AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RNA No. 08-090713 SIC Y RBA No. 052

INFORME DE PERITAZGO Y AVALÚO COMERCIAL ACTUAL ESTIMADO, PRACTICADO A UN INMUEBLE, DENOMINADO "TERRENO URBANO CRA 2A #17-78, BARRIO PATRIOTAS" MUNICIPIO DE TUNJA PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.



24-4-2025

CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Realizar las actividades de valuación necesarias para tasar objetivamente y con criterio de mercado, el valor comercial del predio objeto de avalúo **"TERRENO URBANO CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS",** propiedad del Departamento de Boyacá, dando el mayor y mejor uso a la fecha de inspección tal y como lo dictan las normas internacionales de información financiera NIIF.

Las actividades de valuación se enfocan específicamente en la determinación del Valor Comercial (valor Razonable) de los activos objetos de valuación, según los lineamientos de la NIIF 13, dentro del marco conceptual de presentación de información financiera, normas internacionales de información financiera NIIF.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – enero 2014.
- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condición Restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.

- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en regular estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está Valorando.
- El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

MARCO CONCEPTUAL

BASE DE LA VALORACIÓN: Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes**,** en un comercio abierto en la zona donde se ubica el bien inmueble**.**

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:
El Avaluador NO será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles o 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.

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

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.

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 valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

- **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 de cada predio.

- **VIGENCIA DE LOS AVALÚOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EN COLOMBIA - (NIIF - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA).**

Aunque según la normativa contable en Colombia, no existe una periodicidad específica u obligatoria para realizar avalúos a la propiedad, planta y equipo de una empresa, ya que este aspecto depende en gran parte de la política contable de la compañía y de las circunstancias particulares de sus activos, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 2649**, sí debemos revisar y actualizar tanto el inventario como el valor de nuestros activos (incluyendo propiedades, instalaciones y equipo) **CADA TRES AÑOS A PARTIR DE LA ÚLTIMA REVISIÓN.**

Además, si en algún momento antes de esos tres años el valor de nuestros bienes cambia significativamente en comparación con lo que costaron originalmente o lo que podríamos obtener por su venta, entonces también estamos obligados no solo a actualizarlos nuevamente, sino también a reflejar esos cambios en nuestra contabilidad de inmediato.

POLITICA EMPLEADA

No se intenta rendir opinión alguna sobre titulación o cualquier otra materia de carácter legal.

- La esencial documentación, la veraz información y la determinación exacta del sitio en donde se encuentran los inmuebles objeto del avalúo, solo atañen al interesado que requiere el avalúo por cuanto es el cliente quien conoce de antemano de las circunstancias jurídicas, físicas y económicas que rodean al Bien.

- El solicitar, aceptar y cancelar el avalúo, para luego presentar y con el definir cualquier tipo de negociación corrobora que los inmuebles objeto del avalúo, es el estipulado, mostrado y determinado con el valor comercial asignado, y es con el cual el cliente pretende hacer una libre transacción

DEFINICIONES

EL VALOR COMERCIAL. Es el **precio más probable en que se podría comercializar un bien**, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados. En el caso de un inmueble, se refiere al **precio probable por el cual se transaría en un mercado en el que el comprador y el vendedor actuarían libremente**, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

EL VALOR RAZONABLE es un concepto utilizado en contabilidad y que se refiere al precio que se podría pagar por un activo o pasivo en una transacción**, siempre que las partes estén debidamente informadas y no exista nada que les impida actuar de forma libre y voluntaria**.

CONTRATO	**PRESTACION DE SERVICIOS: No. 4159 - PROCESO DE SELECCIÓN MINIMA CUANTIA No. SMC-057/2024**	
ACEPTACIÓN DE LA OFERTA- FECHA 29 DE OCTUBRE 2024 - CODIGO – 001 ADICION		
CONTRATANTE	**PROPIEDAD: DEPARTAMENTO DE BOYACÁ: 100%** NIT: 891800498-1	**WILLIAM YESID ARCHILA CÁRDENAS** Secretario de Contratación **Ing. CARLOS ANDRÉS AMAYA** Gobernador de Boyacá.
OBJETO: AVALUO ESPECIAL	CONTRATAR LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LOS PREDIOS PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, ADICION.	
CONTRATISTA	ALIRIO ALVARADO AVILA	C.C No. 6.752.669 de Tunja Cel: 3123608142 Correo electrónico: alirioalvaradoavila@hotmail.com
OBJETIVO	Mediante peritazgo Avalúo, Verificar la existencia real y material del bien inmueble terreno construcciones mejoras adherentes cuándo aplique, realizar levantamiento topográfico, aplicar todas las variables para obtener el Valor Comercial Actual Estimado en la resolución 620 del IGAC- uso del suelo y Plan de Ordenamiento Territorial, P.O.T.	

