



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

**INFORME DE PERITAZGO Y AVALÚO COMERCIAL ACTUAL ESTIMADO,
PRACTICADO A UNA EXTENSIÓN DE TERRENO DENOMINADO “TERRENO”,
CON UN ÁREA DE 8.680 M2, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL
NO. 156810000000000150040000000000, UBICADO EN EL CENTRO POBLADO
SANTA BÁRBARA, DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR,
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.**

PROPIEDAD DE: ESPITIA SOLANO JORGE ARMANDO



DICIEMBRE - 2024

al³
AVALUOS



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

INFORME DE PERITAZGO Y AVALÚO COMERCIAL ACTUAL ESTIMADO, PRACTICADO A UNA EXTENSIÓN DE TERRENO DENOMINADO “TERRENO”, CON UN ÁREA DE 8.680 M2, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL NO. 156810000000000150040000000000, UBICADO EN EL CENTRO POBLADO SANTA BÁRBARA, DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.

PROPIEDAD DE: ESPITIA SOLANO JORGE ARMANDO

“PERITAZGO Y AVALÚO COMERCIAL”: Es constatar, verificar, observar y examinar exhaustivamente todos los componentes de la extensión de terreno denominado “TERRENO”, con un área de 8.680 m2, y hallar el valor expresado en términos monetarios. Entendiéndose por precio comercial aquel valor que una propiedad alcanzaría durante un plazo razonable, al ponerla en venta su propietario en un mercado abierto frente a un comprador que la quiera adquirir conociendo todos sus usos, limitaciones y estando desprovistos, tanto el vendedor como el comprador de presiones anormales.

CAPITULO PRIMERO

1.1-GENERALIDADES

DENOMINADO: **"TERRENO"**

SECTOR: **RURAL**

CENTRO POBLADO: **SANTA BARBARA**

MUNICIPIO: **SAN PABLO DE BORBUR**

PROVINCIA: **DE OCCIDENTE**

DEPARTAMENTO: **BOYACA**

REPUBLICA: **COLOMBIA**

1.2- SOLICITADO POR: **DR. CARLOS ALBERTO CASTELLANOS GOMEZ**
en calidad de Representante legal del Municipio
de San Pablo de Borbur.

1.3- CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS No. 2024-144



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

OBJETO DEL CONTRATO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE UN AVALÚO COMERCIAL AL BIEN INMUEBLE DENOMINADO TERRENO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL No. 156810000000000150040000000000, UBICADO EN EL CENTRO POBLADO DE SANTA BÁRBARA DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR.

1.5- VALOR DEL CONTRATO: un millón seiscientos mil pesos moneda corriente (\$1.600.000).

1.6- PLAZO DE EJECUCION: DOS (2) DIAS.

1.7- FECHA: 30 DE NOVIEMBRE 2024

1.8- ACTA DE INICIO: 30 DE NOVIEMBRE 2024

1.9- CONTRATISTA: ALIRIO ALVARADO AVILA, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.752.669 de Tunja.

1.10- CLASE DE INMUEBLE: Se trata de una extensión de terreno Rural, de vocación agropecuaria.

1.11- OBJETO O PROPOSITO DEL AVALUO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE UN AVALÚO COMERCIAL AL BIEN INMUEBLE DENOMINADO TERRENO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL No. 156810000000000150040000000000, UBICADO EN EL CENTRO POBLADO DE SANTA BÁRBARA DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR.

1.12 -. INSPECCIÓN OCULAR: La inspección ocular al predio objeto de Avalúo, se realizó en fecha 01 de diciembre del año 2024.

1.13- REALIZADA POR: perito Avaluador - Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.752.669 de Tunja. con registro mercantil No 038-006752669-01 de la Cámara de Comercio de la Ciudad de Tunja, que acredita AVALÚOS A3, desde 1987, con RAA Registro Abierto de Avaluador AVAL- No. 6752669, Emitido por la Corporación Autorreguladora de Avaluadores ARAV, y la Súper Intendencia de Industria y Comercio SIC, según la ley 1673 y decreto 556, Matricula profesional de Avaluador No. RNA. / 01- 7034 por LONJANAP y CORPOLONJAS, Técnico en Avalúos por TECNIINCAS ARMENIA y técnico en avalúos por INCATEC – Instituto Técnico de Administración y Salud Malambo Atlántico, con certificación de 13 categorías, Asesor Externo de Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Según Acta No. 3 del 10 de marzo de 1994, miembro activo de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander en donde actualmente me desempeño como presidente y Boyacá. Inscrito en el SIGEP (Sistema de Información y Gestión de Empleo Público).

AUXILIAR DE LA JUSTICIA en el listado del IGAC.



