

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
CORRESPONDIENTE AL PREDIO RURAL DENOMINADO “BAGANIQUE ABAJO”,
UBICADO EN LA VEREDA RESGUARDO DEL MUNICIPIO DE TUTA BOYACÁ,
IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL No. 158370001000000020896000
000000, CON UN AREA DE 5 has 4.598.258 M², MATRICULA INMOBILIARIA No. 070.71880.**

**PROPIEDAD DE: MARÍA CECILIA LÓPEZ LÓPEZ
C.C. No. 1.026.275.984 de Bogotá D.C.**



ABRIL – 2026

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO CORRESPONDIENTE AL PREDIO RURAL DENOMINADO “BAGANIQUE ABAJO”, UBICADO EN LA VEREDA RESGUARDO DEL MUNICIPIO DE TUTA BOYACÁ, IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL No. 158370001000000020896000000000, CON UN AREA DE 5 has 4.598.258 M², MATRICULA INMOBILIARIA No. 070.71880.

PROPIEDAD DE: MARÍA CECILIA LÓPEZ LÓPEZ

C.C. No. 1.026.275.984 de Bogotá D.C

C.C. No. 1.026.275.984 de Bogotá D.C.

“PERITAZGO Y AVALÚO COMERCIAL”: Es constatar, verificar, observar y examinar exhaustivamente todos los componentes del inmueble “extensión de terreno”, realizar levantamiento topográfico, segregación y hallar el valor de dicha propiedad 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.

NATURALEZA JURIDICA DE CONTRATO

CONTRATO No.	MT-MC-PS-018-2026
NATURALEZA JURIDICA	MINIMA CUANTIA
CONTRATANTE:	MUNICIPIO DE TUTA
CONTRATISTA:	NUBIA ALCIRA JIMÉNEZ NAUSAN, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.032.702 expedida en Tunja.
OBJETO:	RESTACION DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALUO COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO GEO-REFERENCIADO, CORRESPONDIENTE A PREDIO RURAL EN LA VEREDA RESGUARDO DEL MUNICIPIO DE TUTA, SEGÚN IDENTIFICACIÓN PREDIAL ANEXA.
VALOR:	CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4,750,000.00).
SUPERVISOR:	ROBERTH ALEXANDER CAICEDO MONTAÑEZ
PLAZO DE EJECUCION:	UN (01) MES, CONTADO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y FIRMA DEL ACTA DE INICIO
FECHA DE INICIO:	18/03/2026
FECHA DE TERMINACION	23/04/2026

CAPITULO PRIMERO

1.1- MEMORIA DESCRIPTIVA

DENOMINADO: BAGANIQUE ABAJO
VEREDA: EL RESGUARDO
MUNICIPIO: TUTA

DEPARTAMENTO: BOYACA
REPUBLICA: COLOMBIA
PROPIEDAD DE: MARÍA CECILIA LÓPEZ LÓPEZ

CAPITULO SEGUNDO: INFORMACION GENERAL

2.1 - OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO: Es constatar la existencia de la EXTENSION DE TERRENO denominada “**BAGANIQUE ABAJO**” y hallar el valor comercial actual estimado, ubicado en la Vereda el Resguardo del Municipio de Tuta departamento de Boyacá.

2.2- 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 teniendo en cuenta la oferta y demanda.

2.3 - FECHA DE INSPECCIÓN AL PREDIO: 24 y 27 de marzo del año 2026.

2.4- ORIENTADOS POR:

Ing. ROBERTH ALEXANDER CAICEDO
Supervisor Contrato
Celular: 3209003764

Ing. NELSON GARCIA
Persona de apoyo Unidad de Servicios Públicos
Celular: 3125412453





CAPITULO SEGUNDO: SOLICITUD DE L AVALUO Y POLITICA EMPLEADA

2.1- SOLICITUD DEL AVALÚO: El avalúo fue adjudicado mediante **INVITACIÓN PUBLICA MÍNIMA CUANTIA No. MC-C15-25, CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS No. MT-MC-PS-018-2026. ACEPTACION DE LA OFERTA a NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN**, identificada con cedula de ciudadanía No. 40.032.702 de Tunja, con registro mercantil No 40.032.702-5 de la Cámara de Comercio de la Ciudad de Tunja, que acredita el establecimiento de comercio **AVALÚOS Y SERVICIOS INMOBILIARIOS**; 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, Matricula profesional de Avaluador No. RNA. / 01- 7035 por LONJANAP y CORPOLONJAS, Técnico en Avalúos por TECNINCAS ARMENIA y técnico en avalúos INCATEC – Instituto Técnico de Administración y Salud Malambo Atlántico, con certificación de 13 categorías, Diplomada en Avalúos, miembro activo de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá, 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.

Inscrita en el SIGEP (Sistema de Información y Gestión de Empleo Público).

Celular: 3224337606

Con la asesoría técnica del 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, 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, miembro activo de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá en donde actualmente se desempeña como presidente, miembro activo de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander y Casanare.

Inscrito en el SIGEP (Sistema de Información y Gestión de Empleo Público).

Celular: 3123608142

2.2- FECHA DE PRESENTACION DEL INFORME: 13 DE ABRIL DEL 2026.

2.3 - 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.

2.4- 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 los bienes.

2.5 - 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.

2.6- 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.

El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley.

Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no Incluye la asistencia por parte del Avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

2.7- 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.

2.8- 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 encuentra el inmueble 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 el inmueble 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.

2.10- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Esta valoración se hace con base en las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti trámites) Avalúo de bienes inmuebles
- 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 de 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"
- LEY 1314 DE 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- 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".)
- 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 transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – marzo 2012.

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 condiciones 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 tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien 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 bienes a avaluar se tendrán en cuenta sus características jurídicas, geomorfológicas geoeconómicas, ambientales, agrologicas, fisiográficas, socioculturales, uso y rentabilidad, etc., expresadas en cada informe Valuatorio.

CAPITULO TERCERO: UBICACIÓN DEL MUNICIPIO Y DEL INMUEBLE

3.1- UBICACIÓN DEL MUNICIPIO: El Municipio de Tuta está localizado a los 5° 41'36" de latitud norte y 73° 13'51" de longitud oeste, ubicado a 2600 metros sobre el nivel del mar, ubicado en la Región Andina, provincia centro del departamento de Boyacá, pertenece a la cuenca del río Chicamocha y cuenta con zonas planas (valle) y zonas de montaña, con humedad relativa promedio de 75% con vientos cuya velocidad es de 1 Km/hora; el municipio de Tuta tiene una temperatura promedio de 14°C y una extensión territorial de 165 Km² aproximadamente.

La extensión de la zona urbana del municipio es de 0,77 km² corresponde al 0,47% del total de la extensión del municipio, actualmente cuenta con barrios: Villa rosita, los Laureles y Villa de casia adicional de la zona centro, en esta área se encuentran las instalaciones de la administración municipal, el puesto de salud, banco y demás entes territoriales. Adicional se cuenta con una amplia gama de almacenes, restaurantes y zonas comerciales con tendencia al crecimiento.

La extensión de la zona rural del municipio es de 163,6 Km² correspondiente al 99,53% de la extensión total del municipio, dividida en 8 veredas: Rio de piedras, Resguardo, San Nicolás, Agua blanca, Leonera, Hacienda, Hato y el Alisal.



