INFORME AVALÚO PARTE DEL PREDIO RURAL DE NÚMERO CATASTRAL 15001000100050094000 BELLA VISTA VEREDA EL PORVENIR MUNICIPIO DE TUNJA-BOYACÁ



PROPIETARIOS: YONSON BEJARANO MAMBY, JHON ALEXIS BEJARANO SASTRE, CRISTIAN LEONARDO BEJARANO SASTRE

SOLICITANTE: MUNICIPIO DE TUNJA

TUNJA, DICIEMBRE DE 2024

CRA 8 Nº 54 06 BARRIO LA GRANJA TUNJA
CEL 3108066340 E-MAIL sjvias@hotmail.com

TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

2. **INFORMACIÓN CATASTRAL**

3. **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

4. **TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

5. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

7. **MÉTDDO DEL AVALÚO**

8. **ANÁLISIS DE ANTECEDENTES**

9. **CONSIDERACIONES**

10. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

11. **RESULTADO DEL AVALÚO**
12. **ANEXOS**
    - REGISTRO FOTOGRÁFICO
    - DOCUMENTOS DE TITULOS
    - CERTIFICADO DEL AVALUADOR

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: MUNICIPIO DE TUNJA

1.2. RADICACIÓN: Contrato1875 de 2024.

1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno rural con vocación agropecuaria.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial rural.

1.5. DEPARTAMENTO: Boyacá.

1.6. MUNICIPIO: Tunja

1.7. LOCALIDAD / COMUNA: N/A

1.8. VEREDA: El Porvenir.

1.9. NOMBRE DEL PREDIO: BELLA VISTA

1.10. MARCO JURÍDICO:

Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones (capítulo VII y VIII).

Decreto 1420 de 1998: normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles.

Resolución del IGAC 620 de 2008: Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

Ley 1673 del 2013: por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

Contrato 1875 DE 2024 cuyo objeto es DPT 429. ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA LA ADQUISICIÓN Y/O AFECTACIÓN DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE TUNJA, BOYACÁ

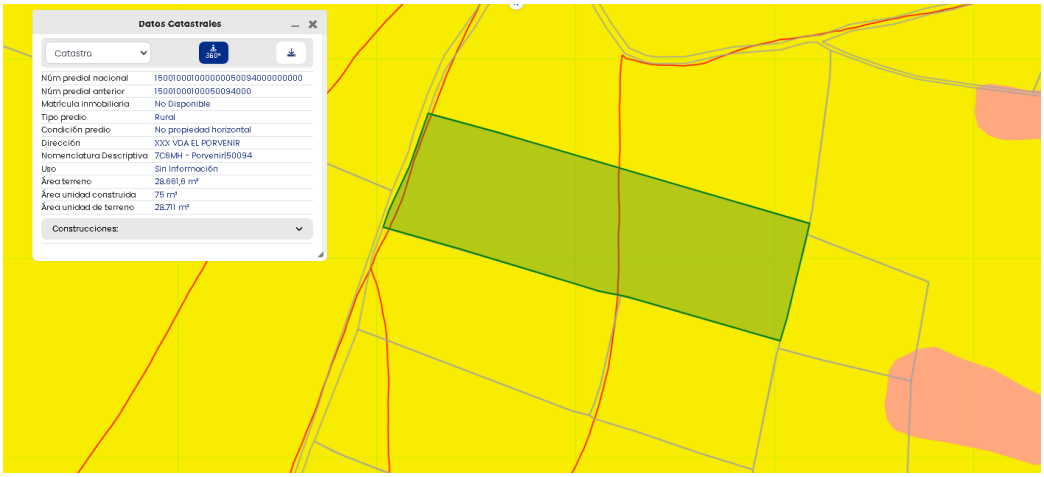
1.11. DESTINACIÓN ACTUAL: Predio rural destinado actualmente para explotación agropecuaria

1.12. FECHA DE LA VISITA: 27-12-2024.

1.13. FECHA DEL INFORME: 29-12-2024. AJUSTE 1:: 11-07-2025 AJUSTE 2: 15-08-25.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 15001000100050094000
Dirección: Vereda El Porvenir
Destino económico: Agropecuario



CONSULTA PREDIO CATASTRO TUNJA

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- *Copia escritura N° 1568 del 31 de julio de 2024 de la Notaria Cuarta del Circuito de Tunja, compra*venta.
- *Plano topográfico.*

- *Paz y Salvo municipal N°* 037420 *emanado de la Secretaría de Hacienda del municipio de Tunja de fecha 23 de diciembre de 2024.*

- *Certificado de tradición y libertad N°* 070-40236 *de fecha 19 de diciembre de 2024, impreso a las 08:19:24 AM, de oficina de instrumentos Públicos de Tunja.*

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIOS:

YONSON BEJARANO MAMBY	C.C**:** 74.324.610
JHON ALEXIS BEJARANO SASTRE	C.C 1.115.916.307
,CRISTIAN LEONARDO BEJARANO SASRE	C.C: 1.006.553.675

4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Nº 1568 del 31 de julio de 2024 de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Tunja.