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052

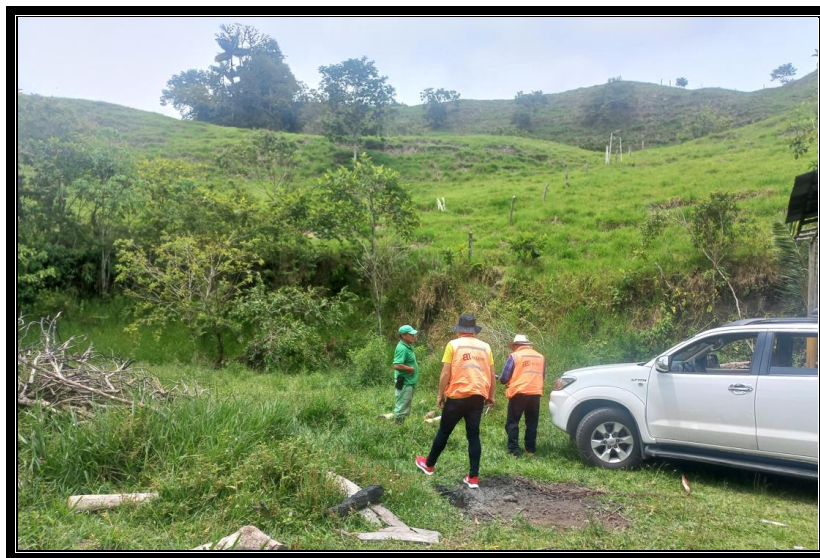


LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

Representante de ARAV, para el departamento de Santander y oriente, según convenio suscrito en el mes de agosto del año de 2019.

*Con la asesoría técnica de **NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN**, Identificada con la cedula de ciudadanía No. 40.032.702 de Tunja con RAA Registro Abierto de Avaluador AVAL- No. 40032702, Emitido por la Corporación Autorreguladora de Avaluadores ARAV, y la Súper Intendencia de Industria y Comercio SIC, según la ley 1673 y decreto 556, Matricula profesional de Avaluador No. RNA. / 01- 7035 por LONJANAP y CORPOLONJAS, Técnico en Avalúos por TECNIINCAS ARMENIA y técnico en avalúos por INCATEC – Instituto Técnico de Administración y Salud Malambo Atlántico, con certificación de 13 categorías, Diplomada en Avalúos, técnico laboral en sistemas, miembro activo de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander y actual presidente de la Lonja de Avaluadores y de propiedad Raíz de Casanare y la Orinoquia, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Casanare. Gerente propietaria de Inmobiliaria Lanceros de Santander E.U, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga.*

1.14- ATENDIDOS Y ORIENTADOS POR: DRA. SANDRA CATALINA LANCHEROS OTEGA, secretaria general y de Gobierno, en calidad de supervisor del contrato.



1.15- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura). El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

Como Avaluador declaro que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Como Avaluador confirmo que:

El informe de valuación es confidencial para las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.

El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley.

Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial. Por lo tanto, Incluye la asistencia por parte del Avaluador al juzgado o tribunal (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

1.17- CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

1.18- VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico.

En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

CAPITULO SEGUNDO

2.1- ASPECTO JURÍDICO: El análisis de la titularización no corresponden a estudios y conceptualización jurídica sino a una DESCRIPCIÓN de los mismos.

ESCRITURA PUBLICA: 185 -, del 02 / 09 / 1995, de la Notaria Única de Pauna.

ESPECIFICACIÓN: 101 COMPRAVENTA



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

PERSONAS QUE INTERVINIERON EN EL ACTO:

DE: Espitia Solano Omaira

A: Espitia Solano Jorge Armando. C.C. No. 9.495.319.....X, quien figura como titular de derecho real de dominio.

AREA: 11.000 M2

ESCRITURA PUBLICA: 00129, del 14 / 08 / 2.000, de la Notaria Única de Pauna.

ESPECIFICACIÓN: 101 COMPRAVENTA

MODO DE ADQUISICION: PARTE DE AREA DE 1.275 M2

PERSONAS QUE INTERVINIERON EN EL ACTO:

DE: Espitia Solano Jorge Armando

A: Hernández Santana Luis Enrique. C.C. No. 1077538.

AREA: 1.275 M2

ESCRITURA PUBLICA: 054, del 08 / 04 / 2.011, de la Notaria Única de Pauna.

ESPECIFICACIÓN: 126 COMPRAVENTA PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVINIERON EN EL ACTO:

DE: Espitia Solano Jorge Armando

A: Muñoz Luis Antonio. C.C. No. 4.093.448.

AREA: 111 M2

ESCRITURA PUBLICA: 052, del 08 / 04 / 2.011, de la Notaria Única de Pauna.

