



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A." Y "R.N.A."
LEY 1673 DEL 2013

DICTAMEN PERICIAL

**LOTE DE TERRENO "LA CARRERA"
UBICADO EN LA VEREDA MACIAS, MUNICIPIO DE CUITIVA - BOYACÁ.**



Foto-imagen Lote de Terreno vista General y entorno



Foto-imagen Ubicación Satelital de Lote de Terreno

**SOLICITANTE: JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SOGAMOSO.
PERTENENCIA No 201400088**

CALLE 15 No. 10 – 45 OFICINA 204 ED. EL TRÉBOL
CELULAR: 311 220 08 71
E-MAIL: luisvegareyes@yahoo.es



1. OBJETIVO

El presente Dictamen Pericial esta basado en la planimetría georreferenciada en formato geo-pay basado en la cartografía oficial con coordenadas magnas – sirgas que identifican con claridad linderos, coordenadas XY de los vértices, la cabida superficial de los predios en metros cuadrados tal como esta anexo en el plano topográfico al presente, esto basado en la instrucción administrativa 03 del 26 de marzo del 2015, expedida por la superintendencia de notariado y registro y el ministerio de justicia..

METODOLOGÍA

2.1. MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES

- ❖ Visita y reconocimiento del predio en la fecha Mayo del 2023.
- ❖ Análisis de las escrituras y certificados de tradición y libertad.
- ❖ Por último, se presentan los resultados de los trabajos de ubicación e identificación de las características existentes.

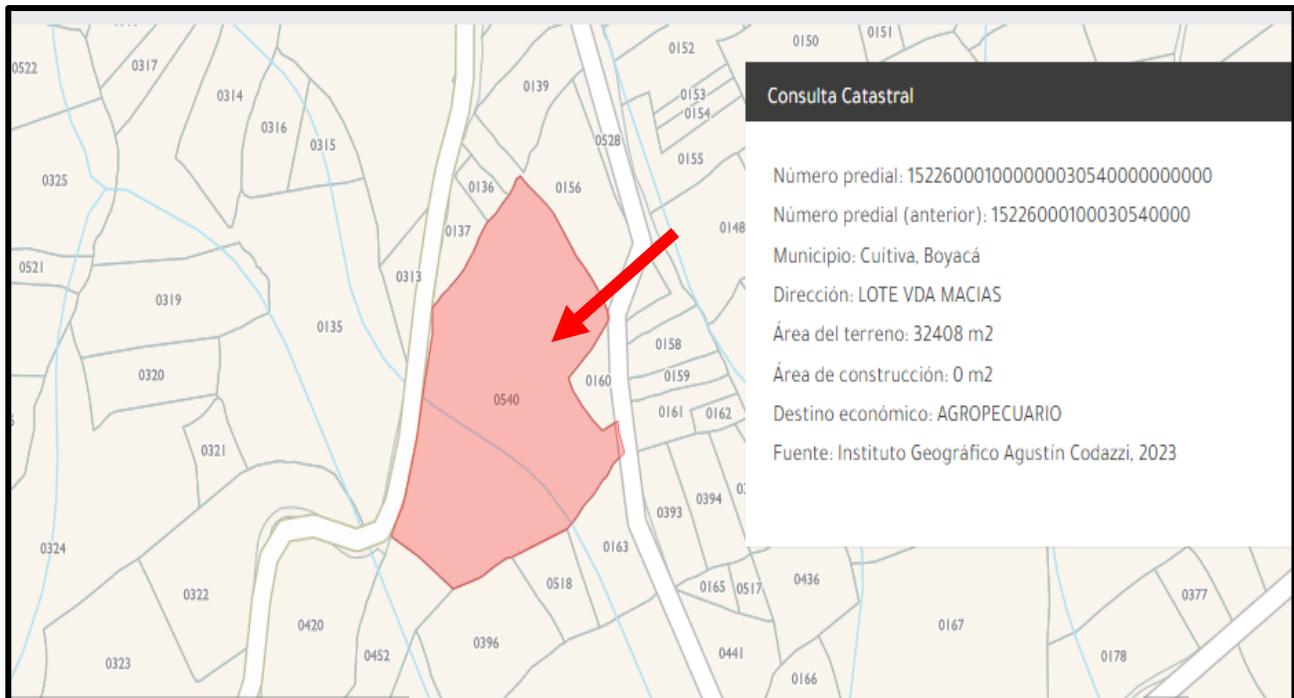
2. UBICACIÓN DEL PREDIO

3.1. LOCALIZACIÓN GENERAL

Lote de terreno "La Carrera" ubicado en la Vereda Macias, municipio de Cuitiva - Boyacá.