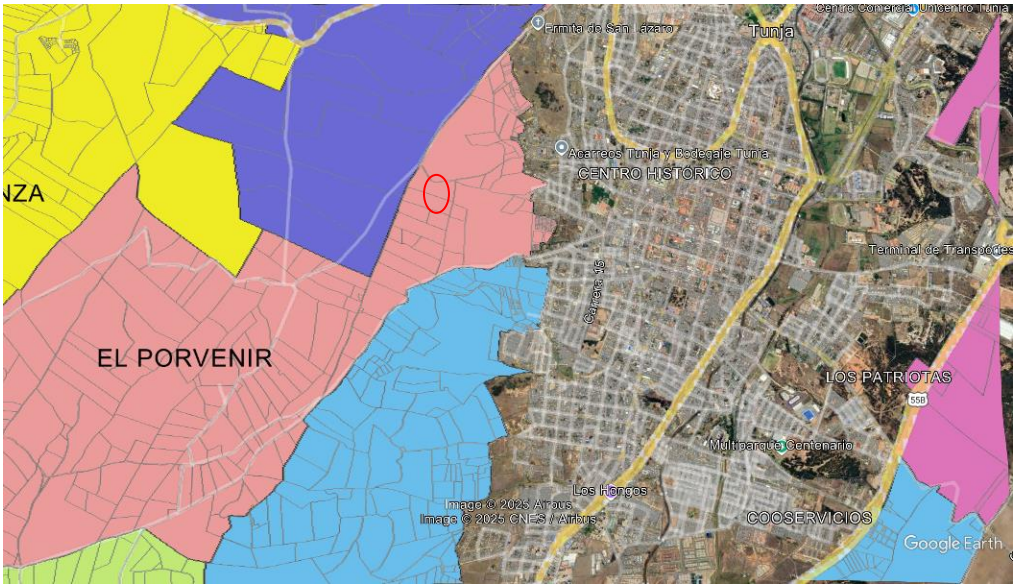
4.3 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Sin comentarios.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector se localiza en el área rural del municipio de Tunja vereda El Porvenir Abajo, la cual delimitada así:

POR EL NORTE:	Veredas La Esperanza y Tras del Alto Guaticha
POR EL ORIENTE:	Area urbana y Vereda Runta
POR EL SUR:	Veredas Chorroblanco, Barón Germania y municipio de Cucaita
POR EL OCCIDENTE:	Vereda La Esperanza.



VISTA SECTOR LOCALIZACIÓN PREDIO (Circulo rojo- Predio)

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La vereda El Porvenir desarrolla actividades específicas agropecuarias donde se encuentran cultivos de papa, maíz, arveja, cebada, trigo y haba; así mismo algunos predios se encuentran destinados para el pastoreo. En los últimos tiempos el sector ha disminuido su producción agrícola reemplazándola por la ganadería teniendo en cuenta las dificultades de producción agrícola, el estado del tiempo, la falta de recursos agrícolas y los precios del mercado.

FUENTE: EL CONSULTOR

5.3 TIPOS DE EDIFICACIONES: Se presentan diversos tipos construcción, desde construcciones antiguas a recientes tipo campestre y construcciones modernas unifamiliares sencillas de uno y dos pisos, de diversa cimentación y estructura.

5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS: El sector linda por el costado oriental con el área urbana del municipio de Tunja, en el sector el principal atractivo corresponde a la Iglesia de el Alto de San Lázaro el cual data construido desde el año 1587 y es calificado como templo doctrinero. También sobre la vía de acceso se encuentra el monumento de la PIEDRA DE BOLIVAR, sitio que permite observar gran parte del área urbana del municipio de Tunja.

5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: 1 y 2.

COMERCIALIZACIÓN: La comercialización de los productos del sector se da principalmente en el municipio de Tunja, en pocos casos Bogotá o Samacá.

5.6 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: La vereda El Porvenir se comunica con el casco urbano por vía terciaria intermunicipal que permite a la vez comunicar la vereda con otras veredas y los municipios de Cucaita y Samacá. También el sector posee vías terciarias que conectan la vereda con otras veredas especialmente la vereda de Tras del Alto por donde cruza la Ruta nacional Tunja – Chiquinquirá.

5.7 SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, salud, asistencia técnica y financieros se encuentran en la zona urbana de Tunja.

5.8 SERVICOS PUBLICOS: El Municipio de Tunja define las áreas para el establecimiento de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, educativo, de salud, de culto, de bienestar social, deportivo y recreativo, así como a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del área.

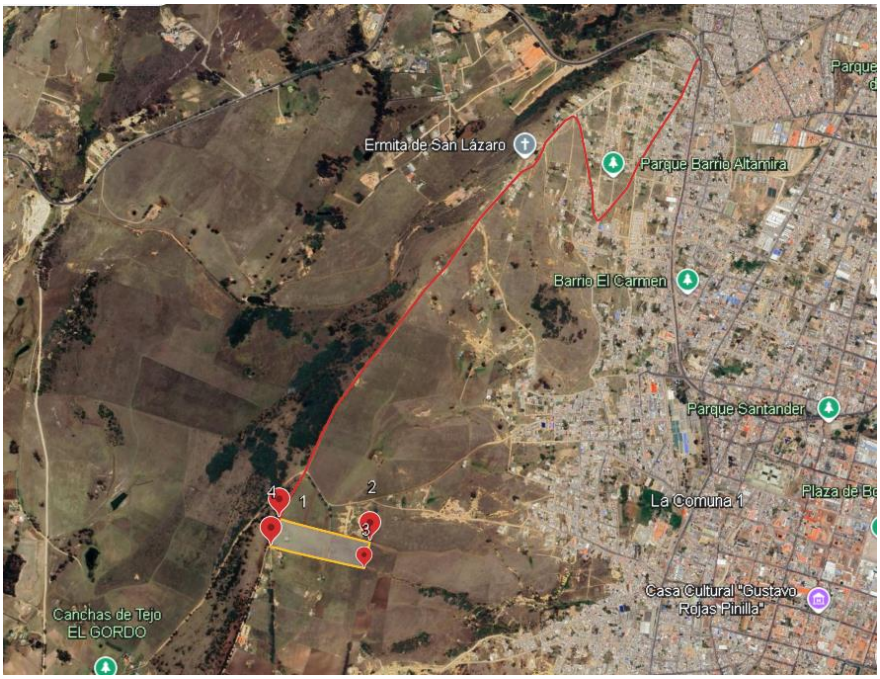
5.9 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: La vereda El porvenir en términos generales no presenta alteraciones de orden público.