ESPECIFICACIÓN: 126 COMPRAVENTA PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVINIERON EN EL ACTO:

DE: Espitia Solano Jorge Armando

A: Virgüez Muñoz Flor Alba. C.C. No. 46.679.841

AREA: 318 M2

ESCRITURA PUBLICA: 053, del 08 / 04 / 2.011, de la Notaria Única de Pauna.



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

ESPECIFICACIÓN: 126 COMPRAVENTA PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVINIERON EN EL ACTO:

DE: Espitia Solano Jorge Armando

A: Farfán Hernández Ana Milena. C.C. No. 33.701.066

AREA: 157 M2

OFICIO 0058 DEL 12/10/2017 Juzgado octavo administrativo oral del circuito de Tunja.

ESPECIFICACIÓN: 0427 embargo ejecutivo con acción personal resto radicado 20130000700 medida cautelar

PERSONAS QUE INTERVINIERON EN EL ACTO:

DE: Municipio de San Pablo de Borbur

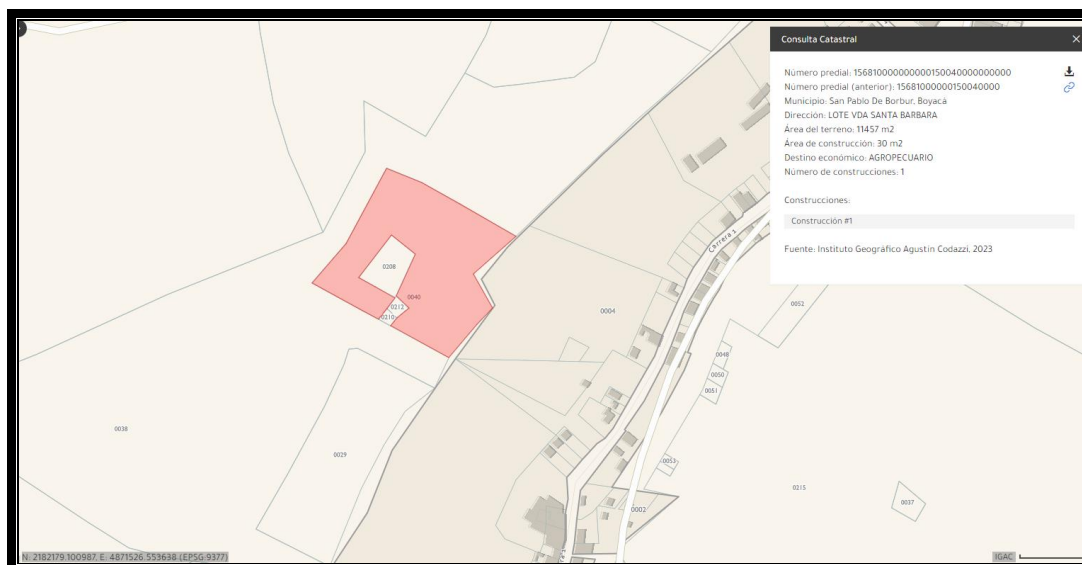
A: Espitia Solano Jorge Armando

AREA: Resto 8.680 m2, área objeto de avalúo.

2.2- MATRICULA INMOBILIARIA: No. 072-50667 de la oficina de instrumentos públicos de Chiquinquirá.

(Impreso el 05 de marzo del 2021 a las 11.40 am)

2.3- CODIGO CATASTRAL No 156810000000000150040000000000 ubicado en el Municipio de San Pablo de Borbur en el Departamento de Boyacá.





LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

Número predial: 156810000000000150040000000000

Número predial (anterior): 15681000000150040000

Municipio: San Pablo De Borbur, Boyacá

Dirección: LOTE VDA SANTA BARBARA

Área del terreno: 11457 m²

Área de construcción: 30 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

2.4- LINDEROS Y COLINDANTES: de la extensión de terreno

Por el norte: Partiendo del punto llamado Guamo con rumbo al Oriente en longitud de 112.53 metros a llegar al punto 1, continua con rumbo al Nororiente en extensión de 34.16 metros al punto Callejuela, lindando con predios de José de Jesús Espitia Caro.

Por el oriente: partiendo del punto llamado Callejuela con rumbo al Suroriente en longitud de 67.72 metros a llegar al punto B1, continua con rumbo al Noroccidente en longitud de 13.99 metros a llegar al punto B6, lindando con Lote 7, continua en extensión de 6.55 metros a llegar al punto 2, lindando con Vía existente, continua con rumbo al Suroccidente en extensión de 23.54 metros a llegar al punto 3, lindando con Vía existente, continua con rumbo al Noroccidente en longitud de 2.72 metros a llegar al punto A1, continua en extensión de 25.00 metros a llegar al punto A4, continua con rumbo al Suroccidente en longitud de 45.00 metros a llegar al punto A3, continua con rumbo al Suroriente en longitud de 16.93 metros a llegar al punto A8, lindando con Lote Municipio, continua con rumbo al Suroccidente en longitud de 22.00 metros a llegar al punto A7, lindado con Lote 6.