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA LOTE DE TERRENO "LA CARRERA UBICADO EN LA VEREDA MACIAS, MUNICIPIO DE CUITIVA - BOYACÁ.

Lote de terreno "La Carrera"



Documentos Estudiados:

- ✓ Copia de Matricula Inmobiliaria: 095-26820 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sogamoso- Boyacá.
- ✓ Código Catastral: 152260001000000030540000000000.



CUADRO REGISTRÓ Y ÁREA DEL PREDIO A USUCAPIR

Ubicación del Predio	Código Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área
Lote de terreno "La Carrera", Vereda Macias, Municipio de Cuitiva - Boyacá.	1522600010000000305400 00000000	095-26820	32408 M2 (Según registro Catastral)

4. RECURSOS UTILIZADOS

4.1. RECURSOS TÉCNICOS

El tipo de receptor GPS y elementos utilizados para la toma de coordenadas del estudio fueron:

- GPS Doble frecuencia con certificado NOAA
- Computador tipo Gamer para el proceso de información
- GPS GARMIN MAP 76CSX
- CINTA METRICA
- COORDENADAS MAGNAS SIRGAS

Los equipos GNSS con los que contamos cumplen con la normativa IGAC.

- CHC 180
- HI TARGET V30 PLUS
- HI TARGET V60 PLUS
- TOPCON HIPER V II

Sistemas para la geo-referenciación del proyecto y el levantamiento de linderos.

5. ACTIVIDADES DE CAMPO

5.1. VISITA AL INMUEBLE

En primera instancia se hizo un recorrido de todos los linderos del lote de terreno, con la colaboración de los señores **GUSTAVO ALARCON CORREA Y MARIA EVA MACIAS DE ALARCON**, quienes me indicaron el recorrido al Lote de terreno "La Carrera" vereda Macias, Municipio de Cuitiva - Boyacá.

LINDEROS PARTICULARES LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO LOTE DE TERRENO "LA CARRERA":

POR EL NORTE: desde el punto 1 en coordenadas Magnas Sirgas X=1107866.84 y XY=1122947.56 hasta el punto 4 en coordenadas Magnas Sirgas X=1107762 y XY=1123078.55, línea recta en distancia de 167.87 ml con Herederos Claudina Correa y Obidio Correa;

POR EL ORIENTE: desde el punto 4 en coordenadas Magnas Sirgas X=1107762 y XY=1123078.55 hasta el punto 12 en coordenadas Magnas Sirgas X=1107611.86 y XY=1123046.29, línea quebrada en distancia de 201.80 ML con Herederos Manuel Piragauta y Ignacio Salamanca;