5.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: sus perspectivas pueden ser buenas teniendo en cuenta la atención que últimamente ha puesto la administración municipal en mejorar la infraestructura vial y ampliar los servicios públicos. El clima y las condiciones de seguridad y orden público son aspectos relevantes que permiten su desarrollo. En El sector en los últimos años se ha incrementado la construcción de vivienda campestre aspecto que ha generado interés en el sector.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

6.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se encuentra localizado al occidente del área urbana del municipio de Tunja, a unos 1.500 metros partiendo de la vía Tunja Chiquinquirá por la vía urbana que comunica la parroquia del Alto de San Lázaro a la vereda con la Vereda de Pijaos.



Vista acceso Google Earth predio

6.1.1 ÁREAS:

ÁREA M2	CATASTRO	ESCRITURA	PLANO	REGISTRO
AREA PREDIO	28.661,60 m²	30.000 m²	28,793.33 m²	30.000 m²

Nota: área del paramento: 1.022,35 m²; área del aviso: 849,73. Área total franja de terreno de utilidad para el municipio: 1.872,07 m²
Se tomará el área de Registro para determinar el área remanente.

6.1.2 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION:

Linderos Tomados de la escritura N° 1568 del 31 de julio de 2024 de la Notaria Cuarta Circuito de Tunja.

“POR NORTE, de un mojón clavado a la orilla de la carretera Tras del Alto sigue en recta en dirección oriental a dar a otro mojón clavado al pie de un

cerca antigua, limita con lote adjudicado a Luis Francisco Vargas Espinosa; POR EL ORIENTE, del último mojón vuelve por cerca de alambre con dirección sur en longitud de noventa y seis metros (96.00 mts) y cincuenta centímetros (0.50 cms) a dar a otro mojón, limita con monjas concepcionistas; POR EL SUR, del último mojón vuelve con dirección occidental a dar a un mojón clavado a la orilla de la carretera de tras del Alto, limita con lote adjudicado a Jorge Enrique Vargas Espinosa y POR EL OCCIDENTE, del último mojón vuelve por carretera con dirección noreste en longitud de noventa y seis metros (96 mts) a dar al primer punto de partida y encierra linda con terrenos de la Señoritas Amaya Carretera al medio".

Linderos actualizados del predio de mayor extención de acuerdo al levantamiento topográfico realizado plano entregado por el municipio:

POR EL NORTE: Inicia en el punto P1 con coordenadas N=2169465,84 m , E=49577922,75m; en línea recta, en sentido suroriente, en distancia de 303,11 m hasta el punto P2 con coordenadas N= 2169379.13m, E= 4958213.20m; colindando con el predio N° 15-001-00-01-0005-0095-000 de propiedad de Luis Francisco Vargas. **POR EL ORIENTE:** Inicia en el punto P2 con coordenadas N= 2169379.13m, E= 4958213.20m; en línea recta, en sentido sur occidente, en distancia de 93,84 m, hasta el punto P15 con coordenadas N= 2169288.09 m, E= 4958190.47 m; colindando con el predio 15-001-00-01-0005-0097-000 de propiedad de Las Monjas Concepcionistas. **POR EL SUR:** Inicia en el punto P15 con coordenadas N= 2169288.09 m, E= 4958190.47 m; en línea recta, en sentido nor occidente, por cerca de alambre; en distancia de 313,08m, hasta el punto P7 con coordenadas N= 2169375.11m, E= 4957894.78m; colindando con el predio 15-001-00-01-0005-0689-000 de propiedad de JORGE ENRIQUE VARGAS ESPINOSA; vía al medio. **POR EL OCCIDENTE:** Inicia en el punto P7 con coordenadas N= 2169375.11 m, E= 4957894.78 m; en línea recta, en sentido nororiente; en distancia de 95,02m, hasta el punto P1 con coordenadas N=2169465,84 m , E=49577922,75m; punto de partida y encierra; colindando con el predio 15-001-00-01-0004-0014-000, de propiedad de las SEÑORITAS AMAYA.

LINDEROS DEL PREDIO DE MENOR EXTENCIÓN OBJETO DE AVALÚO: LOTE PARAMENTO Y AVISO

POR EL NORTE: Lindero 1: Inicia en el punto P4 con coordenadas N= 2169460.39 m, E= 4957920.05 m; en línea recta, en sentido suroriente, en distancia de 11.50m

hasta el punto P5 con coordenadas N= 2169457.06 m, E= 4957931.06 m; colindando con el predio de mayor extensión. **Lindero 2**: Inicia en el punto P5 con coordenadas N= 2169457.06 m, E= 4957931.06 m ; en línea recta , en sentido suroccidente, en distancia de 38,86m, hasta el punto P8 con coordenadas N= 2169419.80 m, E= 4957920.02 m; colindando con el predio de mayor extensión. **Lindero 3:** Inicia en el punto P8 con coordenadas N= 2169419.80 m, E= 4957920.02 m en línea recta , en sentido suroriente, en distancia de 17,00 m, hasta el punto P9 con coordenadas N= 2169414.97 m, E= 4957936.32 m, colindado con el predio de mayor extensión **POR EL ORIENTE: Lindero 4:** Inicia en el punto P9 con coordenadas N= 2169414.97 m, E= 4957936.32 m; en línea recta, en sentido sur occidente, en distancia de 50,00 m, hasta el punto P10 con coordenadas N= 2169367.07 m, E= 4957922.12 m; colindando con el predio de mayor extensión. **POR EL SUR: Lindero 5:** Inicia en el punto P10 con coordenadas N= 2169367.07 m, E= 4957922.12 m; en línea recta, en sentido sur Noroccidente, en distancia de 28.50m, hasta el punto P7 con coordenadas N= 2169375.11 m, E= 4957894.78 m; colindando el predio 15-001-00-01-0005-0689-000 de propiedad de JORGE ENRIQUE VARGAS ESPINOSA. **POR EL OCCIDENTE: Lindero 6:** Inicia en el punto P7 con coordenadas N= 2169375.11 m, E= 4957894.78 m; en línea recta, en sentido nororiente; en distancia de 95,02m, hasta el punto P4 con coordenadas N= 2169460.39 m, E= 4957920.05 m; punto de partida y encierra; colindando con el predio 15-001-00-01-0004-0014-000, de propiedad de las SEÑORITAS AMAYA

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de 1.872,08 metros cuadrados.