Por el sur: Partiendo del punto llamado A7 con rumbo al Occidente en longitud de 81.57 metros a llegar al punto llamado Vaco, lindando con predios de propiedad de Aurora Castro de Piñarete.

Por el occidente: Partiendo del punto llamado Vaco en longitud de 105.37 metros a llegar al punto llamado Guamo, lindando con predio de propiedad de José de Jesús Espitia Caro.

AREA: 8.680 M2 esta área se adopta para efectos de la valuación

2.5- NORMATIVIDAD VIGENTE O USO POR NORMA:

ACUERDO No.020 MAYO 29 DE 2008 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR "UNIDOS POR SAN PABLO DE BORBUR" PERIODO 2008 – 2011.

DIVISION POLITICA. El Municipio de San Pablo de Borbur, en su división política está conformada por el sector urbano y rural, el sector urbano está constituido por el casco urbano y dos zonas San Martin y Santa Barbará, asentamientos o caseríos entre los cuales se encuentra Coscúez, El Silencio, La Culebrera, el Chico, Plan de la Escuela, la Paz, Chácara y



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

Casa Blanca. El sector rural, está conformado por veintisiete (27) veredas, Alto De Oso, Calamaco, Calcetero Alto, Calcetero Bajo Chánares, Chizo Centro, Chizo Cuepar, Coscúez, el Almendro, el Consuelo, el Triunfo, Florián, La Mesa, la Palmarona, la Peña, la Sierra, Llano Grande, Paramo Lagunas, San Isidro, San Martín, San Miguel, San Pedro, San Rafael, Santa Barbará, Téllez, Vereda Centro.

SUELOS Y TOPOGRAFIA. Este factor le da el grado de pendiente de los terrenos y esta a su vez se define como la inclinación de un terreno con respecto a un plano horizontal, estableciendo los siguientes rangos: 0 – 3% plano a ligeramente plano, 3 – 7% ligeramente inclinado, 7 – 12% moderadamente inclinado, 12- 25% fuertemente inclinado, 25 – 50% moderadamente escarpado, 50 – 75% escarpado, mayor de 75% muy escarpado. El casco urbano se localiza en una topografía plana a semi ondulada con pendientes que varían entre 0 y 3%, en el sector centro y sur oriental y del 3 y 7% en el sector norte y occidental, los suelos del casco urbano son depósitos coluviales, debido a su composición son básicamente bloques embebidos en una matriz areno – arcillosa, se comparten como un acuífero de extensión local con flujo intergranular y alta productividad.

2.6- PARA EFECTOS DEL AVALÚO SE TIENE EN CUANTA LA SIGUIENTE NORMATIVIDAD.

1. Resolución 620 de septiembre 23 del año 2008
2. Ley 388 de 1997 “ley Marco” Ordenamiento Territorial
3. Resolución No. 1092 del año 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su anexo
4. Ley 1274 de enero 5 del año 2009.” servidumbres”
5. Agencia Nacional de Minería, imposición de servidumbres mineras bajo el número 20179020018232.
6. Ley 99 del medio ambiente
7. Decreto 1420 de 1998
8. Ley 1673 2013
9. Decreto 556 de 2014

CAPITULO TERCERO:

UBICACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS.

3.1- UBICACIÓN DEL MUNICIPIO: **San Pablo de Borbur** es un municipio colombiano ubicado en la provincia de Occidente en el departamento de Boyacá.

El municipio está situado a unos 65 km de la ciudad de Chiquinquirá, capital de la provincia y limita al norte con Otanche y Pauna, al sur con Muzo, al oriente con Maripí y Pauna y al occidente con Otanche.