TERRENO URBANO CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS – TUNJA - CODIGO – 001 ADICION			
PROPIEDAD: DEPARTAMENTO DE BOYACÁ		**“TERRENO URBANO CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS” – TUNJA**	
ZONA CENTRO ORIENTAL DE LA CIUDAD DE TUNJA “PERIMETRO URBANO”	SECTOR URBANO BARRIO LOS PATRIOTAS	MUNICIPIO TUNJA	PROVINCIA: CENTRO
DEPARTAMENTO: BOYACA	PAIS: COLOMBIA	INSPECCION OCULAR: se realizó los días 08 Y 09 de abril 2025. (AVALUO COMERCIAL, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO)	

ASPECTO JURIDICO	
ESCRITURA PUBLICA: No. 984 del 17 de mayo del año 2019 de la Notaria Cuarta del cirulo de Tunja	
NUMERO PREDIAL: 15-001-01-023-0298-0070-000	**MATRICULA INMOBILIARIA:** 070-233448 – De la oficina Registro de Instrumentos Públicos del Cirulo de Tunja
LOCALIZACION: El “TERRENO URBANO CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS”, Se ubica en la zona centro oriente de la ciudad de Tunja, saliendo de la plaza de Bolívar al antiguo Terminal de Transportes, continua por la AV. Los Patriotas a encontrar la **Cra 2A**, sigue por esta hacia el Norte hasta la **Calle 17 y a 78 metros** inicia el predio objeto de Avalúo.	
HISTORIA: Tunja, proviene del asentamiento indígena HUNZA, Conquistada por GONZALO SUAREZ RENDON, quien el día 06 de agosto de 1539 proclamo su fundación ante la Realeza, se le conoce como la Noble y muy Leal Ciudad, Cuna y Taller de la Libertad, Ciudad Estudiantil. **EPOCA ABORIGEN:** Las comunidades Indígenas Primitivas tenían mitos, leyendas, creencias, como” EL SOL” el dios ZUE, “LA LUNA” diosa CHIA, los adoraban en los cojines del zaque, la leyenda de HUNZAHUA “POZO DE DONATO”, cercado de QUIMINZA.	

EPOCA DE LA CONQUISTA:
Después de la Conquista Española la Casa del Fundador GONZALEZ SUAREZ RENDON, LA casa del Escribano JUAN DE VARGAS, la casa del Escribano JUAN DE CASTELLANOS, la casa del Convento SOR JOSEFA DEL CASTILLO, los Conventos de Santa Clara, El Topo, Santo Domingo, San Agustín, La Pila del Mono.

EPOCA DE LA INDEPENDENCIA:
La Época de la Independencia: El paredón de los Mártires, la casa de las Hinojosa, el Alto de San Lázaro, la Casa de Juana Velazco de Gallo, José Joaquín Camacho.

ÉPOCA REPUBLICANA:
La Época Republicana: Colegio de Boyacá, Casa de Gustavo Rojas Pinilla, Museo Arqueológico, UPTC, Escuela Normal Superior, Casa del ICBA, Palacio de la Torre, Edificio de la Alcaldía, Aeropuerto, ferrocarriles Nacionales, Avenida Oriental, Monumento a la Raza, Monumento al Ajedrez, Los Hongos, Viaducto Juan Nepomuceno Niño, Casa del Gobernador y otros.

LIMITES DEL MUNICIPIO Y OTRAS GENERALIDADES

Limita por el **NORTE-** con los Municipios de Motavita y Combita, **ORIENTE-** con los Municipios de Oicatá, Soraca y Boyacá, por el **SUR-** con Ventaquemada por el **OCCIDENTE**- con los Municipios de Samacá, Cucaita y Sora. En su desarrollo urbanístico registra unos 210 barrios en el sector urbano y en la parte rural 10 veredas.

AREA DEL MUNICIPIO: 121.492. kilómetros cuadrados

ASPECTO GEOMORFOLOGICO DEL MUNICIPIO DE TUNJA: Se encuentra localizado en la Cordillera Oriental de los Andes, Altiplano Cundiboyacense con mesetas, valles y montañas, sobre sale el Alto de San Lázaro, Alto del Moral, Alto de Pirgua y Valle del Mesopotamia.

ASPECTO METEREOLOGICO:

CLIMA: Frio húmedo de montaña	**ALTURA:** 2.685 m.s.n.m
TEMPERATURA: 11° y 18° grados	**VIENTOS:** Locales de baja intensidad y alisios del Sur - este

LLUVIAS: Épocas de sequía y épocas de lluvia, afectada por el fenómeno natural del niño y la niña, cambios climáticos.

ASPECTO HIDROLOGICO: El Municipio cuenta con la represa y el Rio Teatinos, que surten el acueducto de la Ciudad, el Rio Jordán, El Rio Teta de Agua o La Vega y recargas hídricas que mediante pozos profundos extraen agua potable a plantas de tratamiento y distribución a la Ciudad.

ASPECTO BIOLOGICO: El área rural del Municipio de Tunja es de explotación Agro Pastoril, cultivos de papa, maíz, haba, arveja, zanahoria, huertas caseras, pastos de quicuyo, falsa poa, para la explotación ganadera, aves de corral, porcicultura y otros. Bosque de pinos eucaliptus, acacia, laurel, sauco. Se encuentra explotación de arcillas para la fabricación de ladrillo y teja.

AREA DE TERRENO: **20.451.23 M2,** De acuerdo al levantamiento topográfico realizado en el año 2025

ASPECTO VIAL

La Ciudad de Tunja cuenta con calles, carreras, diagonales, transversales, demarcadas la gran mayoría en pavimento, loza de cemento y recebo firme, se destacan principalmente las Carreras 9, 10, 11 y 14 donde se desplaza la mayor parte de servicio de Transporte urbano, busetas y taxis, la avenida oriental donde se encontraba el antiguo terminal de transporte, la avenida universitaria, con el viaducto Juan Nepomuceno Niño, la avenida

Suarez Rendón, la avenida Colón y la avenida perimetral donde se ubica el Terminal de Transportes "Juana Velasco de Gallo", Paseo de la Gobernación.