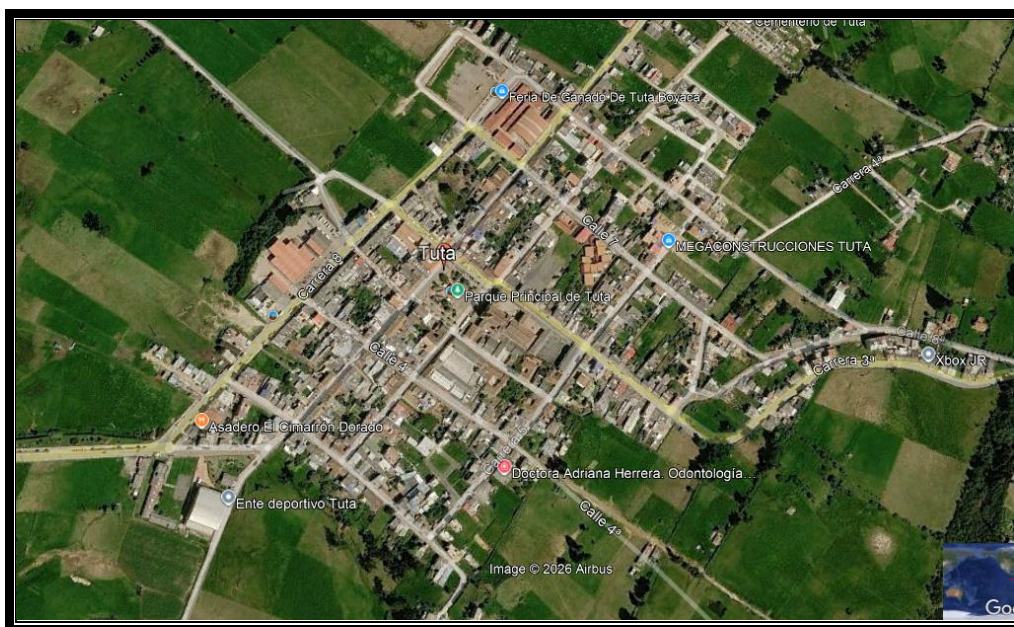
El Municipio de Tuta se halla localizado Geologicamente sobre la Cordillera Oriental, y más exactamente haciendo parte del flanco oriental del Sinclinal de Tunja, el cual corresponde a una estructura regional que se extiende desde inmediaciones del municipio de Paipa hasta las

afueras del municipio de Tunja, con una longitud de 45 km y un ancho de 8 km. La principal dislocación de la región es la falla de Chivata, la cual afecta las rocas localizadas sobre el flanco oriental del Sinclinal de Tunja. Las rocas aflorantes en el municipio corresponden principalmente a rocas sedimentarias, aunque hay un sector donde se exponen rocas de origen volcánico de tipo efusivo.

Las edades de todas estas rocas van desde el Cretáceo, pasando por el Terciario hasta los depósitos recientes o del cuaternario.

Las diferencias de pendiente en la topografía están relacionadas con los cambios en la litología que influyen en los patrones de drenaje, vegetación, zonas de vida, procesos erosivos, etc. Todos estos factores inciden de una u otra forma para que se presenten sobre la superficie terrestre expresiones de relieve bien definidas, cada una de las cuales posee características propia que las hace diferentes una de otras. En el municipio de Tuta, se puede observar que las características topográficas fundamentalmente dependen principalmente de la estructura o relieve y luego de la dinámica o modelado. En el municipio se encuentran zonas con alturas que oscilan entre los 2.500 y los 3400 m.s.n.m, dentro de las cuales la población desarrolla diferentes actividades sociales y económicas.

La red hidrográfica del municipio se enmarca dentro de la cuenca del Río Chicamocha, al cual vierten sus aguas otros ríos de menor orden y las quebradas y cuerpos de agua que existen en el municipio. El río Chicamocha es uno de los ríos más importantes que drenan la parte central y occidental de la cordillera Oriental en los departamentos de Boyacá y Santander. Se origina mediante la confluencia del río Jordán y las quebradas Colorada y Honda, en cercanías de Tunja.



3.2- veredas del Municipio de Tuta Boyacá: El municipio de Tuta, Boyacá, está dividido administrativamente en 8 veredas principales que conforman la mayor parte de su territorio rural, enfocadas en la producción agrícola y ganadera. Estas veredas son: **Agua Blanca, Alisal, Hacienda, Hato, Leonera, Resguardo, Río de Piedras y San Nicolás.**

Detalles adicionales de la estructura veredal:

- **Vereda Hacienda:** Se destaca por ser la más extensa, abarcando una porción significativa del territorio municipal.
- **Influencia y Servicios:** Las veredas incluyen zonas de alta y baja pendiente, con influencia de la cuenca alta del Río Chicamocha. **En la vereda de Resguardo se han realizado obras de infraestructura, como la optimización de acueductos.**

Fuente de información:

https://www.google.com/search?q=veredas+que+conforman+el+municipio+de+tuta+boyaca&og=veredas+que+conforman+el+municipio+de+tuta+boyaca&gs_lcrp=EgZjaHJybWUyBggAEEUYOTIHCAEQIRigATIHCALQIRifBTIHCAQOIRifBTIHCAUQIRifBdIBCTg3MjBqMGoxNagCCLACAFehvXNX6EQKQ&sourceid=chrome&ie=UTF-8

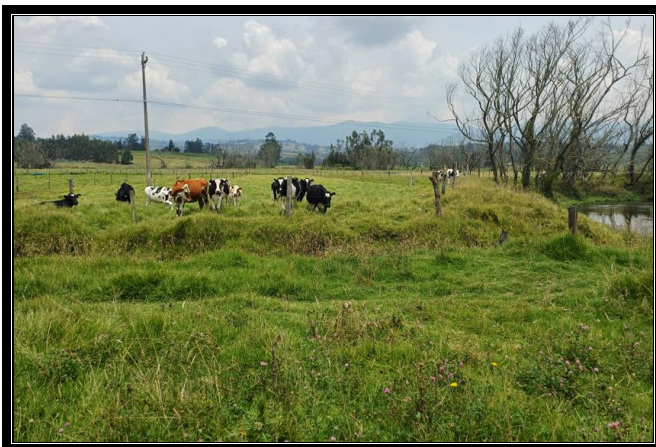
3.3- CLASE DE INMUEBLE: La extensión de terreno rural denominado “**BAGANIQUE ABAJO**”.

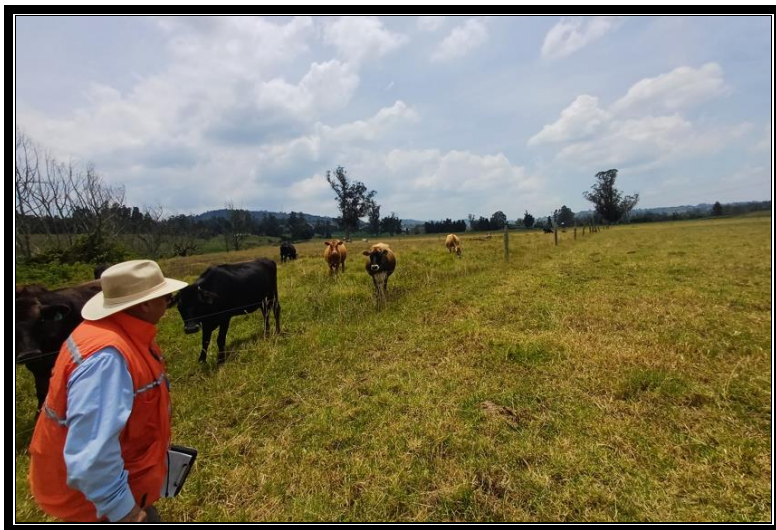
3.4- UBICACIÓN: Tomando como referencia el perímetro urbano del Municipio de Tuta, se sale por la carrera 7a vía a Siderúrgica Boyacá “Diacó”, en distancia de 500 metros en una curva, aparta a la izquierda por una servidumbre y en distancia de 300 metros costado derecho se encuentra el predio objeto de avalúo denominado “**BAGANIQUE ABAJO**”.

3.5- UBICACION ASTRONOMICA.

Para tomar estas coordenadas, se utilizó la aplicación UTM Geo Map aplicación o sistema de mapeo que utiliza el sistema de coordenadas **UTM** (Universal Transverse Mercator) para geolocalizar, medir y analizar ubicaciones en la Tierra.

LONGITUD: 5°42'0.55"N	LATITUD: 73°13'37.79"O
LONGITUD: 5°41'58.10"N	LATITUD: 73°13'33.24"O
Norte (m): 2187840.241423	Este (m): 4974896.151386





3.6- **VECINDARIO**: el predio BAGANIQUE ABAJO se ubica 500 metros del perímetro urbano de Tuta, donde está todo el desarrollo institucional y de servicios; en su entorno, se encuentran fincas de vocación agropecuaria, con cultivos de durazno, papa, cebada y hortalizas, fincas con pastos para cuidado de Semovientes vacunos, equinos, ovinos y caprinos.

De igual forma La vereda El Resguardo en Tuta Boyacá, ha experimentado mejoras significativas en su infraestructura, enfocadas en la pavimentación vial (sector Siderúrgica y San Antonio), optimización de la red de alcantarillado, el alumbrado público y la modernización de la captación del acueducto.