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052

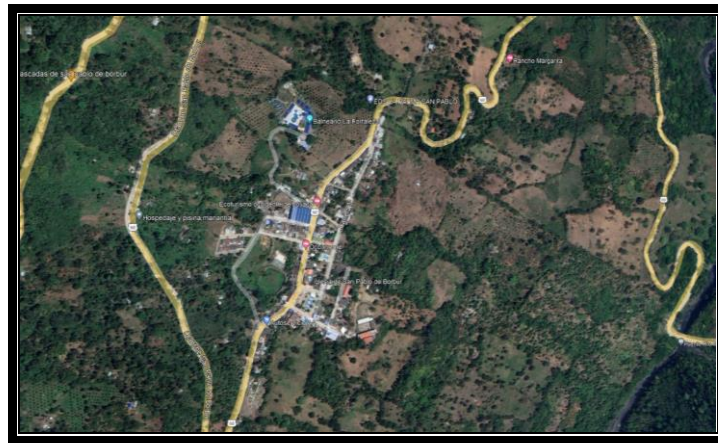


LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

San Pablo de Borbur también es conocido como «el municipio esmeralda de Colombia», por sus numerosos yacimientos en su jurisdicción.

En 1875 se creó el caserío y hacia 1912 se construyó la primera capilla por iniciativa de Guillermo Lancheros. El primer párroco de la población fue el sacerdote Pablo Valette quien llegó en 1918. Fue creado a partir del municipio de Pauna el 9 de diciembre de 1959. Dentro de las dos vertientes antropológicas de la población se encuentra los indígenas muzos y los españoles.

San Pablo de Borbur está localizado en las estribaciones de la Cordillera Oriental hacia el Valle del río Magdalena en un terreno accidentado y pendientes superiores al 50%. Al nororiente del municipio se encuentra el Cerro de Fura, en la vereda San Isidro con una altitud de 800 m.s.n.m, Al frente se encuentra el Cerro de Tena, separado por el río Minero en el municipio de Pauna. Otros puntos geográficos importantes son: Los cerros de Coscuez, Peñas Blancas, Calcetero, La Chapa, San Gil, Cañanguana y San Pedro entre otros. Los principales ríos son: Minero, Guaso, Tununguá, y las quebradas Tambrías, Honda, Las Cacas y Buriburí.



Vista satelital Municipio San Pablo de Borbur "fuente Google Earth"

3.2- UBICACIÓN DE LA EXTENSION DE TERRENO OBJETO DE VALORACION: *partiendo del perímetro urbano de San Pablo de Borbur, se continua por la vía pavimentada que conduce al Municipio de Otanche, en distancia de 20 kilómetros 900 metros, se llega al centro poblado o caserío Santa Bárbara en donde se encuentra la inspección de Policía; continua vía a Coscuez y en distancia de 400 metros, ingresa por una callejuela hacia la parte occidental y en distancia de 110 metros se llega a un terreno en donde se encuentran unas construcciones y unas canchas de tejo en donde inicia la extensión de terreno objeto de avalúo.*

3.3- LOCALIZACIÓN ASTRONOMICA: *Teniendo en cuenta los paralelos "Ecuador terrestre 0°" y los meridianos 0° de Greenwich" el terreno se ubica a:*



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



5.65015497 N 74.15960915 W San Pablo
de Borbur Boyacá
San Pablo de Borbur, Boyacá
5.65015497 N 74.15960915 W
Lat Long: 5.65015497 -74.15960915
DMS: 5° 39' 0.56" N | 74° 9' 34.59" W
UTM: 593066.443E 624599.38N 18N
MGRS: 18NWM 93066 24599
EPSG:4326 -74.15960915
5.65015497
URL: <https://www.google.com/maps/place/5.65015497,-74.15960915386677>