La autopista central del norte de doble calzada Briceño, Sogamoso, intermunicipal interdepartamental, con alto y permanente flujo vehicular de carga y pasajeros, la transversal del Carare Tunja, Barbosa, Bucaramanga y el Magdalena medio. El ferrocarril del nordeste de carga y pasajeros Bogotá-Sogamoso con dos estaciones en la Ciudad de Tunja, Aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla.

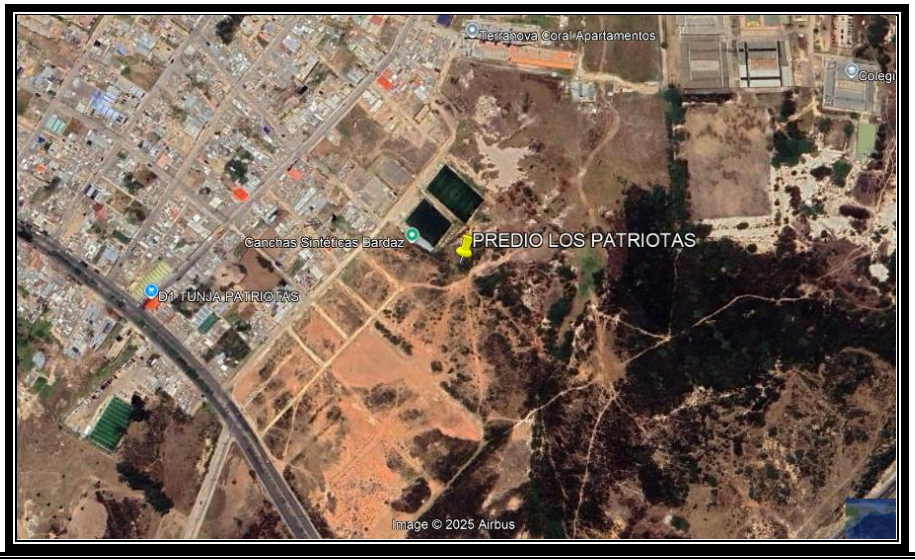
Por el costado Oriental a unos 180 metros del predio cruza el carril de la doble calzada Sogamoso -Bogotá de alto y permanente flujo vehicular de carga pesada, liviana y pasajeros.

zona centro oriente de la ciudad de Tunja, saliendo de la plaza de Bolívar al antiguo Terminal de Transportes, continua por la AV. Los Patriotas a encontrar la **Cra 2A**, sigue por esta hacia el Norte hasta la **Calle 17 y a 78 metros** inicia el predio objeto de Avalúo.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO TERRENO URBANO CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS – TUNJA

MAYOR Y MEJOR: POTENCIAL DE DESARROLLO, LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO

GEOREFERENCIACION: Teniendo en cuenta las coordenadas geográficas, latitud con relación al ecuador terrestre y longitud con relación al meridiano de Greenwich el inmovilizado material (extensión de terreno urbano y construcciones en el mismo) se ubica a:	**Lat Long: 5.52470381 -73.35292775** **DMS: 5° 31' 28.93'' N | 73° 21' 10.54'' W** **UTM: 682457.029E 610917.273N 18N** **MGRS: 18NXM 82457 10917** **EPSG:4326: -73.35292775 5.52470381** **URL:https://www.google.com/maps/place/5.52470380876504,-73.35292775183916**



DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA PÚBLICA No. 984 DEL 17 DE MAYO DE 2019 DE LA NOTARIA CUARTA DE TUNJA.
AREA DE TERRENO: 20.451.23 M2"LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO 2025"

NORMATIVIDAD

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Tunja P.O.T. Aprobado mediante Acuerdo Municipal No 0014 del 31 de mayo del año 2001, la extensión de terreno urbano "CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS" está localizado en un área de ocupación Urbana, habitacional, Institucional y de servicios varios, y la demás Normatividad, información general, información adicional, Observaciones al predio e Información final, de acuerdo al uso del suelo según el POT y PEPMP, expedida el 19 de Septiembre del año 2024 por el Departamento Administrativo Territorial de la Ciudad de Tunja. (Anexo Documento)

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

ASPECTO GEOMORFOLOGICO:

La extensión de terreno urbano "CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS" forma parte del altiplano Cundiboyacense, mesetas, valles de aluvión, laderas, sabanas, crestas, pequeñas estribaciones, de la cordillera Oriental de los Andes Colombianos, de formaciones de las Eras Terciaria y Cuaternaria.

TOPOGRAFIA:

La topografía del terreno urbano, tiene una leves ondulaciones e inclinaciones internas menores de 3°.

SUELOS:

La zona de planicie, presenta suelos franco arcillosos de aluvión, para pastos de quicuyo, grama, pastoreo de semovientes, otra área de arcillas y areniscas, gran parte de área se encuentra enmalezado.

FORMA GEOMÉTRICA:

Rectangular.

BIOGEOLOGIA:

Este terreno, parcial cubierto de pastos de quicuyo y grama, algunos árboles de pinos y eucaliptus, el resto de área en maleza chaparruno y herbáceas "guarida de indigentes y consumidores de alucinógenos".

SERVICIOS PUBLICOS

VÍAS: Por el costado Oriental a unos 180 metros del predio cruza el carril de la doble calzada Sogamoso -Bogotá de alto y permanente flujo vehicular de carga pesada, liviana y pasajeros.

Avenida los Patriotas de doble carril, que es la principal vía de ingreso que se comunica la Avenida Oriental con la Avenida Perimetral y en la Cra 2A que ingresa a la Calle 17.

Se encuentran a unos 1 Kilometro 600 metros del Nuevo Terminal de Transporte de Tunja.