6.1.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Relieve inclinado 20% - 30% de pendiente.

6.1.4 FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

6.1.5 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio colinda con la vía pública a Tras del Alto la cual comunica al predio con el resto de vías terciarias que comunican al sector con el área urbana, las veredas de Tras del Alto, La Esperanza y el municipio de Cucaita. Las vías se encuentran en afirmado en buen estado.

6.1.6 SERVICIOS PÚBLICOS: En el sector se cuenta con las redes de acueducto, y energía eléctrica, lo cual permiten la disponibilidad de estos servicios.

6.1.7 6.1.7 VEGETACIÓN NATURAL: El predio se encuentra el 100% en pastos nativos, no posee árboles.

6.1.8 RECURSO HÍDRICO: *No posee*

6.1.9 VIAS INTERNAS: *Proyecta algunas de acceso al predio.*

6.1.10 CERCAS PERIMETRALES: *Posee cercado parcialmente*

6.1.11 *EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN*:

El predio históricamente ha sido explotado económicamente en su vocación agropecuaria, es el 100% mecanizable teniendo en cuenta su topografía.

6.1.12 IRRIGACIÓN: Posee un reservorio que le pueden ayudar a proyectos productivos.

6.2 CLASIFIACIÓN DEL SUELO SEGÚN LEY 388 DE 1997

En relación a lo contemplado en ésta norma el predio se puede definir como suelo rural de acuerdo al Art 33 de ésta ley

6.2.1 CLASIFICACION DEL SUELO SEGÚN CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

Teniendo en cuenta el certificado de uso del suelo consultado se encontró:
Según el POT el predio contempla los siguientes tratamientos:

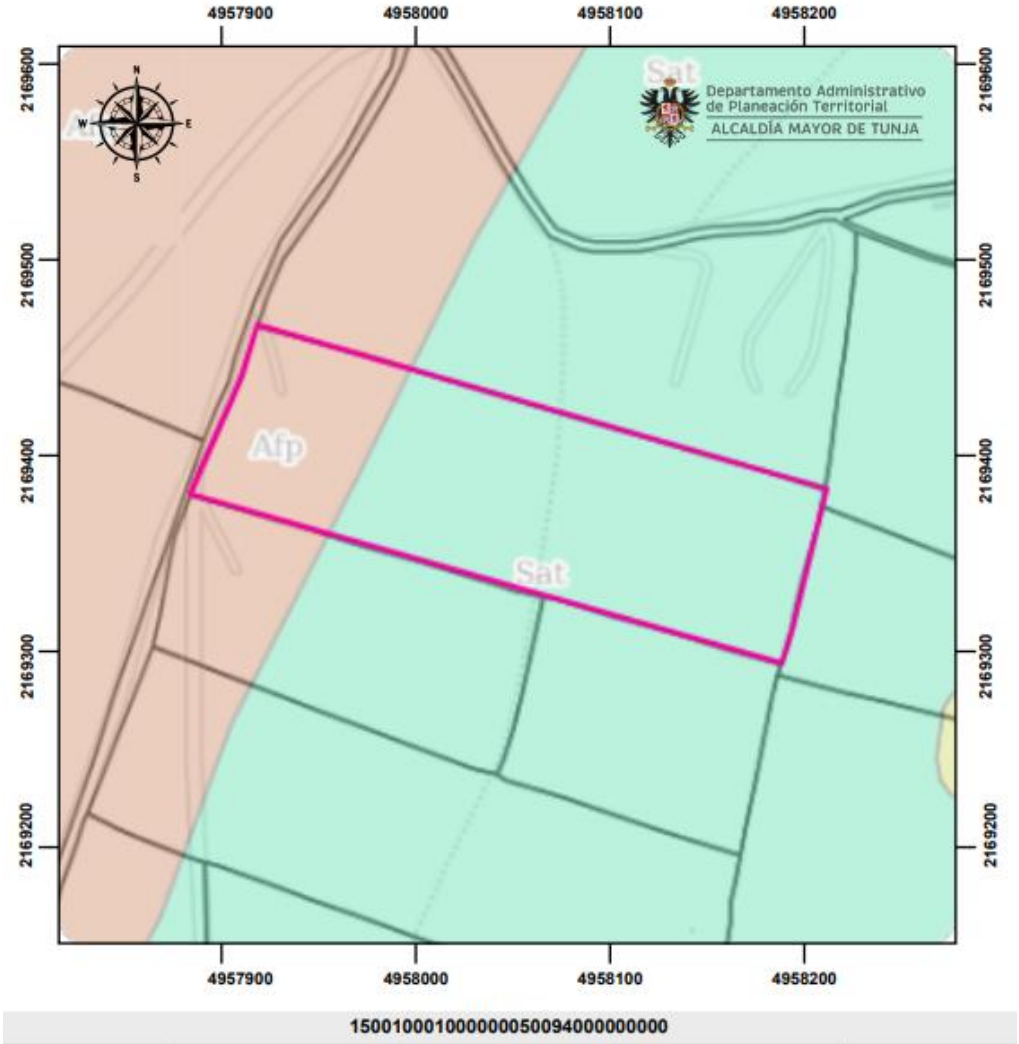
TRATAMIENTOS: Afp: Área de forestal productora: 24,95 %
Sat: Suelos de usos agropecuario tradicional: 75,05 %

OCUPACIÓN: Corresponde a la del Certificado.

