/2026	El Cocuy
Vereda	**Municipio**	**Departamento**	**Área (m^2)**
CENTRO	Güicán de la Sierra	Boyacá	4873

6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que se consulta
Nacional actual:	153320001000000040402000000000	Julio de 2026	Página web del IGAC – consulta catastral
Anterior:	15332000100040402000		

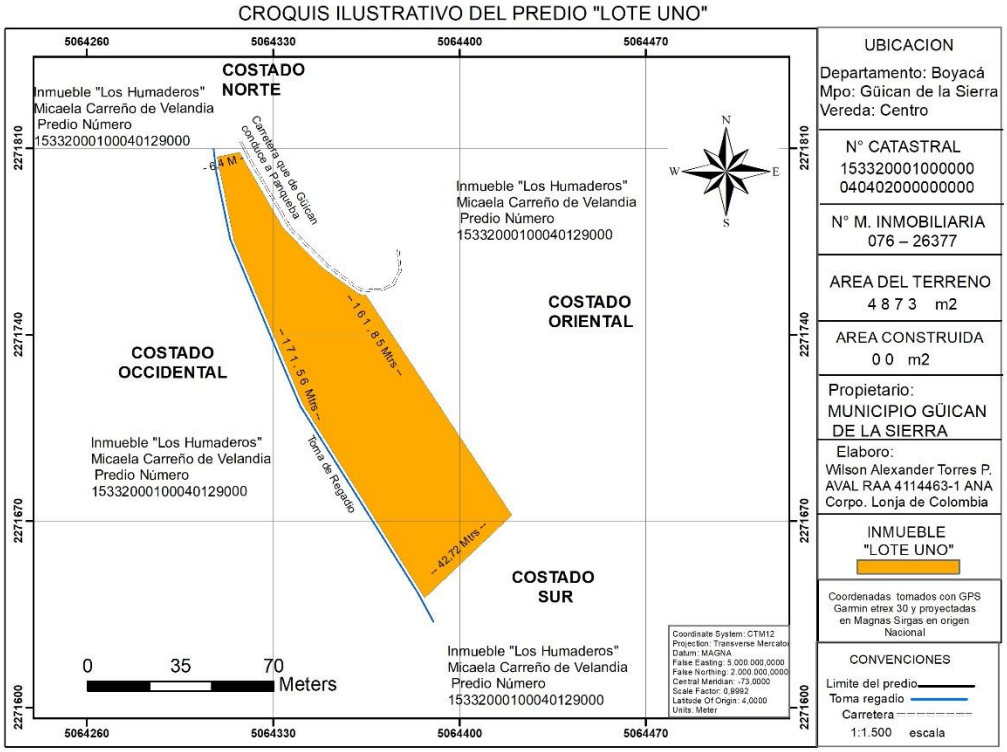
Municipio	Departamento	Área Construida (m^2)	Área del terreno (m^2)	¿El Área corresponde con el Certificado de Tradición?
Güicán de la Sierra	Boyacá	0 M2	4873 M2	SI

6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).

Sin observaciones.

6.9 PLANO DEL PREDIO.

Imagen 03. PLANO DEL PREDIO "LOTE UNO".



7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
"Lote Uno"		Sector Centro	
Vereda	**Municipio**	**Departamento**	**País**
Centro	Güicán de la Sierra	Boyacá	Colombia

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS.

Forma de Acceso	Se llega al inmueble desde el perímetro urbano del municipio de Güicán de la Sierra, por carretera destapada o trocha, se llega en vehículo particular, bus intermunicipal, moto, bicicleta o a pie.		
Sistema Coordenadas	**Latitud (N)**	**Longitud (E)**	**Altitud (m.s.n.m.)**
MAGNA-SIRGAS (origen nacional)	6459367N	72.417887 W	2694 m.s.n.m

Imagen 05. Forma de llegar al predio objeto de avalúo.