COORDENADAS CASERIO SANTA BARBARA – SAN PABLO
DE BORBUR

Lat Long: 5.65015497 -74.15960915

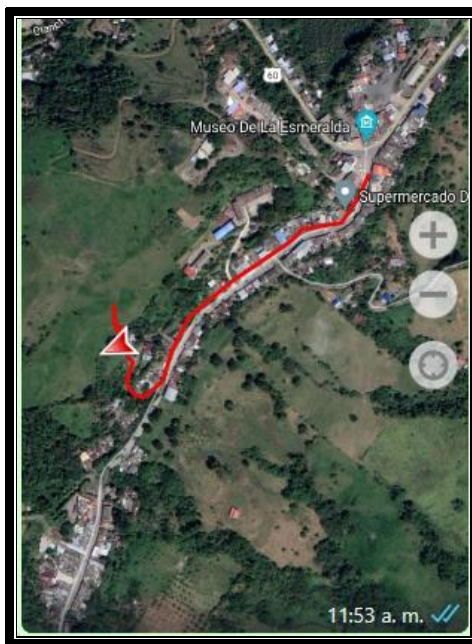
DMS: 5° 39' 0.56" N | 74° 9' 34.59" W

UTM: 593066.443E 624599.38N 18N

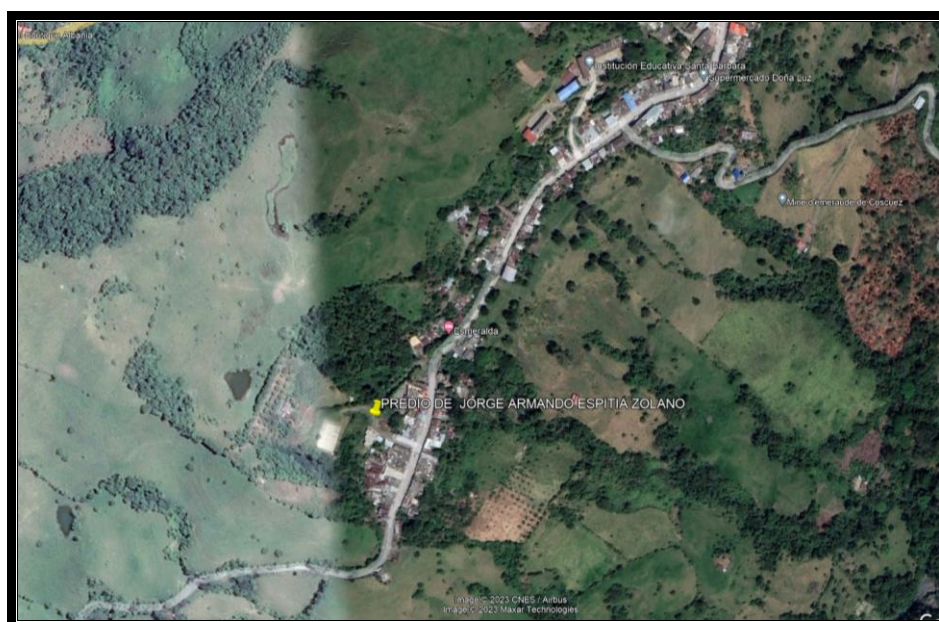
MGRS: 18NWM 93066 24599

EPSG:4326: -74.15960915 5.65015497

URL: <https://www.google.com/maps/place/5.650154969658991,-74.15960915386677>



GeoTRAK de ruta "fuente Avaluador"



Ubicación del predio según coordenadas "fuente Google Earth"

TUNJA: Calle 28 No. 9 – 26 – barrio Maldonado
CELULARES: 3123608142 – 3224337606
alirioalvaradoavila@hotmail.com



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA

MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



Inspector de Policía coordinando la visita al predio con equipo profesional "fuente Avaluador"



Vista de la extensión de terreno y equipo profesional que realiza la visita "fuente Avaluador"





LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA

MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



Vista de la extensión de terreno "fuente Avaluador"



Vista de la extensión de terreno "fuente Avaluador"

TUNJA: Calle 28 No. 9 – 26 – barrio Maldonado
CELULARES: 3123608142 – 3224337606
alirioalvaradoavila@hotmail.com



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

3.4- VECINDARIO: la extensión de terreno objeto de avalúo, denominada “**TERRENO**”, esta bordeado por áreas de explotación agro pastoril, para cría de semovientes y área de características urbanas por sus servicios públicos completos según la ley 688 Centro Poblado Santa Bárbara.

El centro poblado de Santa Bárbara, cuenta con un mayor comercio como estaciones de servicio, hotel, plaza de mercado, Institución Educativa, inspección de Policía, ferreterías, coliseo cubierto, Iglesia católica, droguería, panadería, restaurante, supermercados, tiendas de provisión y otros





LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



Vecindario del predio objeto de valoración "fuente Avaluador"

VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS

3.5- VÍAS DE ACCESO: la principal vía de acceso, es la transversal de occidente o de "Boyacá", pavimentada, que de la ciudad de Tunja conduce a Chiquinquirá, Pauna, Borbur, Otanche y proyección a Puerto Boyacá, con transporte de pasajeros como flota reina, flota Boyacá, Gaviota, Transporte de carga y transporte particular por vehículos livianos.



3.6- VIA AL PREDIO: parcial en recebo firme y parcial en tierra, se puede transitar por vehículos livianos.



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

Vía Chiquinquirá Otanche- sector Santa Bárbara "fuente Avaluador"



Vía de ingreso al predio "fuente Avaluador"