AMENAZAS: Erosión: MEDIA (100)
Inundación y Encharcamiento: BAJA (100 %)

Teniendo en cuenta el articulo 90 del Decreto Municipal 0241/2014 se establece:

TIPO: ÁREA FORESTAL PRODUCTORA	
Uso principal	Plantación, mantenimiento forestal, y agrosilvicultura.
Usos compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.
Usos condicionados	Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.
Usos prohibidos	Industriales diferente a la forestal, comercial, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del Municipio.



El articulo 29 parágrafo cuarto del Decreto Municipal 0241/2014 se establece:

:

Suelos de usos agropecuario tradicional	Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 50%.	**Sat**

ÁREAS AGROPECUARIAS

Clase	Categoría	Definición	Convención
Área forestal productora	Área forestal productora	Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.	**Afp**

Así mismo el art. 93 de Decreto Municipal 0241/2014 establece:

TIPO: SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	
Uso principal	Agropecuario tradicional, y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de bosques productores - protectores.
Usos compatibles	Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

TIPO: SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	
Uso principal	Agropecuario tradicional, y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de bosques productores - protectores.
Usos compatibles	Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

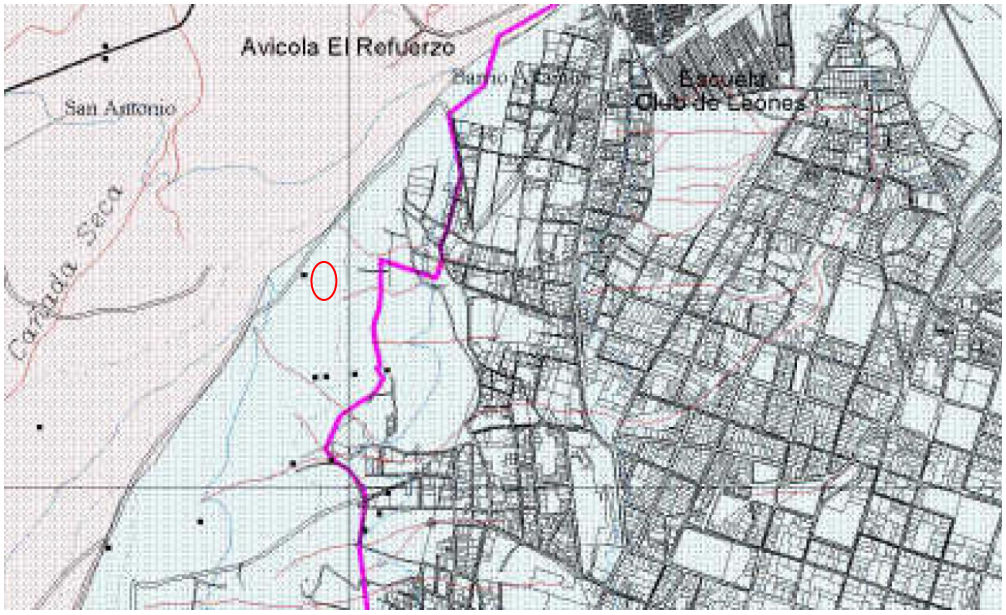
USO RECOMENDADO

Fuente: POT TUNJA

6.2.2 INFORMACIÓN AMBIENTAL

- Se presenta imagen del plano de cuencas definido por el POT

.



VISTA PLANO DE CUENCAS – VISTA UBICACIÓN DEL PREDIO

Teniendo en cuenta en plano de cuencas del POT el predio se encuentra en la cuenca del Magdalena, Subcuenca La Vega, microcuenca Farfaca.

- **Áreas Protegidas:**

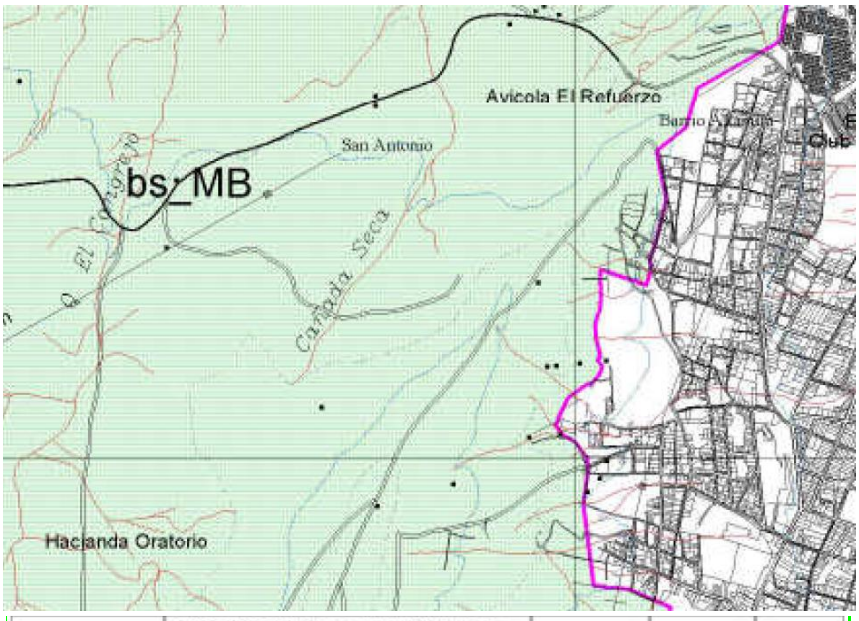
  El municipio de Tunja posee la Reserva Forestal Protectora Nacional El Malmo, y humedales que son fundamentales para la regulación hídrica

  La Reserva Forestal Protectora Nacional El Malmo se encuentra ubicada a 8 kilómetros de Tunja (Boyacá) en la vía Tunja-Bogotá, en la vereda Barón Germania, sobre la falda sur-occidental de la cuchilla conocida como Alto del Muerto; esta reserva es de vital importancia para el territorio por presentar relictos de bosque alto-andino y páramo que contribuye a la capacidad de fijación de carbono como estrategia para la mitigación de los fenómenos causados por la Crisis Climática.