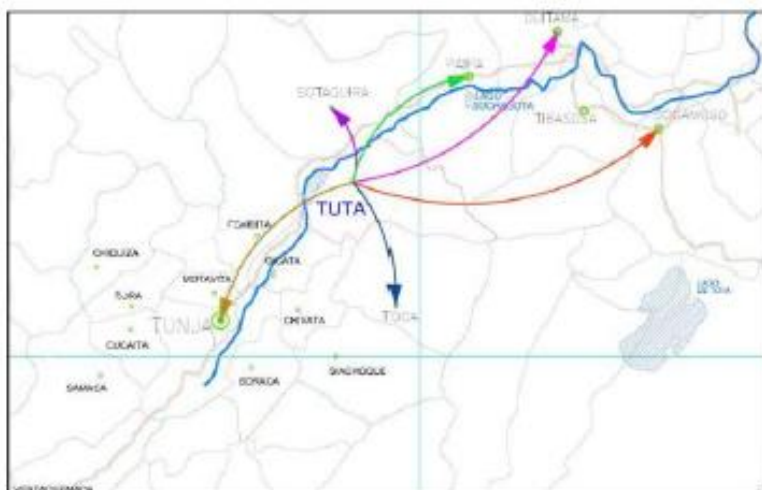


CAPITULO CUARTO: SERVICIOS PUBLICOS

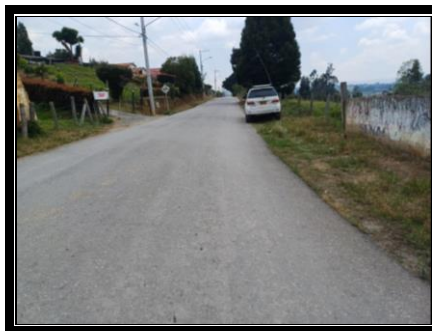
4.1- VÍAS DE ACCESO: El municipio de Tuta cuenta con vías de comunicación terrestre en buenas condiciones. Dista de su capital Tunja a 26 Km, la carretera hace parte de la doble calzada BTS (Briceño Tunja Sogamoso).

El municipio no tiene acceso por vía aérea ni fluvial y tiene acceso terrestre con sus municipios circunvecinos, así: por el Oriente con los municipios de Paipa, Pesca y Firavitoba; por el Occidente con el municipio de Combata; por el Norte con los municipios de Sotaquirá y Paipa; por el Sur con los municipios de Chivata, Toca y Oicatá.

El área urbana cuenta con pavimento, la accesibilidad a cada una de las veredas es buena para el desplazamiento de las personas del área urbana a la rural y viceversa.

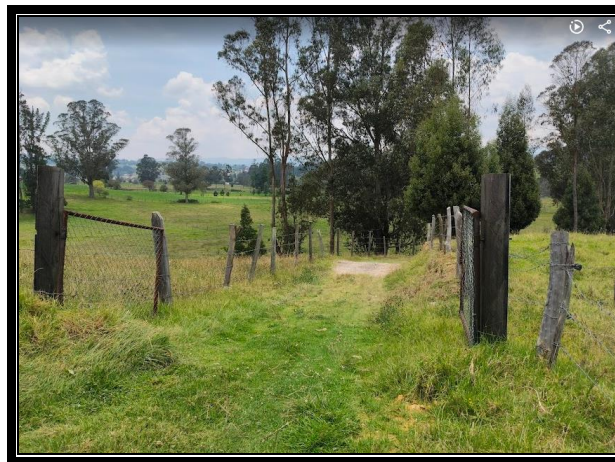
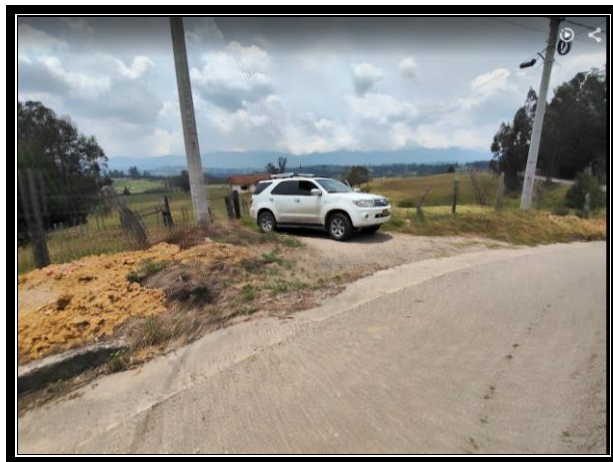


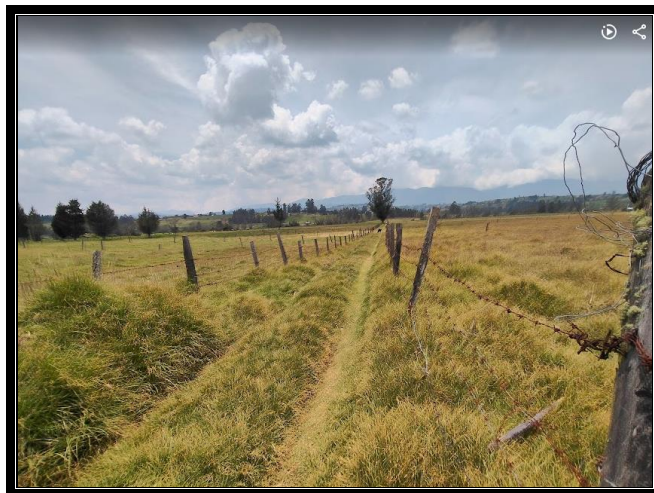
Fuente: Planeación Municipal Tuta



4.2-TRANSPORTE: El Municipio cuenta con un servicio de transporte público organizado a través de la empresa Gran Colombiana. Sin embargo, en las vías de acceso Siderúrgica –Tuta Centro y San Antonio – Tuta centro, el estado de las vías es bueno, con alto flujo vehicular de transporte liviano, pesado y particular.

4.3 VIA AL PREDIO: pavimentada en regulares condiciones para tráfico de toda clase de vehículos y la servidumbre de ingreso angosta sin recebo para acceso peatonal y vehículos tipo liviano.





4.4 - ACUEDUCTO: NO APLICA

4.5 - ELECTRICIDAD: por el predio objeto de avalúo Cruzan unas redes de electrificación rural.



CAPITULO QUINTO: ASPECTO JURIDICO

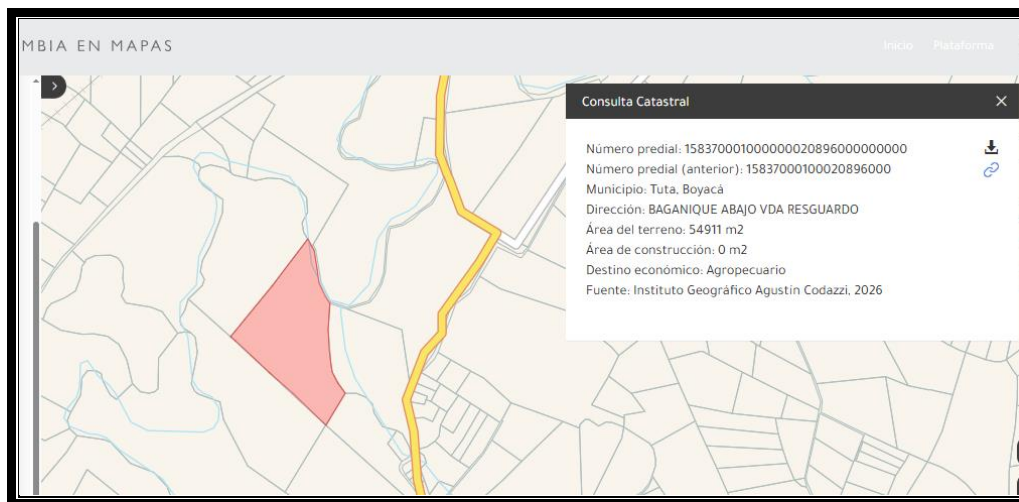
5.1- ASPECTO JURÍDICO: El análisis de la titularización no corresponden a estudios y conceptualización jurídica sino una DESCRIPCIÓN de los mismos.

5.2- ESCRITURA: TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO (3.188), de fecha 29 de octubre de 1992, de la Notaria primera del círculo de Tunja.

5.3- MATRICULA INMOBILIARIA: 070-00718800

5.4- NUMERO PREDIAL NACIONAL

Número predial: 158370001000000020896000000000



<https://www.colombiaenmapas.gov.co/#>

5.5- LINDEROS DEL LOTE DE TERRENO DENOMINADO BAGANIQUE ABAJO, DE ACUERDO A LA ESCRITURA PUBLICA No. 3.188.