<u>4.1 ASPECTO GEOMORFOLOGICO</u>		<u>ASPECTO METEOROLOGICO</u>	
<u>RELIEVE</u>	La extensión de TERRENO , se ubica en una estribación de la cordillera oriental de los Andes Colombianos, ramales occidentales del altiplano Cundiboyacense, conformado por tierras altas de Boyacá y Santander "serranía de las quinchas", cuyas formaciones son de las eras terciaria y cuaternaria, valle sedimentario de Aluvión franco arcilloso. Formaciones, cumbre Retoque, Arcabuco, Saboya y abanicos aluviales, valle del río minero y los cerros Fura y Tena de mitos leyendas y tradiciones de la humanidad.	<u>CLIMA</u>	De clima templado medio por pisos térmicos, con una altura entre 830 a 1.530 M.S.N.M.
	La topografía predominante del predio " TERRENO " es ondulada, con pendientes leves, planicies tipo pradera	<u>TEMPERATURA</u>	El suelo se distribuye en los pisos térmicos templado húmedo. La temperatura media anual es de 16 / 22 °C diarias, mensuales y anuales.
<u>TOPOGRAFIA</u>		<u>VIENTOS</u>	Locales moderados y en menor intensidad, vientos alisios del sur este.
<u>ASPECTO FISIOGRAFICO AGROLOGICO Y SUELOS</u>	La parte fisiográfica corresponde a Suelos de textura rocosa, limosa y arenosa, con una cubierta vegetal media para explotación de pastos.	<u>PLUVIOSIDAD:</u> La zona de Coscuez, presenta un régimen bimodal, con lluvias acentuadas entre mayo y agosto y un periodo seco entre diciembre y febrero de acuerdo a la geomorfología y a la vegetación predominan lluvias gran parte del año y en los últimos tiempos ha habido variaciones pluviométricas por los fenómenos de cambios climáticos a nivel global por los	



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

<u>PERMEABILIDAD</u>	Son suelos permeables por la topografía y escorrentías.	fenómenos del niño y de la niña, el promedio de precipitaciones de 2.005 milímetros anuales. Humedad relativa del 74 %."Calentamiento global.
<u>FORMA</u>	trapezoidal	

RIESGOS: A través de la investigación para el análisis de vulnerabilidad se identifican los riesgos naturales a los cuales el Municipio de San Pablo de Borbur. Se encuentra expuesto por las condiciones de ubicación geográfica en zonas medias de riesgo tectónico y volcánico, con áreas de influencia sísmica.

Este sector "**terreno**", se encuentra en una zona vulnerad por deslizamientos, causada por factores erosivos por las lluvias, vientos de actividad antrópica.

VIENTOS O VENDAVALES: Fenómenos atmosféricos con efectos físicos asociados como lo son lluvia, vientos, truenos y ocasionalmente granizo. Los vientos con altas velocidades y la existencia de estructuras y elementos que podrían colapsar (ventanas, tejas, árboles, etc.), torres y equipos eléctricos que puedan ser impactados. Se presentan frecuentemente vendavales y tormentas eléctricas fuertes.

LLUVIAS O GRANIZADAS: La lluvia se produce por la condensación del vapor de agua que contienen las nubes la cual produce la precipitación de agua en forma de gotas. Cuando éstas alcanzan un diámetro superior a los 0,5 mm. Caen a la tierra por la gravedad a una velocidad superior a los 3 m/seg. Durante la temporada de lluvias se han visto incrementados los niveles debido a los fenómenos climáticos.

EROSION: LA extensión denominada "**terreno**", por encontrarse en su área de topografía de pendiente severa puede ser propensa a deslizamientos.



Relieve "fuente Avaluador

4.4 - EXPLOTACION ECONOMICA: actualmente la extensión de terreno se encuentra cubierta de pastos para la explotación de semovientes

4.5 - SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Esta zona es considerada actualmente como un área sin conflictos de violencia, presenta relativa calma, no se descarta delincuencia común.



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



Topografía "fuente Avaluador"



Suelos "fuente Avaluador"

CAPITULO QUINTO: CONSIDERACIONES

5.1- **GENERALES:** Para efectos de la valuación del terreno, se consideran variables determinantes todas las descritas en los capítulos anteriores.

CAPITULO SEXTO: METODOLOGÍA PARA EL TERRENO

6.1- **METODO DE HOMOGENIZACION DE VALORES O METODO COMPARATIVO DE MERCADO Y DE ENCUESTAS:** Para obtener el valor comercial de un metro cuadrado de terreno del predio "**TERRENO**", se utilizó el método comparativo o de homogenización de valores de mercado mediante encuestas de acuerdo a la ubicación en el Centro Poblado Santa Bárbara, al medio Geo físico y geo económico en donde se encuentra el terreno.

Aplicando a la normatividad de la ley 388 de ordenamiento territorial, 99 del medio ambiente, decreto 1420 y resolución 620 del IGAC, ley 1274 de 2009, el perito Avaluador contratista Alirio



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090715 SIC Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

Alvarado Ávila y su equipo técnico de peritos, Nubia Alcira Jiménez Nausan y Jorge Carvajal, se realizó una investigación directa, tomado como fundamento los habitantes de los poblados de Santa Bárbara.