Elaboración propia en software libre Google Earth Pro

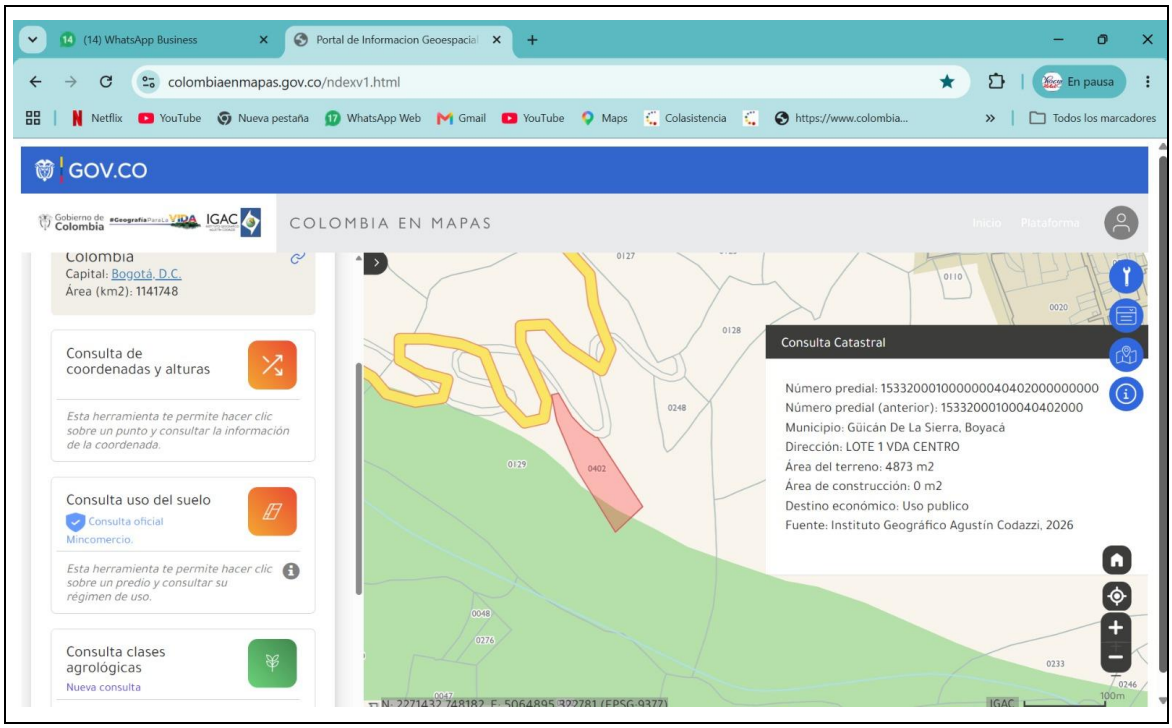
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Norte	Predio N° 15332000100000000401290000000000 Güicán De La Sierra, Boyacá
Oriente	Predio N° 15332000100000000401290000000000 Güicán De La Sierra, Boyacá

Occidente	Predio N° 15332000100000000401290000000000 Güicán De La Sierra, Boyacá
Sur	Predio N° 15332000100000000401290000000000 Güicán De La Sierra, Boyacá

Imagen 06. Delimitación del sector de ubicación del inmueble



Fuente de la consulta catastral: http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral

8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

La actividad predominante en el sector es la actividad AGROPECUARIA,

8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Güicán de la Sierra
Distancia en kilómetros de la cabecera municipal	2,64 kilómetros.
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	Uno y dos
Economía de la región	Actividades de tipo agropecuarias

Situación de orden público	Bueno
Actividad económica principal	Ganadería.
Cambios en la actividad económica principal	No se observaron
Tipos de productores que se observan en la región	Pequeños y medianos

8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Hasta el municipio de Güicán de la Sierra se llega en transporte público o privado, por carretera mayoritariamente pavimentada, con algunos trayectos destapados, en cualquier tipo de vehículo y desde ahí se accede al predio. La carretera pasa por el costado norte del predio.

8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

El inmueble “LOTE UNO” se ubica a 2,64 kilómetros de la cabecera Municipal de Güicán de la Sierra y El Municipio de Güicán de la Sierra se ubica a 425 kilómetros de la ciudad de Bogotá y punto principal de comercialización agropecuaria.

8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL MUNICIPIO GÜICÁN DE LA SIERRA.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Estación de Policía	**Banco**	**Cajeros Electrónico**	**Ferreterías**	**Almacén Agrícola**	**Restaurante**	**Hotel**	**Transporte Intermunicipal**
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS DE GUICAN DE LA SIERRA – DISPONIBLE EN EL ENTORNO DEL INMUEBLE

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público

SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE PRETENDIDO EN PARA VENTA DE PASTOS

9.1 CARACTERISTICAS GENERALES.

AREA	DESCRIPCION GENERAL
4.873 M2	Corresponde a la totalidad del área terreno del inmueble conocido como “LOTE UNO”, ubicado sobre la vía principal que va desde Güicán de la Sierra hacia el Municipio de Panqueba, sector los humaderos; se encuentra debidamente delimitado en su entorno y dentro del cual se encuentran cepas de pastos de la totalidad del terreno.