POR EL SUR: Por toda una cerca de postes de madera y alambre de púas, en una extensión aproximada 295.00 metros, linda con predio que fue de propiedad de Leonidas López, en la actualidad de Luis Eduardo López López; **POR EL OCCIDENTE:** Por toda una cerca de alambre de púas y postes de madera hasta dar al río Chicamocha, en extensión aproximada 285.00 metros, linda con predio que fue de Joselin Chaparro, actualmente de herederos de Pablo Emilio Cely Díaz. **POR EL NORTE:** Siguiendo el curso del río Chicamocha, en extensión aproximada de 16.00 metros, linda río al medio con terrenos que fueron de herederos de Emilio Fonseca, actualmente de Pierre Armand y **POR EL ORIENTE:** Volviendo por el río Chicamocha hacia el sur- oriente por cerca de paredes de tapia pisada, linda en primer lugar con predio que fue de Jorge Montanez, hoy de sus sucesores, en una extensión aproximada de 210.00 metros y luego en una extensión aproximada de 80.00 metros con predio que fue de Ramon Medina Ayure, hoy de sucesores de Evelina Vargas Medina de López.

AREA: 54.911 M2 SEGUN IGAC.

5.5.1- LINDEROS DEL LOTE DE TERRENO DENOMINADO BAGANIQUE ABAJO, DE ACUERDO AL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO REALIZADO EN EL AÑO 2026.

El topógrafo **GIOVANI ALEXANDER BARRERA BARRERA** mayor de edad, domiciliado

en Sogamoso Boyacá, Topógrafo de Profesión con Licencia No 01 – 14007 CPNT (Consejo Nacional de Topografía), realiza levantamiento topográfico detallado del polígono que se encuentra dentro del código catastral 158370001000000020896000000000 y sus linderos son los siguientes.

DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS

PREDIO BAGANIQUE ABAJO

El bien inmueble identificado catastralmente con cedula catastral 0010002089600 y folio de matrícula inmobiliaria 070-00771880 denominado **"BAGANIQUE ABAJO"** con un área de 54598.258 m², presenta los siguientes linderos referidos al Sistema de Referencia Magna Sirgas: (con proyección cartográfica "Sistema de proyección único, para-Colombia" de acuerdo de los parámetros de la tabla 1)

DATUM	MAGNA-SIRGAS
ESFEROIDE	WGS84
PROYECCION	MERCATOR TRANSVERSA
FALSO ESTE	1'000.000
FALSO NORTE	1'000.000
MERIDIANO CENTRAL	-74.077508
LATITUD DE ORIGEN	4.5962

Se encuentra alinderado así:

POR EL NORTE:

Lindero 1: Inicia en el punto 5 con coordenadas N=1122139.659m, E=1094131.775 m, en línea quebrada en sentido NORTE, pasando por el punto 4 con coordenadas: N=1122362.797m, E=1094310.147m, en distancia de 286.356m, colinda con don Luis Alfredo Rojas y callejuela al medio

POR EL OCCIDENTE:

Lindero 2: Inicia en el punto 4 con coordenadas N=1122362.797m E=1094310.147 m, en línea quebrada, en sentido occidente, pasando por los puntos 3: N=1122211.564m, E=1094371.102 m, 165.852 m, colinda con Colette Jaqueline Armand Rodríguez.

POR EL OCCIDENTE:

Lindero 3: Inicia en el punto 3 de coordenadas N=1122211.564m, E=1094371.102m, en línea quebrada, en sentido occidente, pasando por el punto con coordenadas 2: N=1122002.313m, E=1094401.660 m, en distancia de 247.738, colinda con Luis Alfredo Rojas

POR EL SUR:

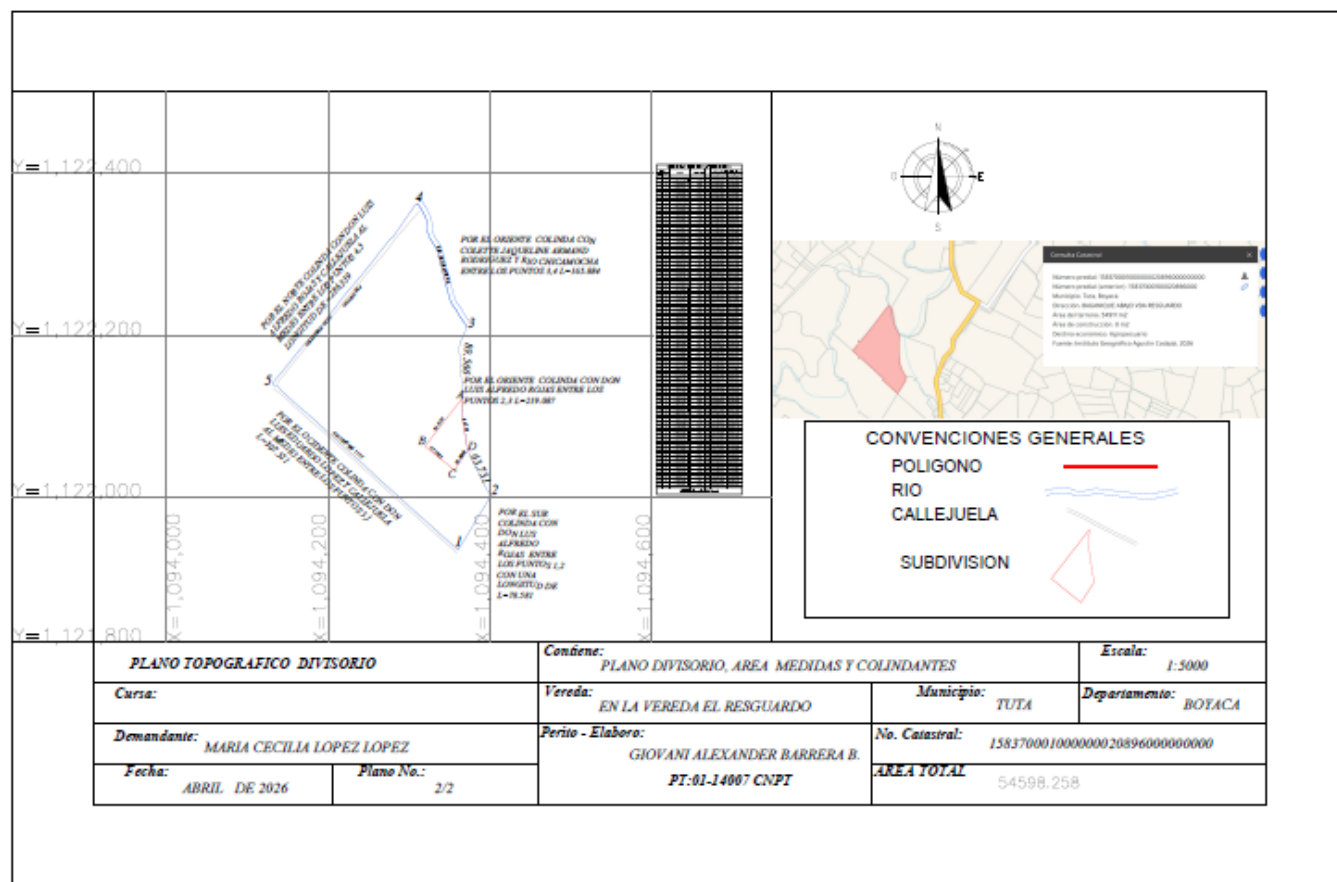
Lindero 4: Inicia en el punto 2 con coordenadas N=1122002.313m, E=1094401.660 m, en línea quebrada, en sentido SUR, pasando por los puntos con coordenadas 1: N=1121935.257m, E=1094360.705m, en distancia 78.5886 m colinda con don Luis Alfredo Rojas

POR EL ESTE

Lindero 5: Inicia el punto 1 con coordenadas N=1121935.257m, E=1094360.705m, en línea recta, en dirección este, pasando por los puntos con coordenadas 5: N=1122139.659m, E=1094131.775m, en distancia de 305.838m, colinda con don Luis Eduardo López y callejuela al medio con un ancho de 3.337m

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de: 5. Hectáreas y 4598.258 metros cuadrados.

AREA: 54.598.258 M2, equivalente a 5 Hectáreas 4.598 m2 con 25 centímetros. AREA QUE SE ADOPTA PARA EFECTOS DE AVALUO.



5.6- USO DEL SUELO

La secretaria de Planeación y Desarrollo del Municipio de Tuta, certifica el uso del suelo teniendo en cuenta la base de datos establecida en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tuta, adoptado mediante Acuerdo Municipal N.º 023 de fecha 30 de Octubre de 2025, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DE LARGO PLAZO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE TUTA – BOYACÁ", en el cual se establece la reglamentación de los usos de suelos, conforme a la facultad conferida en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997, y a la atribución específica concedida en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional.