Las encuestas fueron diseñadas para obtener información de:

A-Terrenos bordeando el caserío de características urbanas Santa Bárbara, de características productivos en el sector agropecuario, cuya productividad esta descrita anteriormente. "variedad de pastos.

Los resultados de la encuesta son los siguientes

OFERTAS				
ID	NOMBRE	CELULAR	ÁREA (M2)	PRECIO POR M2 (\$)
1	Gloria García	3125580829	1	\$ 4.500
2	Rito Lancheros	3117191811	1	\$ 4.800
3	Mario Vargas	3123263358	1	\$ 4.000
4	Luis Segundo Ávila	3137805259	1	\$ 5.000
5	Patricia Sánchez	3212887164	1	\$ 4.500
6	Esneider Hernández	3214240115	1	\$ 4.700
7	Luis Eduardo Ruiz	3138406516	1	\$ 4.200
8	Hilda Isabel Gamboa	3124188489	1	\$ 4.600
9	José Pinzón	3219535184	1	\$ 4.300
10	Sonia Jiménez	3115085785	1	\$ 4.000
11	Dora Díaz	3116973166	1	\$ 3.900
12	Fabián Reales	3206849684	1	\$ 4.000
13	Ramiro Herrera	3144590295	1	\$ 4.100
14	Pedro Martínez	3102994823	1	\$ 4.400
15	Perito Alirio Alvarado Ávila	3123608142	1	\$ 4.700
16	Perito Nubia Alcira Jiménez	3224337606	1	\$ 4.500
17	Perito Jorge Carvajal	3166955384	1	\$ 4.900
				\$ 87.700
			PROMEDIO \$ 87.700/17	\$5.159
			N° DE DATOS	17
			MODA	5.159
			DESVIACIÓN ESTÁNDAR	281
			COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,99%
			COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,254232533
			RAÍZ N	4,12
			t-student	1,547
			LÍMITE SUPERIOR	\$5.000
			LÍMITE INFERIOR	\$3.900
			VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO \$	\$5.159

PROMEDIO	Es el precio unitario promedio comercial en pesos. Casilla formulada
N° DE DATOS	Es el número de ofertas o transacciones consultadas. Casilla formulada.
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	Es el promedio de lejanía de los valores respecto del valor promedio; es decir, es la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de las ofertas o transacciones con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N, su formato es en número. Casilla formulada.
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100; es decir, cuanto mayor es el coeficiente de variación mayor es la dispersión y menor la representatividad de la media, su formato es en número en % con dos decimales. Casilla formulada.
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	Se define como la diferencia entre de media aritmética y la moda y el resultado dividido por la desviación estándar. Su formato son 2 decimales. Casilla formulada.
RAÍZ N	Es el resultado de sacar la raíz cuadrada del número de datos, su formato es en número con dos decimales, Casilla formulada,
t-student	Es la distribución teórica de probabilidades, su formato es en número con tres decimales. Casilla formulada.



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ
RNA No. 08-09071581C Y RBA No. 052



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

LÍMITE SUPERIOR	Es el extremo superior. Es el resultado de sumar al valor promedio, el producto de multiplicar la t-student por el cociente de la desviación estándar entre la raíz N, su formato es en número sin decimales.
LÍMITE INFERIOR	Es el extremo inferior. Es el resultado de restar del valor promedio, el producto de multiplicar la t-student por el cociente de la desviación estándar entre la raíz N, su formato es en número sin decimales.
VALOR COMERCIAL ADOPTADO (\$)	Escriba el valor unitario comercial en pesos que estima. Su formato es en número sin decimales.

VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO A RAZON DE: \$5.159.

ACTA DE AVALUO

RESULTADO

Item	Descripción	Área has	Valor has	Valor total
1	Extensión de terreno Objeto de avalúo	8.680 M2	\$5.159.	\$44.780.120

VALOR COMERCIAL ACTUAL ESTIMADO, PRACTICADO A UNA EXTENSIÓN DE TERRENO, CON UN ÁREA 8.680 M2, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL NO. 156810000000000150040000000000 DENOMINADO "TERRENO", UBICADO EN EL CENTRO POBLADO SANTA BÁRBARA, DEL MUNICIPIO DE SAN PABLO DE BORBUR, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.

PROPIEDAD DE: ESPITIA SOLANO JORGE ARMANDO

\$44.780.120.

SON: CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE.

Elaborado el mes de diciembre del año 2024

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

ALIRIO ALVARADO AVILA
Avalúos "A3"
Contratista
RNA. / 01- 7034 POR LONJANAP
RAA. /AVAL 6752669

NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSSAN
Avalúos "A3"
Asesor Técnico
RNA. / 01- 7035POR LONJANAP
RAA. /AVAL 40032702