VECINDARIO

El "TERRENO URBANO CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS" tiene como vecindario, áreas o espacios urbanos como urbanizaciones, Los Patriotas, Santi Villa, El Curubal, Manzanares, edificios y conjuntos residenciales de propiedad horizontal, Colegio Silvino Rodríguez Sede Primaria y muy cerca la Sede Bachillerato, el CAS, Hospital y Clínica del barrio San Antonio, Estación de Policía de carreteras, Nuevo Terminal de Transporte, lotes vacíos y por la Av los patriotas comercio liviano de, ferreterías, tiendas, asaderos, farmacias, misceláneas, en construcción la Nueva Sede del SENA y otras.

CONSIDERACIONES PARA EL TERRENO

INTRÍNSECAS:	**EXTRINSECAS:**
• Topografía del terreno predominio ondulado leve.	• Ubicación en el sector centro oriental de la Ciudad

• Terrenos de estructura morfológica consistente • Forma geométrica frente y fondo rectangular, • Uso y explotación actual (transeúntes)	• Vías de acceso vehiculares bordeado por la autopista doble calzada • Características del vecindario, habitacional, institucional, educativo y de servicios.

METODOLOGIA VALUATORIA PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

De acuerdo con la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los Avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Committee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos.

METODO DE HOMOGENIZACION DE VALORES O METODO COMPARATIVO DE MERCADO ACTUAL: Para obtener el valor comercial de un metro cuadrado del terreno, En el sector sur oriental, de la ciudad entre la Av los Patriotas, la Av Perimetral (Doble calzada) y el Colegio Silvino Rodríguez, se utilizó el método comparativo o de homogenización de valores de mercado actual de acuerdo al medio Geo físico, geo económico y fisiográfico, mayor y mejor uso en donde se encuentra el **TERRENO,** se realizó una investigación directa, mediante recorrido en la zona se encontraron avisos y vallas publicitarias de venta de lotes de diferentes áreas y valores.
De los cuales se obtuvo información del valor del metro cuadrado, tomando como base fundamental; de igual forma se obtuvo información del sector Inmobiliario de la Ciudad, la Lonja de Avaluadores y Propiedad Raíz de Boyacá, Peritos Avaluadores con Registro Abierto de Avaluadores RAA.

Justificación del Método: Este Método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación, obtenidos por información de oferta y demanda, los datos o valores cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC, decreto 1420, 2150 Ley 88 y Ley 1673.

MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

Para este Avalúo se utilizó información de avisos y vallas publicitarias, en un mercado libre en el sector, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

El perito Avaluador contratista **ALIRIO ALVARADO AVILA, con RAA Registro Abierto de Avaluador AVAL/6752669** y sus asesores técnicos, miembros Activos de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá; consideran dar el valor por metro cuadrado acudiendo a las fuentes de información enunciadas anteriormente, sus valores y datos obtenidos son los siguientes:

NOTA: Como perito Avaluador y en compañía de mis asesores técnicos consideramos castigar el valor final en un 10% por cuanto en la cultura del mercado de oferta y demanda en la región es usual que estime un precio de negociación final.

AREA TERRENO URBANO CRA 2A #17-78, BARRIO PATRIOTAS = 20.451.23 M2
"Levantamiento topográfico 2025"

OFERTAS					
ID	**NOMBRE**	**CELULAR**	**AREA M2 DEL LOTE**	**VALOR LOTE**	**VALOR M2**
1	VALLA VENTA DE LOTE MILCIADES MUÑOZ	3113339243	1.233	$ 900.000.000	$ 729.927
2	VALLA VENTA DE LOTE OSCAR AVILA	3113383030	5.250	$ 3.150.000.000	$ 600.000
3	VALLA VENTA DE LOTE EDGAR PIRAZAN	3152768502	6.000	$ 3.600.000.000	$ 600.000
4	VENTA DE LOTE MARGARITA MOTAVITA	3103222146	624	$ 400.000.000	$ 641.026
5	AVISO DE VENTA LOTE LUIS CUBILLOS	3107352691	264	$ 250.000.000	$ 946.970
6	VENTA DE LOTE NUBIA BARINAS	3108089906	546	$ 300.300.000	$ 550.000
7	VALLA DE VENTA GLORIA DE SAENZ	3215960023	1.302	$ 980.000.000	$ 752.688
				TOTAL	$4.820.611
				PROMEDIO	$688.659
				N° DE DATOS	7
				DESVIACIÓN ESTÁNDAR	125.210
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN	18,18%
				COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,264055287
				RAÍZ N	2,65
				t-student	1,655
				LÍMITE SUPERIOR	$766.982
				LÍMITE INFERIOR	$610.336
				VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO	**$688.659**

VALOR DE UN METRO CUADRADO $688.659

ACTA FINAL DE AVALUO

ITEM	DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
1	**TERRENO URBANO CRA 2A #17-78 BARRIO PATRIOTAS**	20.451.23	**$688.659.**	**$14.083.923.600.**

VALOR TOTAL DEL TERRENO URBANO CRA 2A #17-78, BARRIO PATRIOTAS - TUNJA, CON NUMERO PREDIAL 15-001-01-023-0298-0070-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-233448, PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE BOYACA

$14.083.923.600.