	ALCALDIA MUNICIPAL DE TUTA Departamento de Boyacá	
	Planeación institucional	E-PI-PT-F-04- Versión: 01
	Aprobación: 26/07/2021	Página 1 de 23
	Formato: CERTIFICADO USO DE SUELOS	Administración 2024-2027 TRD:

CERTIFICADO USO DE SUELOS

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL

De conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tuta, adoptado mediante Acuerdo Municipal N.º 023 de fecha 30 de Octubre de 2025, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DE LARGO PLAZO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE TUTA – BOYACÁ", en el cual se establece la reglamentación de los usos de suelos, conforme a la facultad conferida en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997, y a la atribución específica concedida en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional;

CERTIFICA

Que el predio con cedula catastral nacional **N.º 158370001000000020896000000000** y matrícula inmobiliaria No. 070-71880, ubicado en el área **RURAL** del Municipio de Tuta, ubicado en la dirección **BAGANIQUE ABAJO Vereda Resguardo** según Paz y Salvo Municipal; se encuentra en **REGIMEN DE USO: AREAS PARA EL TRATAMIENTO Y/O DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS LIQUIDOS, RONDA RIO TUTA – PROTECCION, AREAS FORESTALES PROTECTORAS – CAUSES, RONDA RIO TUTA – RESTAURACION** en concordancia con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) con las siguientes características:

REGIMEN DE USO DE SUELOS	PORCENTAJE DEL PREDIO
AREAS PARA EL TRATAMIENTO Y/O DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS LIQUIDOS	50% Aprox 
RONDA RIO TUTA – PROTECCION	40% Aprox 
AREAS FORESTALES PROTECTORAS – CAUSES	05% Aprox 
RONDA RIO TUTA – RESTAURACION	05% Aprox 

EL CERTIFICADO COMPLETO, HACE PARTE DEL INFORME VALUATORIO, EL CUAL SE EDJUNTA EN LOS ANEXOS.

CAPITULO SEXTO: ASPECTO GEOMORFOLOGICO

6.1- RELIEVE: El relieve de Tuta, Boyacá, se caracteriza por ser montañoso y accidentado, situado en el Altiplano Cundiboyacense dentro de la cordillera Oriental, con una altitud media de 2.699 m s.n.m. Su topografía presenta valles pequeños, suaves ondulaciones y zonas de páramo con quebradas, con elevaciones principales como el cerro de Gínua, el Alto de Bolívar, la Peña Morada, Petaquero, Peña Rucia, el Boquerón y el cerro de Los Gallinazos.

6.2 – TOPOGRAFIA: “LA EXTENSION DE TERRENO “BAGANIQUE ABAJO”, presenta una topografía totalmente plana.

6.3 – SUELOS: “LA EXTENSION DE TERRENO “BAGANIQUE ABAJO”, suelos de textura franco arcillosa de una considerable cubierta vegetal, rica en UMUS por acumulación sedimentaria de un valle que se prolonga por las riveras de cauce del río Chicamocha. La zona se caracteriza por actividades agrícolas y ganaderas, a menudo con sistemas de riego que requieren optimización hídrica para evitar la contaminación de fuentes.

6.4- FORMA GEOMÉTRICA: irregular

CAPITULO SEPTIMO: ASPECTO HIDROLOGICO

7.1- ASPECTO HIDROLOGICO: La red hidrográfica del municipio se enmarca dentro de la cuenca del Río Chicamocha, al cual vierten sus aguas otros ríos de menor orden y las quebradas y cuerpos de agua que existen en el municipio. El río Chicamocha es uno de los ríos más importantes que drenan la parte central y occidental de la cordillera Oriental en los departamentos de Boyacá y Santander. Se origina mediante la confluencia del río Jordán y las quebradas Colorada y Honda, en cercanías de Tunja.

El predio “**Baganique Bajo**” por el costado occidental tiene colindancia con río Chicamocha, en extensión aproximada 165.852 metros de acuerdo al levantamiento topográfico.



NOTA: La ronda hídrica se aplica obligatoriamente en predios colindantes con cuerpos de agua (ríos, quebradas, lagos, nacimientos) para protección ambiental. Generalmente, se respeta una franja de hasta 30 metros desde el cauce permanente, o hasta 100 metros para nacimientos, según el [Decreto 1076 de 2015](#).

https://www.google.com/search?q=cuando+aplicarle+ronda+de+rios+a+u+predio&oq=cuando+aplicarle++ronda+de+rios+a+u+predio&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEFUYOTIJCAEQIRgKGKABMgkIAhAhGAoYoAHSAQoxMDQ1N2owajE1qAIIsAIB8QWuqVCcZuH6ffEFrqlQnGbh-n0&sourceid=chrome&ie=UTF-8

La ronda de ríos en Colombia es una franja de terreno de especial importancia ecológica, inalienable e inembargable, adyacente a los cuerpos de agua, protegida por el [Decreto 2245 de 2017](#) y el Decreto 1076 de 2015. Por lo general, incluye una zona de protección de al menos 30 metros a cada lado del cauce para salvaguardar el ecosistema y gestionar riesgos de inundación.

- **Definición:** El Decreto 2245 de 2017 regula el acotamiento de estas rondas, definiéndolas como determinantes ambientales para el ordenamiento territorial.
- **Zona de protección:** Se establece una faja forestal protectora, comúnmente de **30 metros**, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los ríos, quebradas y arroyos.
- **Componentes técnicos:** La delimitación se basa en tres criterios: geomorfológico (forma del terreno), hidrológico (niveles de agua) y ecosistémico (cobertura vegetal).

- **Propósito:** La Corporación Autónoma Regional de Boyacá (CORPOBOYACA) señala que estas zonas permiten el funcionamiento natural del río, protegen la biodiversidad y evitan el riesgo de desastres por inundación al prohibir construcciones en el área de influencia directa.

NOTA: Este predio tiene afectación en el trayecto de colindancia con el río Tuta por cuanto se debe aplicar la norma de aislamiento de 30 metro; se clara que este terreno es apto para la actividad agropecuaria; se restringe en la parte constructiva que afecten el ecosistema al igual que son terrenos vulnerables a inundaciones.

Este aislamiento NO afecta para este caso el valor global del bien

7.2 - PERMEABILIDAD: Son suelos poco permeables por la topografía del terreno y la retención de humedad.

CAPITULO OCTAVO: ASPECTO METEREOLÓGICO

8.1- ALTURA: este terreno se ubica entre los **2.574 a 2.600** m.s.n.m

8.2- TEMPERATURA: Oscila entre los 14 y 19 grados centígrados.

8.3-CLIMA. Frio y templado de montaña, caracterizado por temperaturas frescas durante todo el año, generalmente entre 7 °C y 19 °C. El municipio es muy nublado, con inviernos cortos, fríos y húmedos, siendo frecuente la neblina y lluvias moderadas en la mayor parte del año.

8.4- LLUVIAS: Corresponde a un sistema bimodal, épocas de sequía, épocas de lluvias, influenciados por la altura sobre el nivel del mar, y los fenómenos del niño y la niña, y el calentamiento global.

Tuta, Boyacá, enfrenta frecuentemente lluvias intensas, granizadas y alta nubosidad, con una temporada húmeda marcada entre marzo y diciembre (octubre es el mes más lluvioso). Las precipitaciones suelen generar afectaciones, inundaciones y daños en cultivos. Se recomienda monitorear alertas de granizadas (frecuentes en el primer semestre).

8.5 – VIENTOS: Los vientos en Tuta, Boyacá, son generalmente suaves, con velocidades promedio de 4 a 8 km/h (aprox. 2-5 mi/h) y ráfagas que pueden alcanzar los 12-15 km/h. Predominan las corrientes del sureste (SE) y sur-sureste (SSE), acompañadas de alta

nubosidad y alta probabilidad de lluvia.

CAPITULO NOVENO: ASPECTO BIOLOGICO.

9.1 – VEGETACION: la mayor parte de área de terreno, esta cubierto de pastos predominando del quicuyo, falsa poa, grama y otras herbáceas; en la colindancia y rivera del río Chicamocha, se observó vegetación de maleza, zarza y algunos arbustos.

9.2 - MAYOR Y MEJOR USO: El mayor y mejor uso para un bien, es aquel que, siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

9.3- USO ACTUAL

EL PREDIO “**BAGANIQUE ABAJO**”, tiene en la actualidad USO AGROPECUARIO con predominio de pastos para ganadería.