Imagen 9. Registro fotográfico del predio objeto de avaluó comercial de venta de pasto





9.2 VÍAS DE ACCESO AL TERRENO OBJETO DE AVALUO COMERCIAL PARA VENTA DE PASTOS

DESCRIPCIÓN GENERAL
El predio si cuenta con vías de acceso. Se llega al inmueble por carretera destapada o trocha que conduce desde el Municipio de Güicán de La Sierra hacia la vereda Centro, sector HUMADEROS, en distancia de 2,64 kilómetros se llega hasta la entrada del predio LOTE UNO.

Imagen 08. Registro fotográfico de las vías de acceso.





9.3 CONSTRUCCIONES REALIZADAS DENTRO DEL INMUEBLE.

El inmueble no tiene construcciones.

9.4 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES

Energía	Agua	Recolección residuos	Señal Celular	Señal televisión	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
NO	si	NO	si	NO	NO	NO

9.5 CERCAS PERIMETRALES

DESCRIPCION GENERAL

El terreno se encuentra debidamente delimitada por cerca de alambre de púas, en dos, tres y custro hebras, con postes en madera.

Imagen 9. Registro fotográfico de las cercas perimetrales





9.6 LINDEROS DEL TERRENO

POR EL SUR: de un árbol de mangle en línea recta a una piedra enterrada naturalmente linda con Micaela Carreño de Velandia en una distancia de 42,72 metros según coordenadas.

POR EL ORIENTE: Partiendo desde el punto dos la piedra naturalmente enterrada en línea recta al punto tres de la carretera que de Güican conduce a Panqueba, luego continua toda la carretera hasta el punto linda con Micaela Carreño de

Velandia y la carretera a Güican Panqueba en una distancia de 161,85 metros según coordenadas.
POR EL NORTE: del punto cinco sobre la carretera al punto seis. Linda con Micaela Carreño de Velandia en una distancia de 6.40 metros según coordenadas.
POR EL OCCIDENTE: Del punto seis por todo el borde del canal de regadío hasta encontrar el primer lindero con Micaela Carreño de Velandia en una distancia de 171,56 metros según coordenadas.

10. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL TERRENO PREDIO

10.1 USO ACTUAL DEL SUELO.

El uso del suelo actual del inmueble corresponde al cultivo de pastos para el pastoreo directo de animales Bovinos.

10.2 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

El predio no tiene servidumbres activas ni pasivas.

10.3 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

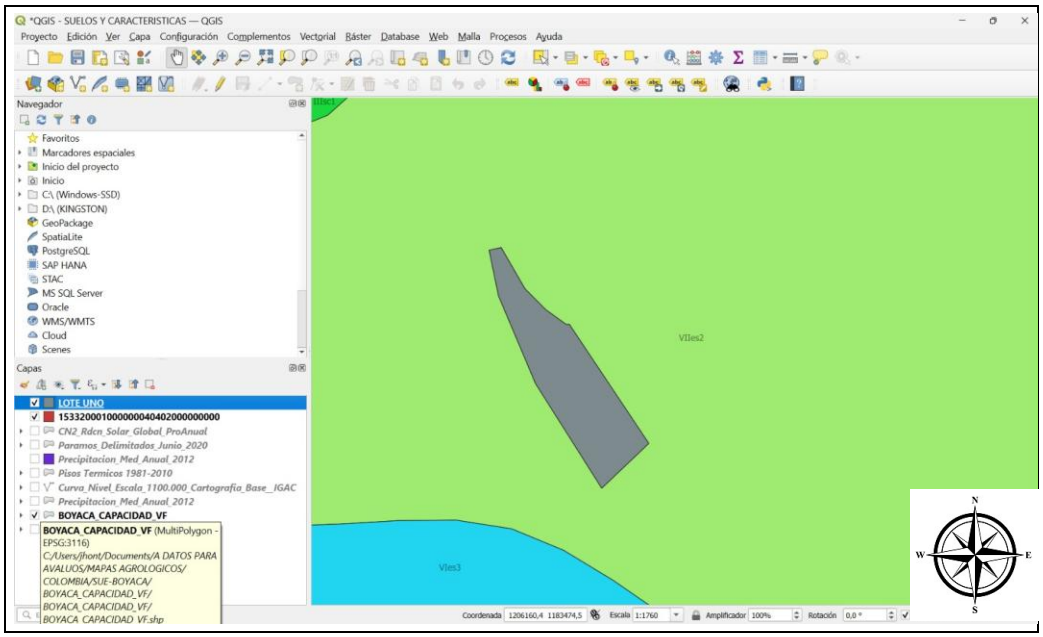
Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 7	Chita Alta: comprende los municipios de: Jericó, Cocuy, La Uvita, Chiscas, Socotá y Güicán. Unidad agrícola familiar: Zona alta: comprendida en el rango de 31 a 42 hectáreas.	Resolución 041 de 1996 del INCORA