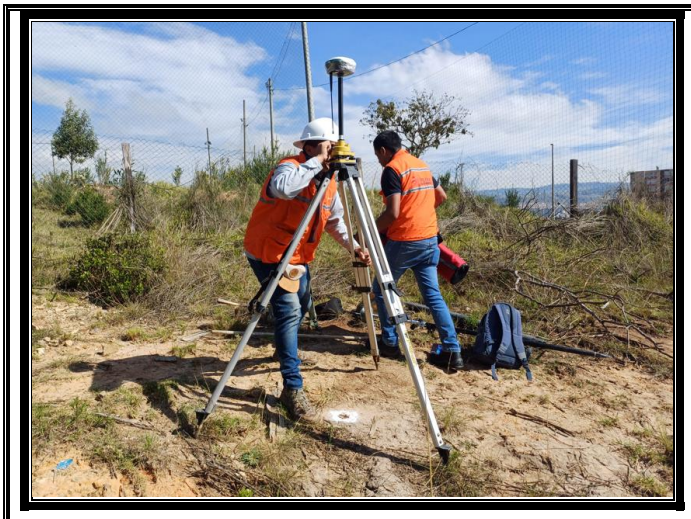
SON: CATORCE MIL OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

ELABORADO ABRIL 2025

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

REGISTRO FOTOGRAFICO



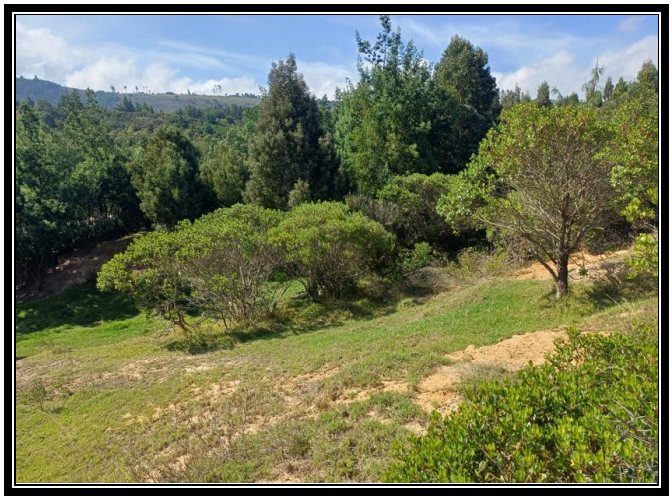












TERRENO URBANO CRA 2A #17-78, BARRIO PATRIOTAS”





VECINDARIO TERRENO URBANO CRA 2A #17-78, BARRIO PATRIOTAS”

4960900.000 4961000.000 4961100.000

2168500.000

2168400.000

N W E S

Número predial:
15-001-0103-0298-0071-000



P1

P2

L=111.82m

L=184.22m

Número predial:
15-103-0000-0298-0013-000

P3

L=13.58m

P4

Número predial:
15-001-0103-0298-0052-000

L=212.08m

L=93.67m

Número predial:
15-001-0103-0298-0161-000

P5

Número predial:
15-001-0103-0298-0051-000

COOR LINDEROS MAGNA SIRGAS ORIGEN NACIONAL				
PUNTOS	DISTANCIA(m)	DESCRIPCION	NORTE	ESTE
P1 - P2	111.82	P1	2168492.077	4960892.959
P2 - P3	184.22	P2	2168567.773	4960975.348
P3 - P4	13.58	P3	2168447.524	4961114.912
P4 - P5	93.67	P4	2168435.947	4961122.011
P5 - P1	212.08	P5	2168364.067	4961061.966

AREAS		
GENERAL	Área = 20.451,23M2	Perímetro = 619,33 m

COOR BASE MAGNA SIRGAS ORIGEN NACIONAL			
DESCRIPCION	NORTE	ESTE	COTA
BASE 1	2168503.834	4960925.506	2727.13

DEPARTAMENTO DE BOYACÁ



Departamento de Boyacá

- Predio General

CONTIENE:

- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

LOCALIZACIÓN:

Departamento: Boyacá
Municipio: Tunja
PREDIO: PATRIOTAS K 2A 17 78
SECRETARIA DE DESARROLLO

TUNJA CAPITAL DE BOYACA



CONVENCIONES:

CURVAS DE NIVEL
VIAS
PUNTO DE COORDENADA

DISEÑÓ:

Diego Leonardo Saenz Estepa
Topografo TP: 01-17151

RECIBIDO:

Alirio Alvarado Avila
CC: 6.752.669 Tunja Boyaca

INFORMACION PREDIOS:

Matricula Inmobiliaria:
070-
Numero castastral:
15-001-0103-0298-0070-000

TOPOGRAFO:

Giovani Alexander Barrera
Topografo: TP 01-14007

FECHA:

ABRIL DEL 2025

ESCALA:	DIGITALIZÓ:
1 : 468	

ARCHIVO:	PLANO:
TOP 01	DE 01



ESTUDIOS TOPOGRAFICOS "G"



ACTUALIZACION DE AREAS EN EL PREDIO DENOMINADO PATRIOTAS K 2A 17 78 SECRETARIA DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE TUNJA DEPARTAMENTO DE BOYACA

INFORME TOPOGRÁFICO



Mayo 2025

E-mail ***estudiostopograficosg@gmail.com***

Se alquila toda clase de equipos de topografía (estaciones. Niveles y RTK entre otros)

Diego Leonardo Sáenz Estepa Giovani Alexander Barrera

Topógrafo T.P:01-17151 Topógrafo T.P: 01-14007

Cel.: 3222177298 y/o **Cel: 3118567242**

ESTUDIOS TOPOGRAFICOS "G"