De acuerdo al uso de suelo, este predio tiene las siguientes características

RÉGIMEN DE USO DE SUELOS	PORCENTAJE DEL PREDIO
Áreas para el tratamiento de y/o disposición fina de residuos líquidos	50% aproximadamente
Ronda del rio Tuata Restauración	40% aproximadamente
Áreas forestales protectoras - cauces	05% aproximadamente
Ronda rio Tuta - Restauración	05% aproximadamente

CAPITULO DECIMO: METODOLOGIA VALUATORIA

Para obtener el valor comercial de la extensión de terreno Rural, denominado “**BAGANIQUE ABAJO**”, ubicado en la vereda Resguardo, se tuvieron en cuenta todas las variables descritas en los capítulos anteriores, analizando las característica **intrínsecas y extrínsecas específicas del predio**.

JUSTIFICACION DEL METODO

El presente informe, cumple con las normas legales del decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 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.

PRIMER METODO: HOMOGENIZACION DE VALORES O METODO COMPARATIVO DE MERCADO ACTUAL:

Es la técnica Valuatoria, para 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.

Se tiene en cuenta las características del terreno como: ubicación, área, vecindario.

Se encontraron predios de explotación agropecuaria, extensiones de terreno comercializados y otros en proceso de negociación con características similares en el valle de Tuta, especialmente en el sector rural de la vereda Resguardo, San Antonio, Rio de piedras; de igual forma, en terrenos homogéneos en los Municipios de Paipa, Sotaquirá, Duitama, existiendo oferta y demanda en la zona obteniendo el valor de comercialización por hectárea. De igual forma, se consultó a personas reconocidas del Municipio que han comercializado predios de diferentes áreas y de diferentes características topográficas, pero que conocen el mercado en el Municipio de Tuta, vallas publicitarias de venta, a la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá, sobre avalúos practicados a predios en la Región y a Peritos Avaluadores con Registro Abierto de Avaluadores.

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 la comercialización de oferta y demanda, cumpliendo 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 las transacciones en la oferta y demanda que han realizado propietarios en las veredas antes mencionadas, 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 **NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN**, con RAA Registro Abierto de Avaluador **AVAL/40032702** y sus asesores técnicos, miembros Activos de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá; consideran dar el valor por hectárea, de acuerdo a las características topográficas de suelos de explotación económica y de mayor y mejor uso. Acudiendo a las fuentes de información enunciadas anteriormente, sus valores y datos obtenidos son los siguientes:

TERRENO BAGANIQUE ABAJO
AREA: 5 HECTÁREAS 4.598 M2 CON 258 CENTIMETROS

ESTUDIO DE MERCADO				
ID	NOMBRE	NUMERO DE CONTACTO	ÁREA (HAS)	PRECIO POR HAS (\$)
1	AVELLANEDA CRISTIAN Vende terreno	3108404522	1	\$ 199.000.000
2	RICARDO RODRIGUEZ compraventa	3134520417	1	\$ 200.000.000
3	DIEGO SANCHEZ Vende terreno	3115314533	1	\$ 205.000.000
4	HUMBERTO PEREZ Comerciante	3203013533	1	\$ 203.000.000
5	JULIO ARIZA Vende inmueble	3112419635	1	\$ 200.000.000
6	HECTOR JIMENEZ Venta de terreno	3124505654	1	\$ 191.000.000
7	LAURA BOLIVAR propietaria de potrero hacia el rio	3213700578	1	\$ 202.000.000
8	ALIRIO ALVARADO Perito Avaluador con RAA	3123608142	1	\$ 200.000.000
9	Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyaca	3108521736	1	\$ 205.000.000
10	JOSE DEL CARMEN GARCIA, PERITO DEL BANCO AGRARIO EN TUTA Y TRABAJO COMO PERITO EN LAS DOS ADMINISTRACIONES ANTERIORES A LA PRESENTE	3132617765	1	\$ 210.000.000
			TOTAL	\$2.015.000.000
			PROMEDIO	201.500.000
			N° DE DATOS	10
			DESVIACIÓN ESTÁNDAR	5.763.872
			COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,86%
			COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,485728051
			RAÍZ N	3,16
			t-student	1,592
			LÍMITE SUPERIOR	\$204.401.732,69
			LÍMITE INFERIOR	\$198.598.267
VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO				\$201.500.000

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.
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.

DESCRIPCIÓN	AREA DE TERRENO	VALOR 1 HECTAREA	VALOR DE LA DEL TERRENO
PREDIO BAGANIQUE ABAJO	5 has 4.598.258 m2	\$201.500.0000	\$1.100.154.898

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO RURAL DENOMINADO "BAGANIQUE ABAJO", UBICADO EN LA VEREDA RESGUARDO DEL MUNICIPIO DE TUTA BOYACÁ, IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL No. 158370001000000020896000000000, CON UN AREA DE 5 has 4.598 M2, MATRICULA INMOBILIARIA No. 070.71880.

PROPIEDAD DE: MARÍA CECILIA LÓPEZ LÓPEZ

ES LA SUMA DE: **\$1.100.154.898.**

SON: MIL CIENT MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.

SEGUNDO METODO: COMPARACIÓN DE MERCADO EN SECTORES: Un bien de un lugar es comparable con otro de otro lugar (conocidos como "comparables" o "testigos" en tasación) cuando ambos poseen características físicas, funcionales y de mercado lo suficientemente similares como para determinar el valor de uno basándose en el otro.

La comparabilidad no se limita a la ubicación física, sino que depende de la **homogenización** de sus atributos.

1. Criterios de Comparabilidad (Homogeneidad)

Para que dos bienes sean comparables, deben cumplir con la mayor cantidad de similitudes en los siguientes aspectos:

- **Características físicas y estado:** Superficie, antigüedad, calidad de construcción, estado de conservación y funcionalidad.
- **Entorno y ubicación:** Aunque sean de distintos lugares, deben tener perfiles socioeconómicos similares, acceso a servicios parecidos (transporte, comercio, colegios) y valoración social similar.
- **Finalidad del uso:** El bien debe cumplir la misma función (por ejemplo, comparar una vivienda residencial con otra residencial, un terreno agropecuario con otro terreno

agropecuario, un terreno de interés ambiental con otro terreno de interés ambiental), para este caso terreno destinado a la explotación agropecuaria.

- **Reciente transacción o mercado:** Deben haberse vendido u ofertado recientemente para asegurar que el precio refleje el mercado.

Comparación de mercado utilizado: Avalúos realizados para la Gobernación de Boyacá, en el mes de diciembre del año 2024 con tiempo de duración de un año y con fecha de liquidación diciembre de 2025, mediante el contrato de prestación de servicios No. 4159 /2024, proceso de selección de mínima cuantía No, SMC- 057/2024. Plataforma SECOP II.

VALOR DEL CONTRATO: \$112.113.500.

PREDIOS AVALUADOS CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES

- **FINCA DENOMINADA EL DIVIDIVI, UBICADA EN LA VEREDA QUEBRADA HONDA DEL MUNICIPIO DE PAIPA – BOYACA. (PREDIO AVALUADOR CON EXTENSIÓN DE 7 HECTAREAS).**
- **FINCA RURAL EL SALITRE “ITA” PAIPA, UBICADA EN LA VEREDA EL SALITRE DEL MUNICIPIO DE PAIPA -BOYACA. (PREDIO AVALUADOR CON EXTENSIÓN DE 6 HECTAREAS 2.400 METROS).**
- **FINCA RURAL EL SALITRE “ITA” PAIPA, UBICADA EN LA VEREDA EL SALITRE DEL MUNICIPIO DE PAIPA -BOYACA. (PREDIO AVALUADOR CON EXTENSIÓN DE 5 HECTAREAS 122 METROS).**

OFERTA Y DEMANDA - COMERCIALIZACION POR HECTAREAS "HAS" TERRENO PLANO				
ID	NOMBRE	NUMERO DE CONTACTO	ÁREA (HAS)	PRECIO POR HAS (\$)
1	DIEGO GRANADOS	3134045022	1	\$180.000.000
2	NATALY CLAVIJO	3133418469	1	\$200.000.000
3	HENRY MENESES	3168338634	1	\$220.000.000
4	HERMES FUENTES	3134194476	1	\$190.000.000
5	DIEGO OCHOA	3132617765	1	\$200.000.000
			TOTAL	\$990.000.000
			PROMEDIO	198.000.000
			N° DE DATOS	5
			DESVIACIÓN ESTÁNDAR	13.266.499
			COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,70%
			COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,551618069
			RAÍZ N	2,24
			t-student	1,746

			LÍMITE SUPERIOR	\$208.358.946,05
			LÍMITE INFERIOR	\$187.641.054
VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO				\$198.000.000

= \$990.0000 / 6 = \$198.000.000

= \$198.000.000 = VALOR DE LA HECTAREA DE TERRENO PLANO

VALOR DE LA HECTÁREA DE TERRENO PLANO, MUNICIPIO DE PAIPA BOYACÁ
\$198.000.000.
SON: CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.