11. CONDICIONES AGROLÓGICAS

11.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.

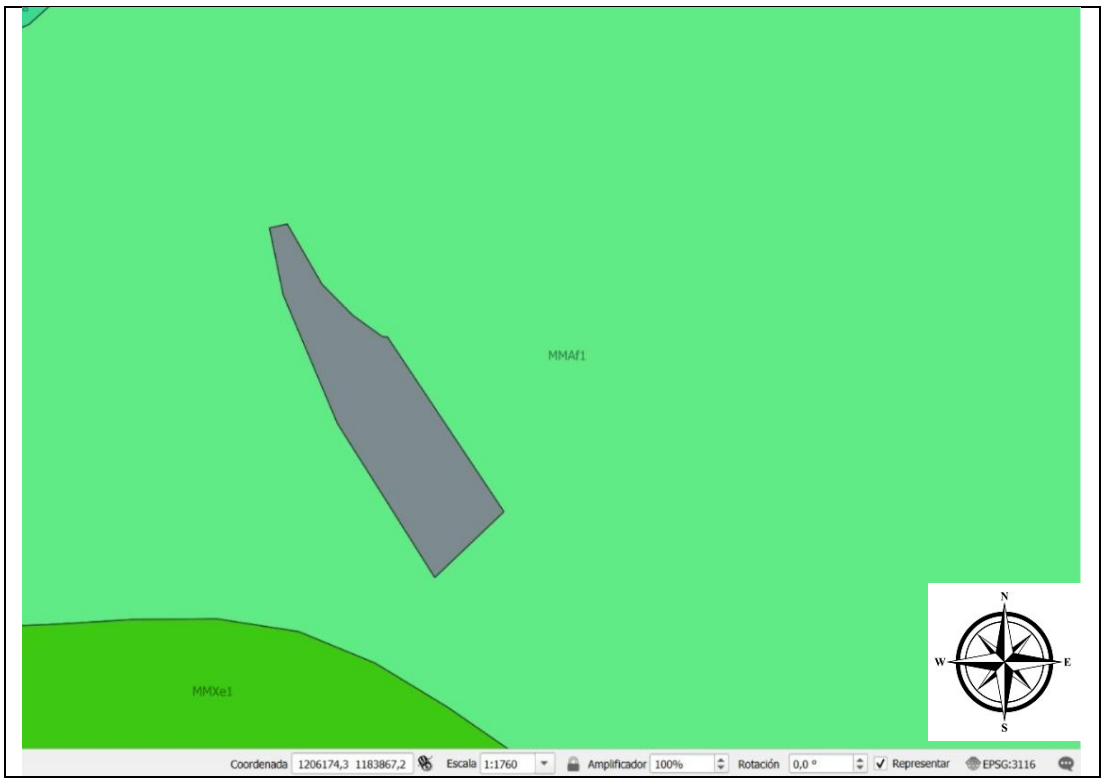
En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del geoportal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Boyacá. De igual forma se identificaron las Clases Agrológicas presentes en el sector según el mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Boyacá.

Imagen 11. Mapa de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) del Sector.



Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia
Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000.
Departamento: Boyacá
Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.

Imagen 12. Mapa de Clases Agrológicas del Sector.



Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia
Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000.
Departamento: Boyacá
Elaboración propia en software libre QGIS 3.1.