DESCRIPCION DE LABOR REALIZADA

El objetivo del Estudio Topográfico es proporcionar información básica y necesaria basada en informes recopilados y evaluados, en dicha topografía tomada en campo y procesada en el gabinete de la topografía, El objetivo de un levantamiento topográfico es la determinación, tanto en planimetría como en altimetría, de puntos del terreno necesarios para la representación fidedigna de un determinado sector del terreno a fin de:

- Levantamiento topográfico general del predio

LA METODOLOGÍA EMPLEADA COMPRENDE ALTIMETRÍA Y PLANIMETRÍA EN LAS SIGUIENTES ETAPAS:

- El levantamiento se realizó con ayuda de equipos de última tecnología (Receptores GNSS RTK). con lectura satelitales, y se tomaron con detalle los diferentes módulos edificios y la vía para el ajuste del diseño para su respetiva entrega de la conformación del terreno
- Con la información tomada se genera puntos con coordenadas norte, este y elevación, mediante líneas que se unen según su descripción, se forma la red en planta 2D real.

E-mail estudiostopograficosg@gmail.com
Se alquila toda clase de equipos de topografía (estaciones. Niveles y RTK entre otros)
Diego Leonardo Sáenz Estepa Giovani Alexander Barrera
Topógrafo T.P:01-17151 Topógrafo T.P: 01-14007
Cel.: 3222177298 y/o **Cel: 3118567242**

ESTUDIOS TOPOGRAFICOS "G"



METODOLOGÍA

El posicionamiento con los receptores GPS GNSS RTK, fue realizado el día 20 de abril de 2025 en horas de la tarde, se realizó la determinación de los puntos Referencia según las indicaciones del cliente.

A continuación, se muestran las fotografías de los vértices. Se les realizo la georreferenciación con el sistema de coordenadas CTM 12 - Magna – Sirgas.

A continuación, se muestran las evidencias el trabajo de Georreferenciación ejecutado en m2.

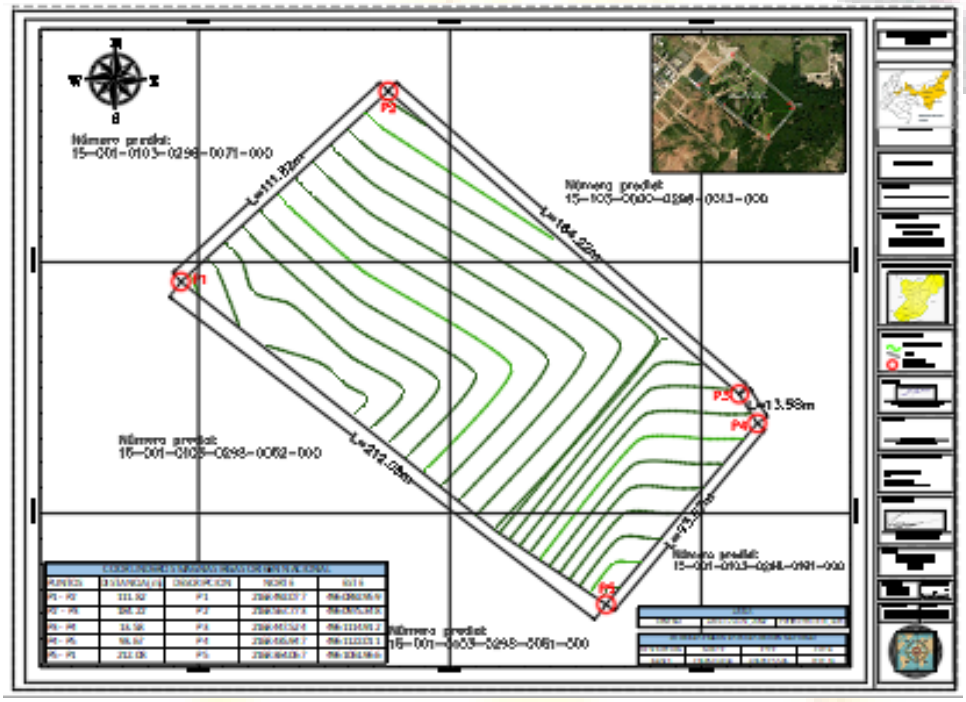


E-mail *estudiostopograficosg@gmail.com*
Se alquila toda clase de equipos de topografía (estaciones. Niveles y RTK entre otros)
Diego Leonardo Sáenz Estepa Giovani Alexander Barrera
Topógrafo T.P:01-17151 Topógrafo T.P: 01-14007
Cel.: 3222177298 y/o **Cel: 3118567242**

ESTUDIOS TOPOGRAFICOS "G"



A continuación, se presenta una imagen del plano general del predio objeto de estudio.



CUADRO DE AREAS:

AREAS		
GENERAL	Área = 57.392,44 M2	Perímetro = 1.318,00 m

E-mail estudiostopograficosg@gmail.com

Se alquila toda clase de equipos de topografía (estaciones. Niveles y RTK entre otros)

Diego Leonardo Sáenz Estepa Giovani Alexander Barrera

Topógrafo T.P:01-17151 Topógrafo T.P: 01-14007

Cel.: 3222177298 y/o **Cel: 3118567242**

ESTUDIOS TOPOGRAFICOS "G"



SE HACE ENTREGA DE:

- Planos topográficos a escala necesaria en medio magnético de dibujo en formato (*.DWG y PDF) (Planta, para su respectivo ajuste al diseño geométrico
- Informe topográfico en medio magnética en texto Informe topográfico

EQUIPOS

Los equipos que se utilizaron son de última tecnología y precisión para el desarrollo de las labores de recolección de datos de campo procesamiento, dibujo y generación de planos, carteras.