  El Malmo, se considera como una de las riquezas ambientales del municipio de Tunja, no solo por ser la fuente de recarga hídrica sino por ser uno de los corredores ecológicos del Páramo Altiplano Cundiboyacense. Con relación al predio objeto de estudio este se encuentra al costado norte del páramo a unos 7 km aproximadamente.

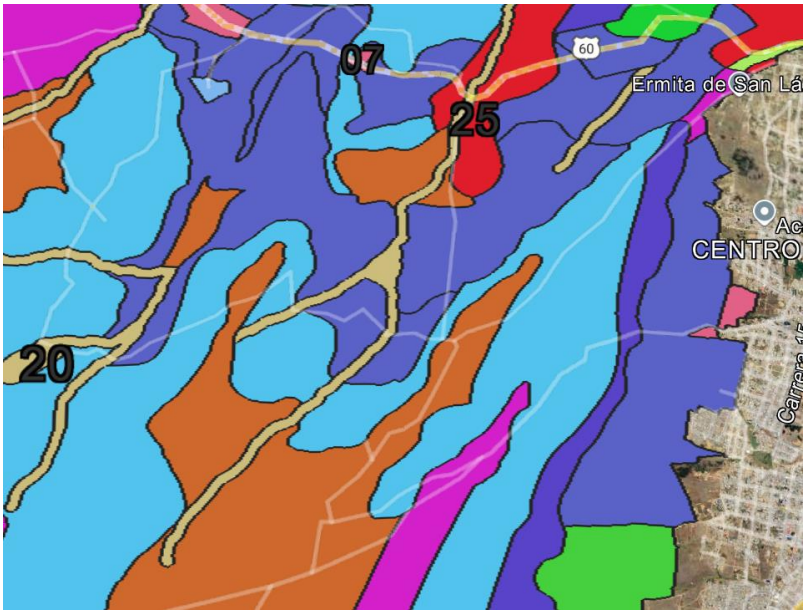
6.2.3 CONDICIONES AGRONÓMICAS DEL PREDIO

Se consultó en el POT municipal el plano de Zonas de vida del cual se presenta la imagen de la clasificación en el sector del predio.



Bosque Seco Montano Bajo	Paisaje altiplano con presencia de vegetación nativa arbustiva confiormando matorrales densos. Temperaturas promedio de 14 a 20°C. y precipitación promedio anual de 500 a 1000 mm.	bs-MB	6 982.21	57.47

Zonas Homogéneas: De acuerdo al Plano de zonas homogéneas del municipio encontrado en Catastro municipal el sector donde se ubica el predio corresponde a la N° 20; Valor **hectárea:** 6000000



Zonas homogéneas del sector

FUENTE POT MUNICIPIO DE TUNJA

7 MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la resolución 620 del 2.008 expedida por el IGAC.

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.

8 ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Se hace revisión y análisis a la compra realizada mediante la escrituración teniendo en cuenta que se realizó en julio del año 2024 por un valor de $ 337´500.000. Se

hace actualización de esta cifra teniendo en cuenta la inflación acumulada 2024 a la fecha y el IPC 2024: 166,93; IPC 31 de agosto oficial de 2025: 176.91 bajo la fórmula:

$$\text{Valor}_{hoy} = \text{Valor}_{2024} \times \frac{\text{CPI}_{hoy}}{\text{CPI}_{2024}} = \$\ 337{,}500{,}000 \times \frac{176.91}{166.93}$$

$$\approx \underline{\$357{,}674{,}811.73}$$

Valor actualizado del predio a Agosto 31 de 2025: $357´675.000. Valor por metro cuadrado: $ 11,993.0000

Fuente: www.dineroeneltiewmpo.com

9 CONSIDERACIONES

- El predio objeto del avalúo tiene un área de 1.872,07 m2, se encuentra a aproximadamente a una distancia de 1.5 kilómetros del área urbana del municipio de Tunja accediendo por la vía a Tras del Alto con viabilidad de servicios públicos de acueducto y energía. El predio Bella Vista posee un área Aproximada de 30.000 m2; área remanente de 28.127,93 m2.

- El predio se encuentra en la zona rural de la Vereda El Porvenir y se puede definir como uso agropecuario, teniendo en cuenta el uso actual encontrado en el momento de la visita y el certificado de uso del suelo.

- La oferta que hay en la actualidad en el sector es escasa, se hace la consulta vía internet.

- *Teniendo en cuenta la cercanía con el casco urbano se visualiza una proyección de cambio de uso del suelo lo cual genera un posible cambio de uso del suelo y por ende su explotación económica.*

- *El predio se encuentra en un área de fácil acceso y buenas vías.*

- En el sector no hay problemas de orden público, el predio no tiene problemas de invasiones u ocupaciones de hecho.

- El servicio de trasporte público al casco urbano se toma cerca a la iglesia de San Lázaro a 1,5 km aproximadamente.

- Se analiza en valor de la escrituración realizada en el año anterior, se hace su actualización al presente año en el cual se compara con las ofertas empleadas para el presente estudio y se encuentra un incremento en las ofertas dado por el ajuste frente a la ubicación del predio con respecto a las ofertas el cual se da por la cercanía a el área urbana del municipio.

- Se anexa cuadro y fotografías de nuevas ofertas consultadas.

10 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Método Comparativo o de Mercado: Se realizó la búsqueda de ofertas en el sector encontrándose las siguientes:

Nº	OFERTA	VALOR	area lote	area construida	valor construccion	valor lote	valor/Ha	% Neg	Ajuste Por ubicación	Valor Depurado
1	Jonathan Pérez cel 3102404967	$ 290.000.000	3	0	0	290.000.000	$ 96.666.667	0,98	1,1	$ 104.206.667
2	FINCA RAIZ.COM CEL: 3105152770	$ 330.000.000	3	0	0	330.000.000	$ 110.000.000	0,98	1,1	$ 118.580.000

Las ofertas tomadas para el estudio se encuentran cerca al predio objeto de avalúo y presentan características similares en topografía, uso del suelo, y características agrológicas similares.