TERCER METODO UTILIZADO: CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS.

Teniendo en cuenta que como perito Valuador, Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores y afiliado a la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá, considere prudente solicitar el Acompañamiento en el proceso de valuación al presidente de la Lonja Doctor **ALIRIO ALVARADO AVILA**. Quien me oriento y verifico que las metodologías utilizadas, cumplieran con las condiciones necesarias para el cálculo del avalúo. Adicional a ello, se desarrollo un comité de expertos en el que se explicó el contexto del inmueble, se ilustró con fotografías cada una de las condiciones del bien y se sustentó la necesidad de tener en cuenta la ronda de río, el uso actual del predio, restricciones normativas, topografía y accesibilidad.

Este método permite que, miembros expertos profesionales en avalúos, emitan un valor con base en la experticia de avalúos realizados en el Municipio de Tuta y en sectores homogéneos.

En virtud de los hechos expuestos, las condiciones del predio y las disposiciones normativas citadas, la adopción del método de consulta a expertos, se constituye como una alternativa viable y jurídicamente sustentada para determinar el valor del predio rural denominado Baganique Abajo, localizado en el Municipio de Tuta. Este enfoque garantiza el cumplimiento de los principios de objetividad, razonabilidad y coherencia exigidos para la valoración predial y que dan soporte a los métodos anteriormente utilizados.

A continuación, se expone la encuesta desarrollada para la consulta a expertos:

RUEDA DE AVALÚOS: en fecha 08 de abril del año 2026, en las oficinas de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá, ubicadas en la calle 28 No. 9 – 26 de la ciudad de Tunja, asistieron:

Dr. ALIRIO ALVARADO AVILA. Presidente de la Asociación

Ing. HAWY SEBASTIAN LARROTA. Miembro Activo

Arq: CLAUDIA PATRICIA ALVARADO. Miembro Activo

Tc. JORGE A CARVAJAL. Miembro Activo
Ing. NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN. Miembro Activo
DIANA CAROLINA MEDINA BALLESTEROS. Miembro Activo

Con el objeto de asistir a una rueda de Avalúos, para emitir conceptos de tipo corporativo de acuerdo a la Ley 1673 del año 2013, específicamente relacionados el predio BAGANIQUE ABAJO, ubicado en la Vereda El Resguardo del Municipio de Tuta.

La perito **Nubia Alcira Jimenez Nausán**, socializó mediante fotografías, mapas, plano, georreferenciación y haciendo uso de plataformas como geo portal del IGAC, ubicación geográfica, Astronómica, vecindario, aspectos geofísicos, Geomorfológicos, Hidrológicos, biodiversidad, aspecto socio económico, socio cultural, conocida por todos los asistentes en las diferente zonas rurales de este Municipio; a la vez, la parte legal, escritura pública, registro de matrícula inmobiliaria, Numero Nacional predial, potencial de oferta y demanda, estándares de valorización y todo lo contemplado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT y demás normatividad del plan de desarrollo y planes parciales.

Tomó la palabra el Doctor **ALIRIO ALVARADO AVILA** presidente de la Asociacion Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá para socializar valores, estos conceptos fueron emitidos y fundamentados en Avalúos practicados a particulares por la Asociación en el Municipio de Tuta. De igual manera, teniendo conocimiento de la ubicación del PREDIO BAGANIQUE ABAJO ya que realizó Acompañamiento en el proceso de avalúo y levantamiento topográfico.

De igual forma lo realizaron los demás integrantes convocados, cuya experiencia en avalúos en este Municipio ha sido significativa.





Los conceptos emitidos por cada uno de los peritos son los siguientes:

CONCEPTO DE PRECIOS DE VALOR POR HECTAREA				
ID	NOMBRE	NUMERO DE CONTACTO	ÁREA (HAS)	PRECIO POR HAS (\$)
1	ALIRIO ALVARADI AVILA - PRESIDENTE LONJA DE BOYACA	3108521736	1	\$ 200.000.000
2	ING. EBASTIAN LARROTA PERITO AVALUADOR (RAA)	3168114012	1	\$ 185.000.000
3	ARQ. CALUDIA PATRICIA CARVAJAL PERITO AVALUADOR (RAA)	3188707894	1	\$ 190.000.000
4	ING. NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN PERITO AVALUADOR (RAA)	3224337606	1	\$ 210.000.000
5	Tec. JORGE ALVARADO PERITO AVALUADOR (RAA)	3166955384	1	\$ 190.000.000
6	AVALUO A3 PERITO AVALUADOR (RAA) SECRETARIO LONJA DE BOYACA	3123608142	1	\$ 205.000.000
			TOTAL	\$1.180.000.000
			PROMEDIO	196.666.667
			N° DE DATOS	6
			DESVIACIÓN ESTÁNDAR	8.975.275
			COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,56%
			COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,254273814
			RAÍZ N	2,45
			t-student	1,692
			LÍMITE SUPERIOR	\$202.866.392,47
			LÍMITE INFERIOR	\$190.466.941
			VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO	\$196.666.667

$$= \$1.180.000.000 / 6 = \$196.666.667$$

$$= \$196.666.667 = \text{VALOR PONDERADO DEL PRECIO POR HECTAREA DE TERRENO}$$

CAPITULO DECIMO PRIMERO: SEGREGACION DE 2.300 M2

Al predio anteriormente descrito y de acuerdo al levantamiento topográfico, se le realiza la segregacion de 2.300 m2 así:

El bien inmueble identificado "BAGANIQUE ABAJO DOS "PETAR" con un área de 2.300 m², presenta los siguientes linderos referidos al Sistema de Referencia Magna Sirgas: (con proyección cartográfica "Sistema de proyección único para-Colombia" de acuerdo de los parámetros de la tabla 1).

DATUM	MAGNA-SIRGAS
ESFEROIDE	WGS84
PROYECCION	MERCATOR TRANSVERSA
FALSO ESTE	1'000.000
FALSO NORTE	1'000.000
MERIDIANO CENTRAL	-74.077508
LATITUD DE ORIGEN	4.5962

Se encuentra alinderado así:

POR EL NORTE:

Lindero 1: Inicia en el punto 2 con coordenadas N=1122123.8830m, E=1094367.0070 m, en línea recta en sentido NORTE, pasando por el punto 3 con coordenadas: N=1122063.1771m, E=1094319.7778m, en distancia de 76.91m, colinda con los mismos propietarios del polígono general

POR EL ORIENTE:

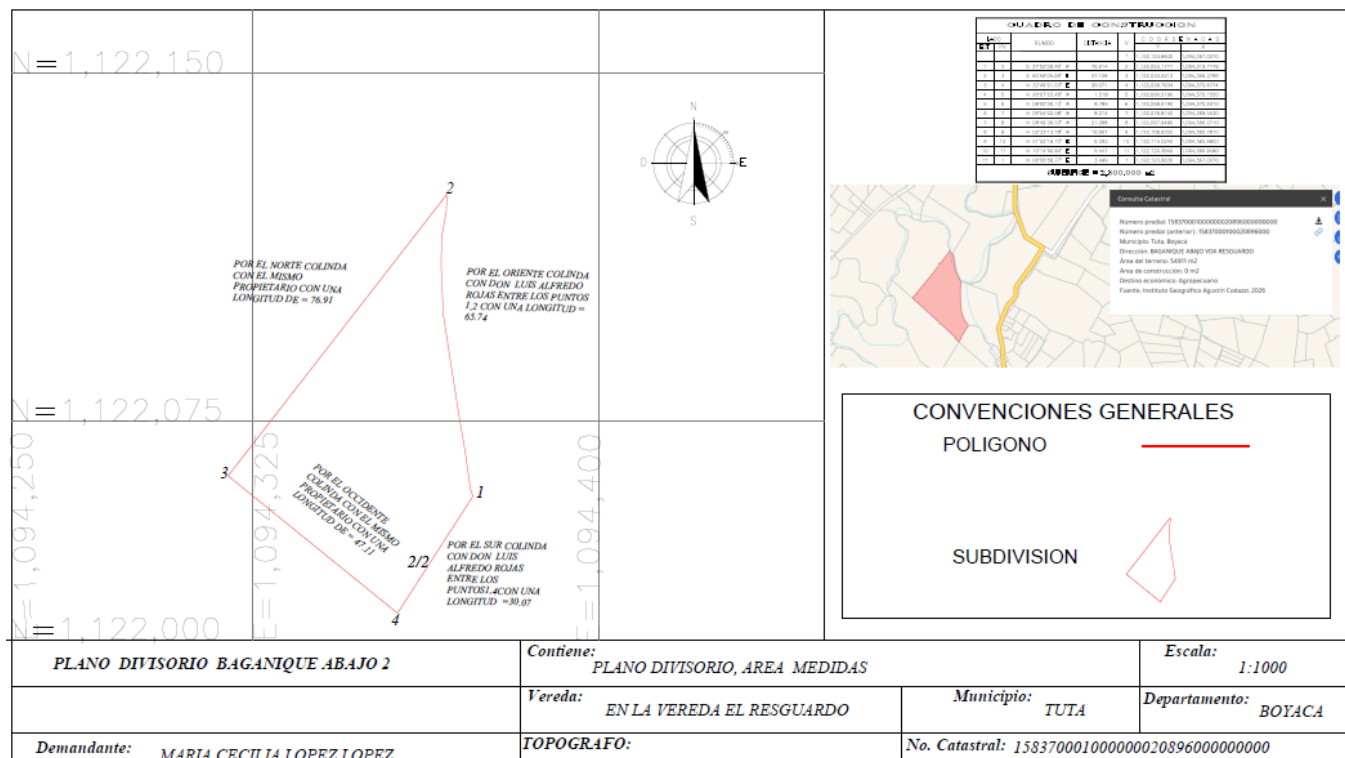
Lindero 2: Inicia en el punto 2 con coordenadas N=1122123.8830m E=1094367.0070 m, en línea quebrada, en sentido oriente, pasando por los puntos 1: N=1122058.7934m, E=1094372.6774en una distancia 65.74m, colinda con Luis Alfredo Rojas.

POR EL SUR:

Lindero 3: Inicia en el punto 1 de coordenadas N=1122058.7934m, E=1094372.6774m, en línea quebrada, en sentido sur, pasando por el punto con coordenadas 4: N=1122033.5212m, E=1094356.3799 m, en distancia de 30.07, colinda con Luis Alfredo Rojas

POR EL OCCIDENTE:

Lindero 4: Inicia en el punto 4 con coordenadas N=1122033.5212m, E=1094356.3799 m, en línea recta, en sentido occidente, pasando por los puntos con coordenadas 3: N=1122063.1771m, E=1094319.7778m, en distancia 74.11 m colinda con el mismo propietario del polígono general



METODOLOGÍA

Para este caso se aplica el mismo estudio de mercado del predio de mayor extensión

ESTUDIO DE MERCADO				
ID	NOMBRE	NUMERO DE CONTACTO	ÁREA (HAS)	PRECIO POR HAS (\$)
1	AVELLANEDA CRISTIAN Vende terreno	3108404522	1	\$ 199.000.000
2	RICARDO RODRIGUEZ compraventa	3134520417	1	\$ 200.000.000
3	DIEGO SANCHEZ Vende terreno	3115314533	1	\$ 205.000.000
4	HUMBERTO PEREZ Comerciante	3203013533	1	\$ 203.000.000
5	JULIO ARIZA Vende inmueble	3112419635	1	\$ 200.000.000
6	HECTOR JIMENEZ Venta de terreno	3124505654	1	\$ 191.000.000
7	LAURA BOLIVAR propietaria de potrero hacia el rio	3213700578	1	\$ 202.000.000
8	ALIRIO ALVARADO Perito Avaluador con RAA	3123608142	1	\$ 200.000.000
9	LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA	3108521736	1	\$ 205.000.000
10	JOSE DEL CARMEN GARCIA, PERITO DEL BANCO AGRARIO EN TUTA Y TRABAJO COMO PERITO EN LAS DOS ADMINISTRACIONES ANTERIORES A LA PRESENTE	3132617765	1	\$ 210.000.000
			TOTAL	\$2.015.000.000
			PROMEDIO	201.500.000
			N° DE DATOS	10
			DESVIACIÓN ESTÁNDAR	5.763.872
			COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,86%
			COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,485728051

			RAÍZ N	3,16
			t-student	1,592
			LÍMITE SUPERIOR	\$204.401.732,69
			LÍMITE INFERIOR	\$198.598.267
VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO				\$201.500.000

DESCRIPCIÓN SEGRGACION	AREA DE TERRENO SEGREGADA	VALOR 1 HECTAREA	VALOR M2	VALOR DE LA DEL TERRENO SEGREGADO
PREDIO BAGANIQUE ABAJO DOS PETAR	2.300 m2	\$201.500.000 / 10.000 M2	\$20.150.	\$46.345.000.

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO RURAL SEGREGACION, DENOMINADO “BAGANIQUE ABAJO DOS “PETAR”, UBICADO EN LA VEREDA RESGUARDO DEL MUNICIPIO DE TUTA BOYACÁ, IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL No. 15837000100000002089600000000, CON UN AREA DE 2.300 M², MATRICULA INMOBILIARIA No. 070.71880.

PROPIEDAD DE: MARÍA CECILIA LÓPEZ LÓPEZ

ES LA SUMA DE: \$46.345.000.

SON: CUARENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

LIDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO “BAGANIQUE ABAJO AREA REMANENTE”

Queda alinderado así:

POR EL NORTE:

Lindero 1: Inicia en el punto 5 con coordenadas N=1122139.659m, E=1094131.775 m, en línea quebrada en sentido NORTE, a encontrar el punto 4 con coordenadas: N=1122362.797m, E=1094310.147m, en distancia de 286.339m, colinda con don Luis Alfredo Rojas y callejuela al medio

POR EL ORIENTE:

Lindero 2: Inicia en el punto 4 con coordenadas N=1122362.797m E=1094310.147 m, en línea quebrada, en sentido oriente, pasando por los puntos 3: N=1122211.564m, E=1094371.102 en distancia de 165.884 colinda con Colette Jaqueline Armand Rodríguez. Y río Chicamocha

POR EL ORIENTE:

Lindero 3: Inicia en el punto 3 de coordenadas N=1122211.564m, E=1094371.102m, en línea

quebradas, en sentido sureste en longitud de 89.566 ml a encontrar el punto A, colinda con Luis Alfredo Rojas, gira hacia el oeste en línea recta en longitud de 76.9134 ml a encontrar el punto B, luego gira al sureste en línea recta en longitud de 47.1082 ml a encontrar el punto C. nuevamente gira al Noreste en longitud de 300848 ml a encontrar el punto D, por estos tres costados linda con el predio segregado "Baganique 2 o Petar" a encontrar el punto D; continua hacia el sureste en longitud de 63.731 ml a encontrar el punto 2, por esta franja colinda con Luis Alfredo Rojas.

POR EL SUR:

Lindero 4: Inicia en el punto 2 con coordenadas N=1122002.313m, E=1094401.660 m, en línea quebrada, en sentido SUR, pasando por los puntos con coordenadas 1: N=1121935.257m, E=1094360.705m, en distancia 78.581 ml colinda con don Luis Alfredo Rojas.

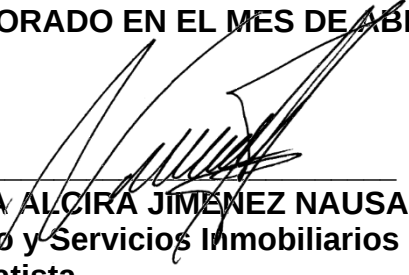
POR EL OCCIDENTE

Lindero 5: Inicia el punto 1 con coordenadas N=1121935.257m, E=1094360.705m, en línea recta, en dirección nor oeste, pasando por los puntos con coordenadas 5: N=1122139.659m, E=1094131.775m, en distancia de 307.521 m, colinda con don Luis Eduardo López y callejuela al medio con un ancho de 3.337m

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de: 5 hectárea y 4598.258 metros cuadrados con un área remanente de la subdivision 52.298.258 M2 área del polígono Baganique abajo 2 de la subdivision es de área 2299.996 M2

AREA REMANENTE: 52.298.258.

ELABORADO EN EL MES DE ABRIL DEL AÑO 2026



NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN
Avalúo y Servicios Inmobiliarios
Contratista
RAA. /AVAL 40032702
RNA. / 01- 7035 POR LONJANAP