TRABAJO DE CAMPO

El trabajo de campo será elaborado con los siguientes equipos:



E-mail ***estudiostopograficosg@gmail.com***

Se alquila toda clase de equipos de topografía (estaciones. Niveles y RTK entre otros)

Diego Leonardo Sáenz Estepa Giovani Alexander Barrera

Topógrafo T.P:01-17151 Topógrafo T.P: 01-14007

Cel.: 3222177298 y/o **Cel: 3118567242**

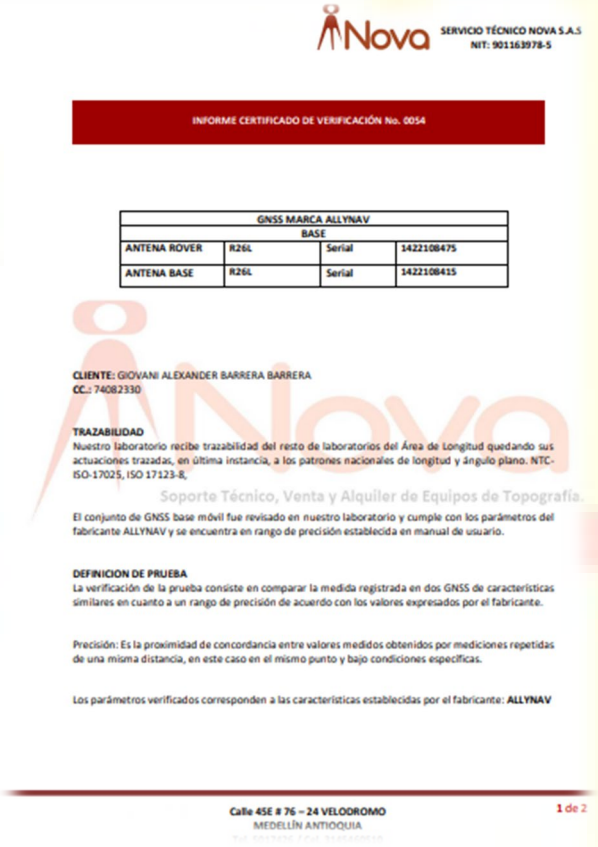
ESTUDIOS TOPOGRAFICOS "G"



SOFTWARE

Civil 3D Especializado para crear nube de puntos mandada a AutoCAD como .DWG y en la generación de curvas de nivel y perfiles

CERTIFICADOS DE CALIBRACION EQUIPO



Nova SERVICIO TÉCNICO NOVA S.A.S
NIT: 901163978-5

INFORME CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN No. 0054

GNSS MARCA ALLYNAV			
BASE			
ANTENA ROVER	R26L	Serial	1422108475
ANTENA BASE	R26L	Serial	1422108415

CLIENTE: GIOVANI ALEXANDER BARRERA BARRERA
CC.: 74082330

TRAZABILIDAD
Nuestro laboratorio recibe trazabilidad del resto de laboratorios del Área de Longitud quedando sus actuaciones trazadas, en última instancia, a los patrones nacionales de longitud y ángulo plano. NTC-ISO-17025, ISO 17123-8,

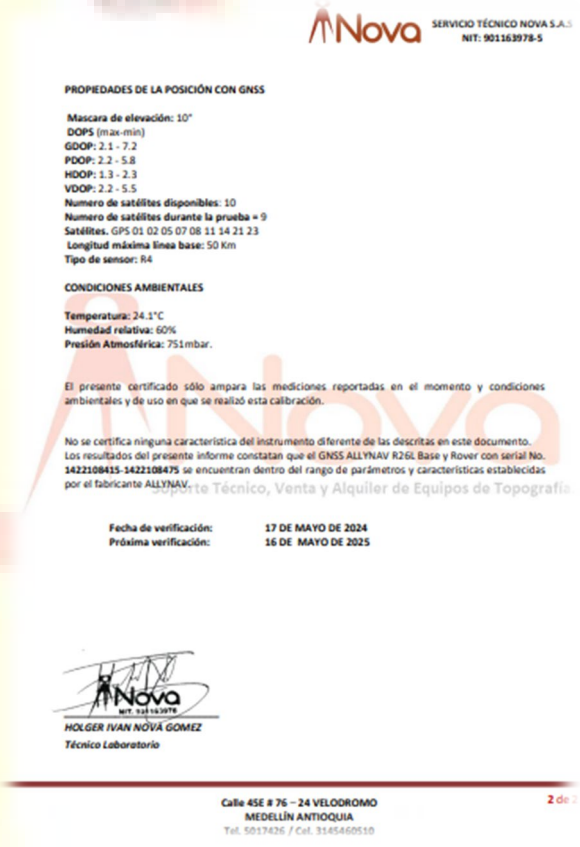
El conjunto de GNSS base móvil fue revisado en nuestro laboratorio y cumple con los parámetros del fabricante ALLYNAV y se encuentra en rango de precisión establecida en manual de usuario.

DEFINICION DE PRUEBA
La verificación de la prueba consiste en comparar la medida registrada en dos GNSS de características similares en cuanto a un rango de precisión de acuerdo con los valores expresados por el fabricante.

Precisión: Es la proximidad de concordancia entre valores medidos obtenidos por mediciones repetidas de una misma distancia, en este caso en el mismo punto y bajo condiciones específicas.