Nota: El % de negociación se determinó mediante llamada al vendedor el cual manifestó la posibilidad de rebaja teniendo en cuenta forma y plazo de pago.

En cuanto al ajuste por ubicación se hizo teniendo en cuenta la cercanía con el área urbana y posibilidades de desarrollo al pasar a una potencial área suburbana.

10.3 ANÁLISIS ESTADÍSITICO:

De las ofertas encontradas y analizadas se obtuvieron los siguientes resultados:

VALOR DEL TERRENO POR HA	VALOR POR HA
Jonathan Pérez cel 3102404967	$ 104.206.666,67
FINCA RAIZ.COM CEL: 3105152770	$ 118.580.000,00

DATOS	ESTADÍSTICA-RESULTADO
SUMATORIA	$ 222.786.666,67
MEDIA ARITMÉTICA	$ 111.393.333,33
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	7186666,67
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,5%
VALOR ADOPTADO	**$ 135.600.000**

10.3 VALORES ADOPTADOS

Teniendo en cuenta que se presentan solo 2 ofertas para el estudio se establece como valor del m2 para el presente avalúo el valor actualizado a la fecha del costo de escrituración en el año 2024.

Valor actualizado del predio a Agosto 31 de 2025: $357´675.000. Valor por metro cuadrado: $ 11,993.0000

VALOR APROXIMADO $12.000 M2

DESCRIPCION DE OFERTAS



Oferta N° 1 Predio rural en la vereda El Porvenir, sobre la vía Tunja Cucaita de 3 Ha con disponibilidad de servicios públicos, cercano al predio objeto de avalúo. Apto para agricultura y desarrollar proyectos Agropecuarios. N° CAT: 150010001000000050827000000000. COORDENADAS: 5°52´00” N ; 73°39´59 O



Oferta N° 3: Lote de 3 Hectáreas cerca a Tunja, a 5 min desde Tunja, subiendo por "El Topo", 5 vias de acceso (La Germania, Reten Sur, El topo, San Lazaro, Via Villa de Leyva): N° CAT: 150010001000000050057000000000. COORDENADAS: 5°51´57” N ; 73°40´00” O

Las ofertas anteriores, presentan un valor global por hectárea, presentan similitud en su uso de suelo, cercanía al predio objeto de avalúo y servicios. Las diferencias

principalmente son en área y ubicación para lo cual fueron ajustadas y tenidas en cuenta para el presente estudio.

10.4 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El presente estudio valuatorio presenta el valor comercial del inmueble más probable a la fecha de su realización; en él no se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras, que puedan afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario de la zona.

Este avalúo corresponde a la suma de dinero, que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar en efectivo y a recibir de contado por una propiedad determinada, en una transacción libre de todo tipo de financiación y de restricciones de mercado; que les permite actuar con libertad para negociar.

Los diferentes aspectos de orden jurídico como titulación, servidumbres activas y de cualquier otra naturaleza no se tienen en cuenta porque se considera que la propiedad puede negociarse sin restricción alguna.

En el análisis para determinación del predio no se tienen en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario o quien haga sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que se atribuye a su titularidad.

El avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El avaluador certifica en el presente informe solo sus análisis profesionales.

Es importante hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar que el presente estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se vaya a dar al inmueble.

De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Articulo 19 del decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo económico, el presente avalúo en lo atinente al valor comercial, tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

En ningún caso puedo garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

11 RESULTADO DEL AVALÚO

AREA PREDIO CON VOCACIÓN AGROPECUARIA

ÍTEM	UN	CANT	V. UNIT	TOTAL
PREDIO CON VOCACIÓN AGROPECUARIA	M2	1872,07	$ 12.000	$ 22.464.840

VALOR TOTAL DEL AVALÚO REDONDEADO	$	22.000.000

SON: VEINTIDOS MILLONES DE PESOS MCTE

Atentamente,

SEVERO DE JESÚS VIASÚS PIRACOCA

Ing. Transportes y Vías.

RAA: AVAL – 677I829

CALCULO DE DESCUENTOS Y GASTOS NOTARIALES:

DESCUENTOS ALCALDIA		
BASE DE LIQUIDACIÓN	$	22.000.000,00
Estampilla adulto mayor (3 %)	$	660.000,00
Estampilla pro cultura (2 %)	$	440.000,00
Estampilla pro Deporte (2,5 %)	$	550.000,00
ESTAMPILLA PARA LA JUSTICIA FAMILIAR (2 %)	$	440.000,00
ESTAMPILLA ELECTRIFICACIÓN RURAL (21%)	$	6.600,00
RETE ICA 1.0 x1000	$	220.000,00
TOTAL	$	2.316.600,00

COSTOS POR DAÑO EMERGENTE		
BASE DE LIQUIDACIÓN	$	22.000.000,00
costos notariales	$	600.000,00
Boleta Fiscal	$	2.876.000,00
Registro 1,67%	$	367.400,00
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO	$	3.843.400,00
Descuentos Alcaldía	$	2.316.600,00
TOTAL	$	6.160.000,00

VALOR TOTAL DEL AVALÚO REDONDEADO MAS DESCUENTOS Y GASTOS NOTARIALES	$	28.000.000

SON:VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS MCTE

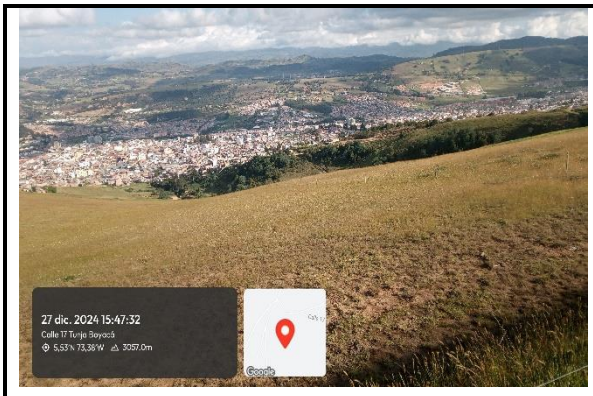
Atentamente,

SEVERO DE JESÚS VIASÚS PIRACOCA

Ing. Transportes y Vías.