11.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

sClase	Subclase	Unidad Cartográfica	LITOLOGIA	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
VIIes2	MMA	MMAf1	Rocas sedimentarias clásticas mixtas y localmente rocas ígneas	Montañas estructurales erosionales	Frío, seco	Con pendientes superiores al 12–75%	Vigas y crestones homoclinales
Componente de Suelo	Asociación: Inceptic Haplustalfs; Lithic Ustorthents; Typic Dystrustepts						
Características Principales	Relieve moderado a fuertemente escarpado, con pendientes superiores al 12–75%, localmente mayores, afectados por escurrimiento difuso en grado ligero y pedregosidad superficial; suelos moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, de texturas. Susceptibilidad a la erosión, pendiente fuerte, heladas, suelos muy superficiales y moderadamente profundos, nivel tóxico de aluminio.						
Usos Recomendados	Bosque protector-productor; ganadería extensiva con baja carga						
Prácticas de Manejo	Aprovechamiento forestal selectivo; para ganadería fertilizar, rotación de potreros, cercas vivas, evitar sobrepastoreo						
Uso actual	Ganadería extensiva, bosque secundario, cultivos de subsistencia						

Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia
Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000.
Departamento: Boyacá

11.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	2692	Medida con GPS Garmin map 64x
Temperatura	08 a 14 °C		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de temperatura multianual.
Piso Térmico	Frio		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html (Ver Mapa de Pisos Térmicos).

Brillo Solar	horas/día	4.0 a 4.5 kwh/m2	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Brillo Solar multianual.
Precipitación	mm/año	1.000 a 1.500 mm	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Precipitación multianual.
Régimen de Lluvias	Bimodal 3		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa Pluviométrico de Colombia multianual.
	Es característico del Nororiente de la Región Andina, se presenta al oriente de Santander y occidente de Boyacá y Cundinamarca (Altiplano Cundiboyacense), sobre las cuencas de los Ríos Lebrija, Chicamocha, Sogamoso y Bogotá. También tiene dos épocas secas y dos de mayores lluvias; a diferencia del anterior, la primera temporada seca es menos prolongada y más deficitaria que la de mitad de año y las épocas de mayores lluvias son similares, la del primer semestre tiene como meses lluviosos Abril y Mayo y en el segundo semestre el mes más lluvioso es Octubre seguido por Noviembre.		

12. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

12.1 TIPO DE NORMA.

MARCO LEGAL
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Acuerdo No. 028 del 26 de noviembre del año 2000, de Güicán Boyacá, en el cual se establece la reglamentación de los Usos del suelo, conforme a la facultad conferida en el artículo 25 de Ley 388 de 1997 y a la atribución especifica concedida en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y demás normas reglamentarias.

12.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GUICAN DE LA SIERRA - BOYACA.

DESCRIPCION GENERAL DE USO PREDIO:

USOS LEGALES PRINCIPALES SEGÚN EOT MUNICIPAL:

SP4d: “Agricultura intensiva de maíz, frijol, trigo o papa en menor extensión, Adicional se tiene cerdos, ovejas y cabras. En ocasiones se utiliza para pastoreo intensivo de ganado

como complemento de otros minifundios, en ese caso no se cultiva. La producción agrícola es básicamente de autoconsumo".
Nota: Ver uso del suelo.

ANEXO: Uso del suelo.

13. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

13.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA DETERNIMAR EL VALOR DE LOS PASTOS

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- 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.

13.1.1 Estudio de Mercado inmobiliario para valuación de venta de pastos del inmueble.

TIPO DATO	FUENTE	NOMBRE UBICACIÓN	VALOR OFERTA ARRIENDO DEL TERRENO	AREA TERRENO EN M2	VR. M2 TERRENO ARRIENDO
DATO - 1	Fabio Carreño	Vereda San Luis - predio "En Puerto"	$1.000.000	35.000	$29
DATO - 2	Miguel Velandia	vereda Jordan - predio "Casas Viejas"	$1.200.000	30.000	$40
DATO - 3	Alvaro Vergara Reyes	vereda Centro - predio "Las Casas"	$1.200.000	36.319	$33
DATO - 4	José Melendez	vereda Calvario- predio "El Ojito"	$400.000	10.000	$40

De los datos investigados corresponde a predios que se encuentran mediante el negocio de venta de pastos, en la zona aledaña donde se ubica el predio aquí caracterizado.