Los parámetros verificados corresponden a las características establecidas por el fabricante: **ALLYNAV**

Soporte Técnico, Venta y Alquiler de Equipos de Topografía



Nova SERVICIO TÉCNICO NOVA S.A.S
NIT: 901163978-5

PROPIEDADES DE LA POSICIÓN CON GNSS

Mascara de elevación: 10°
DOPS (max-min)
GDOP: 2.1 - 7.2
PDOP: 2.2 - 5.8
HDOP: 1.3 - 2.3
VDOP: 2.2 - 5.5
Numero de satélites disponibles: 10
Numero de satélites durante la prueba = 9
Satélites. GPS 01 02 05 07 08 11 14 21 23
Longitud máxima linea base: 50 Km
Tipo de sensor: R4

CONDICIONES AMBIENTALES

Temperatura: 24.1°C
Humedad relativa: 60%
Presión Atmosférica: 751mbar.

El presente certificado sólo ampara las mediciones reportadas en el momento y condiciones ambientales y de uso en que se realizó esta calibración.

No se certifica ninguna característica del instrumento diferente de las descritas en este documento. Los resultados del presente informe constatan que el GNSS ALLYNAV R26L Base y Rover con serial No. **1422108415-1422108475** se encuentran dentro del rango de parámetros y características establecidas por el fabricante ALLYNAV.

Soporte Técnico, Venta y Alquiler de Equipos de Topografía

Fecha de verificación: 17 DE MAYO DE 2024
Próxima verificación: 16 DE MAYO DE 2025

Nova
MT. 901163978
HOLGER IVAN NOVA GOMEZ
Técnico Laboratorio

E-mail ***estudiostopograficosg@gmail.com***
Se alquila toda clase de equipos de topografía (estaciones. Niveles y RTK entre otros)
Diego Leonardo Sáenz Estepa Giovani Alexander Barrera
Topógrafo T.P:01-17151 Topógrafo T.P: 01-14007
Cel.: 3222177298 y/o **Cel: 3118567242**

ESTUDIOS TOPOGRAFICOS "G"



REGITRO FOTOGRAFICO











E-mail ***estudiostopograficosg@gmail.com***

Se alquila toda clase de equipos de topografía (estaciones. Niveles y RTK entre otros)

Diego Leonardo Sáenz Estepa Giovani Alexander Barrera

Topógrafo T.P:01-17151 Topógrafo T.P: 01-14007

Cel.: 3222177298 y/o **Cel: 3118567242**



ANEXOS

En cada uno de los planos se presenta la información correspondiente, que soporta el contenido del informe.

El presente informe en medio magnético:

Archivos Digitales:

- Copia tarjetas profesionales
- Planos generales topográficos
- Informe general.

PROFESIONALES RESPONSABLES:

DIEGO LEONARDO SAENZ ESTEPA
T.P: 01-17775
TOPOGRAFO

GIOVANI ALEXANDER BARRERA
TP: 01-14007
TOPOGRAFO

E-mail estudiostopograficosg@gmail.com
Se alquila toda clase de equipos de topografía (estaciones. Niveles y RTK entre otros)
Diego Leonardo Sáenz Estepa Giovani Alexander Barrera
Topógrafo T.P:01-17151 Topógrafo T.P: 01-14007
Cel.: 3222177298 y/o **Cel: 3118567242**

4960900.000 4961000.000 4961100.000

2168500.000

2168400.000

N W E S

Número predial:
15-001-0103-0298-0071-000



P1

P2

L=111.82m

L=184.22m

Número predial:
15-103-0000-0298-0013-000

P3

L=13.58m

P4

Número predial:
15-001-0103-0298-0052-000

L=212.08m

L=93.67m

Número predial:
15-001-0103-0298-0161-000

P5

Número predial:
15-001-0103-0298-0051-000

COOR LINDEROS MAGNA SIRGAS ORIGEN NACIONAL				
PUNTOS	DISTANCIA(m)	DESCRIPCION	NORTE	ESTE
P1 - P2	111.82	P1	2168492.077	4960892.959
P2 - P3	184.22	P2	2168567.773	4960975.348
P3 - P4	13.58	P3	2168447.524	4961114.912
P4 - P5	93.67	P4	2168435.947	4961122.011
P5 - P1	212.08	P5	2168364.067	4961061.966

AREAS		
GENERAL	Área = 20.451,23M2	Perímetro = 619,33 m

COOR BASE MAGNA SIRGAS ORIGEN NACIONAL			
DESCRIPCION	NORTE	ESTE	COTA
BASE 1	2168503.834	4960925.506	2727.13

DEPARTAMENTO DE BOYACÁ



Departamento de Boyacá

- Predio General

CONTIENE:

- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

LOCALIZACIÓN:

Departamento: Boyacá
Municipio: Tunja
PREDIO: PATRIOTAS K 2A 17 78
SECRETARIA DE DESARROLLO

TUNJA CAPITAL DE BOYACA



CONVENCIONES:

CURVAS DE NIVEL
VIAS
PUNTO DE COORDENADA

DISEÑÓ:

Diego Leonardo Saenz Estepa
Topografo TP: 01-17151

RECIBIDO:

Alirio Alvarado Avila
CC: 6.752.669 Tunja Boyaca

INFORMACION PREDIOS:

Matricula Inmobiliaria:
070-
Numero castastral:
15-001-0103-0298-0070-000

TOPOGRAFO:

Giovani Alexander Barrera
Topografo: TP 01-14007

FECHA:

ABRIL DEL 2025

ESCALA:	DIGITALIZÓ:
1 : 468	

ARCHIVO:	PLANO:
TOP 01	DE 01