RAA: AVAL – 677I829

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
VISTA GENERAL DEL PREDIO	**VISTA COSTADO NORTE**
	
VISTA PREDIO POR EL COSTADO ORIENTAL	**VISTA DEL PREDIO POR EL COSTADO SUR**
	
VISTA PREDIO COSTADO OCCIDENTAL –VIA DE ACCESO	**VISTA AREA DE UTILIDAD PÚBLICA C. NORTE**

	
VISTA AREA DE UTILIDAD PÚBLICA C. OCC.	**VISTA AREA DE UTILIDAD PÚBLICA C. SUR**
	
VISTA AREA DE UTILIDAD PÚBLICA LIND VÍA	**VISTA AREA DE UTILIDAD PÚBLICA C. ORIENTE**

ANEXO AFERTAS CONSULTADAS

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	V. EL PORVENIR	$ 48.500.000	5%	$ 46.075.000	500	$ 92.150	$ 0	$ 0	Predio en la Vereda Porvenir a cerca del centro de la ciudad Cuenta con 3 vías de acceso a el lote Policlínica Por 5 esquinas (topo) Y por la salida de villa de Leyva	Marketplace	
2	ALTOS DE FLORENCIA	$ 55.000.000	5%	$ 52.250.000	700	$ 74.643	$ 0	$ 0	vereda El Porvenir, vía hacia Florencia, desde el Barrio la Fuente hasta la propiedad son 3Kilometros (1.5K carretera principal hacia Florencia y 1.5K carretera destapada).	Marketplace	Julian Cristancho Alb
3	V. EL PORVENIR	$ 45.000.000	5%	$ 42.750.000	400	$ 106.875	$ 0	$ 0	lote de 16 de frente por 25 de fondo 400 metros cuadrados	Fabian Parra	3145800474
4	VEREDA EL PORVENIR	$ 60.000.000	5%	$ 57.000.000	432	$ 131.944	$ 0	$ 0	Lote campestre a 5 minutos del centro tunja. *Para construir casa cabaña, *Sector de alta valorización y mucho turismo Agua, luz y Gas natural.	Marketplace	Gerardo Rojas
5	Bosques de Florencia	$ 88.000.000	5%	$ 83.600.000	1260	$ 66.349	$ 0	$ 0	lote, ubicado en bosques de Florencia ,el lote es de 1.264 metros, cercado, la zona es de alta valorización, disponibilidad de agua luz y red de gas.	Marketplace	

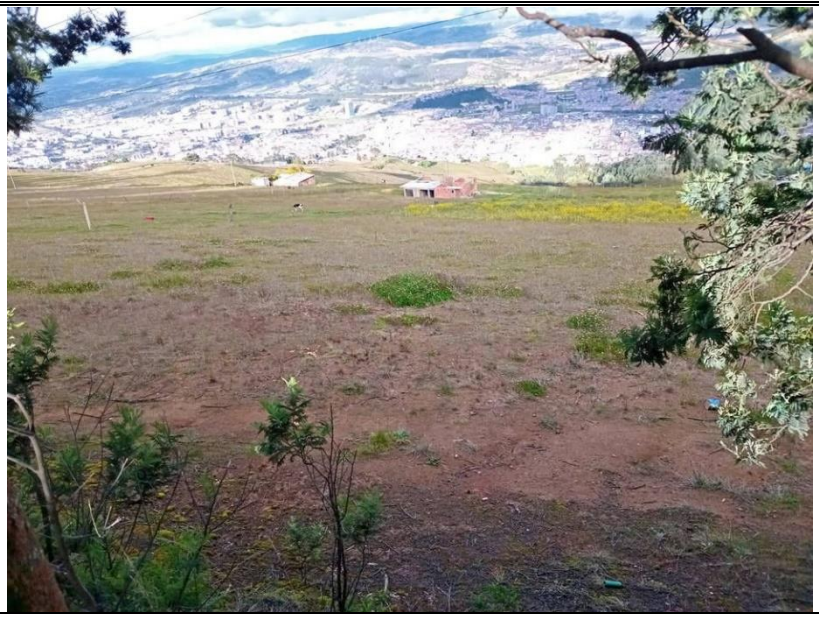
DESCRIPCION DE OFERTAS ANALIZADAS



Oferta N° 1 Predio en la Vereda Porvenir a cerca del centro de la ciudad Cuenta con 3 vías de acceso a el lote Policlínica Por 5 esquinas (topo) Y por la salida de villa de Leyva



Oferta 2: Predio en la vereda El Porvenir, vía hacia Florencia, desde el Barrio la Fuente hasta la propiedad son 3Kilometros (1.5K carretera principal hacia Florencia y 1.5K carretera



Oferta N° 3: Oferta en la Vereda el Porvenir Lote de 16 de frente por 25 de fondo 400 metros cuadrados a pocos metros del predio de estudio. Área: 400 m2



Oferta N° 4: Venta lote en la vereda el porvenir, lote campestre a 5 minutos del centro Tunja. *Para construir casa cabaña, *Sector de alta valorización y mucho turismo Agua, luz y Gas natural. Area: 432 m2



Oferta N° 5: Lote, ubicado en bosques de Florencia ,el lote es de 1.264 metros, cercado, la zona es de alta valorización, disponibilidad de agua luz y red de gas.