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales ajustados en metros cuadrados de cada uno de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por promedio metro cuadrado de cada uno de ellos y al final se puede calcular el precio promedio del metro cuadrado para venta de pastos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de venta de pastos del metro cuadrado de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían y resultan de la aplicación de los datos contenidos en la siguiente tabla:

EN:		MUCHO	REGULAR	POCO	
ACCECIBILIDAD	EL DATO INVESTIGADO ES :	0,7	0,8	0,9	MEJOR
SUELOS RESTAURADOS					
BOSQUES NATIVOS		1,3	1,2	1,1	PEOR
DISPONIBILIDAD DE AGUA					
		1			IGUAL
RELACIÓN CON LA FUENTE DE INFORMACIÓN (Factor de comercialización)	EL DATO INVESTIGADO ESTÁ:	DEMASIADO		LEVEMENTE	
		0,7	0,8	0,9	SOBREVALUADO
		1,3	1,2	1,1	REBAJADO
		1			REAL

Fuente: **ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE**
(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 82)

Para determinar el precio final de la venta de pastos de toma como base el valor de venta de pasto de cada predio y luego de aplicar los datos de homogenización a cada inmueble comparable contra el predio a avaluar para venta, se deben efectuar el cálculo de las diferentes variables y sus fórmulas son las siguientes:

13.1.2 Resultado final con la aplicación de las variables de homogenización y formulas.

ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - VENTA DE PASTOS - RURAL GÜICAN DE LA SIERRA									
DATOS DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO:				LOTE UNO	AREA DEL INMUEBLE	4.873	M2	VALOR TOTAL	$ 193.007
TIPO DATO	FUENTE	NOMBRE UBICACIÓN	VALOR OFERTA ARRIENDO DEL TERRENO	AREA TERRENO EN M2	VR. M2 TERRENO ARRIENDO	AJUSTE FACTOR TIPO TERRENO	AJUSTE FACTOR UBICACIÓN	AJUSTE FACTOR AGUA	VR.M2 TERRENO AJUSTADO
DATO - 1	Fabio Carreño	Vereda San Luis - predio "En Puerto"	$1.000.000	35.000	$29	1,30	1,10	1,00	$41
DATO - 2	Miguel Velandia	vereda Jordan - predio "Casas Viejas"	$1.200.000	30.000	$40	1,10	1,10	0,80	$39
DATO - 3	Alvaro Vergara Reyes	vereda Centro - predio "Las Casas"	$1.200.000	36.319	$33	1,10	1,20	0,90	$39
DATO - 4	José Melendez	vereda Calvario- predio "El Ojito"	$400.000	10.000	$40	1,00	1,10	0,90	$40
							media aritmética		$39,61
							peficiente de variaciòi		2,29%
							Desviaciòn Estándar:		1
							Límite Inferior:		$39
							Límite Superior:		$41

El anterior precio es el resultado aplicado a un terreno con área de 4873 m^2 por un valor resultante denominado media aritmética de 39,61 pesos, lo que da como valor total la suma de $ 193.007 (ciento noventa y tres mil siete pesos moneda corriente legal colombiana). Dicho valor corresponde al precio comercial promedio para la renta del terreno pretendido.

13.3 CERTIFICADO DEL PRECIO DEL VALOR COMERCIAL PARA VENTA DE PASTOS O EN RENTA.

El valor comercial del pasto para la venta, una pastada, correspondiente a (4873 m2) cuatro mil ochocientos setenta y tres metros cuadrados, que es en la totalidad del terreno del predio “LOTE UNO” corresponde a la suma de $ 193.007 (ciento noventa y tres mil siete pesos moneda corriente legal colombiana).

El valor comercial anual correspondiente a la venta de pastos del predio “LOTE UNO” corresponde a la suma de $ 579.021 (quinientos setenta y nueve mil veinte y un peso, moneda corriente legal colombiana). Este cálculo de venta de pasto por año, es basado en que en el año en promedio se pueden recoger tres cortes de pasto al año.

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó de acuerdo a la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influencian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.

2. **Política del Avalúo**: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial de una pastada, a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso las comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.

3. Se toma como área cierta para vender el pasto, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe.

4. El avalúo para venta de pastos no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.

5. El citar sentencia y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.

6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial para ventas de pastos de los inmuebles aledaños. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Articulo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

8. El avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
9. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos

por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

10. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

11. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

WILSON ALEXANDER TORRES PEREZ
Perito – Avaluador
AVAL – RAA 4114463 ANA
Afiliado a Corporación Lonja de Colombia