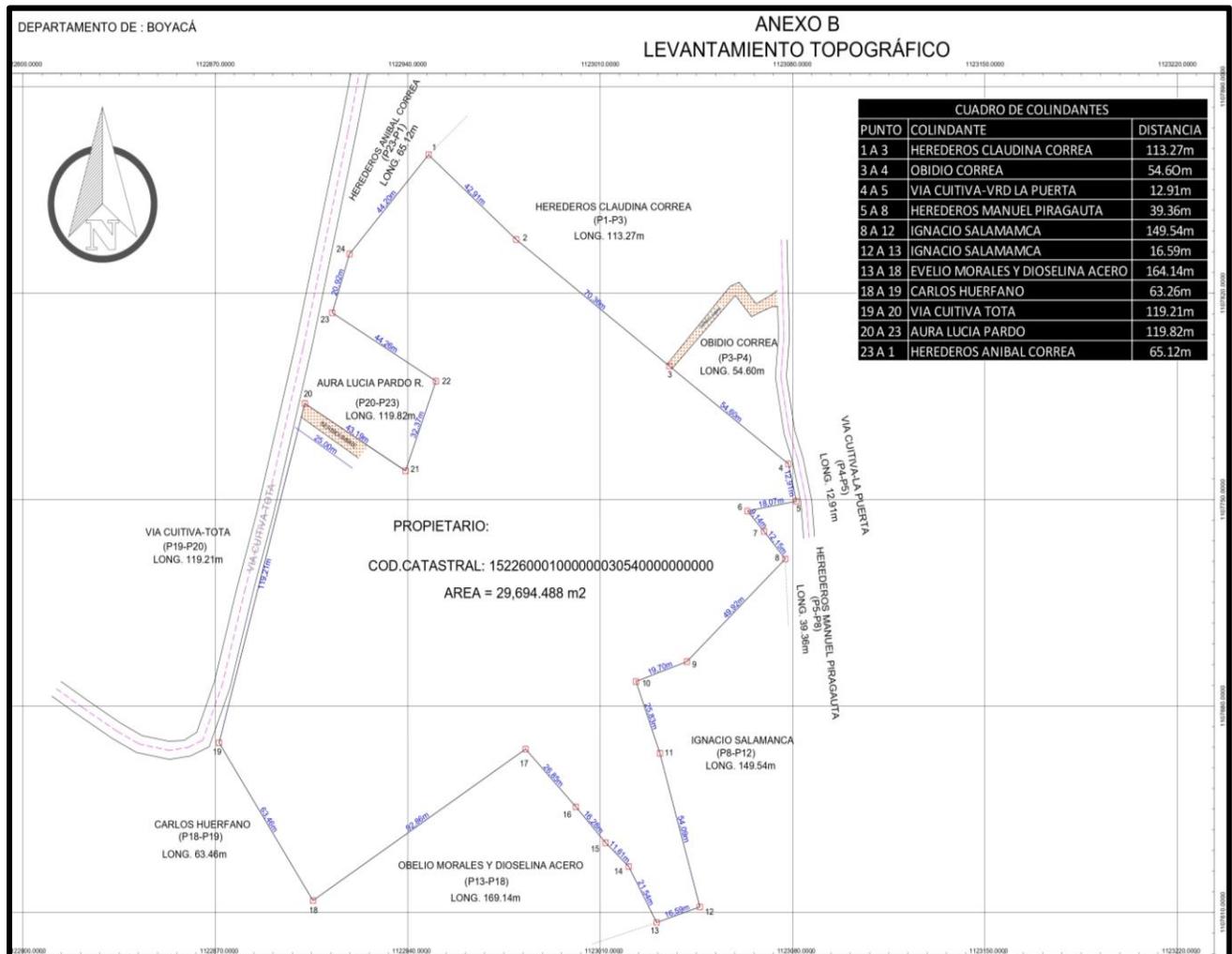
POR EL SUR: desde el punto 12 en coordenadas Magnas Sirgas X=1107611.86 y XY=1123046.29 hasta el punto 18 en coordenadas Magnas Sirgas X=1107614.01 y XY=1122905.53, línea quebrada en distancia de 185.73 ML con Obelio Morales y Diosenila Acero;

POR OCCIDENTE: desde el punto 18 en coordenadas Magnas Sirgas X=1107614.01 y XY=1122905.53 hasta el punto 1 en coordenadas Magnas Sirgas



X=1107866.84 y XY=1122947.56, en distancia de 367.61 ML con Carlos Huérfano, Vía Cuitiva – Tota, Aura Lucia Pardo, Herederos Aníbal Correa y encierra.

Plano Topográfico Georreferenciado de Inmueble



5.2. ÁREA DE TERRENO

6.

29.694.488 M2 Conforme a Plano Topográfico Georreferenciado (anexo al presente dictamen).

6.1. TOPOGRAFÍA

Inclinada y ondulada.

6.2. COLINDANCIAS PERIMETRALES

Se observó que el predio se encuentra delimitando sus colindancias bien definidas por cercas en postes de madera y cimbras de Alambre en todos sus costados, conforme a la inspección ocular.

6.3. TIPO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORAS

El predio anteriormente referenciado se encuentra destinado a pastoreo de semovientes vacunos y explotación agrícola con cultivo de papa y un bosque de árboles de eucalipto.



6.4 POSESIÓN

Indagando con los vecinos de la vereda Macias del Municipio de Cuitiva - Boyaca. se constató y corroboró la posesión que ejercen los Señores **GUSTAVO ALARCON CORREA Y MARIA EVA MACIAS DE ALARCON**, la cual ha sido publica, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señores y dueños del predio Lote de terreno "La Carrera" ubicado en la Vereda Macias, Municipio de Cuitiva - Boyacá, en lo que tiene que ver con el pago de impuesto y usufructo del mismo.

6.5. CONSIDERACIÓN

El área que se determina en los planos topográficos georreferenciados y visita ocular al predio es la que físicamente poseen los predios en la actualidad, es de aclarar que el suscrito realizó el levantamiento topográfico con un equipo técnico y humano topógrafo Senior Lisandro de Jesús Cuta, con licencia profesional 01-14505 del CPNT y un topógrafo Junio Auxiliar, dentro del plano se referencia los puntos geodésicos materializados en piedras nativas y marcadas con pintura visible, descripción por punto geodésico, informe de determinación de red, carteras de campo, datos crudos rines y bases IGAC de amarre (rastreo de coordenadas), procesamiento de la información informe de cálculo de vectores y ajustes de red, actualización de linderos del predio, juego de planos e informe general del levantamiento.

ANEXOS:

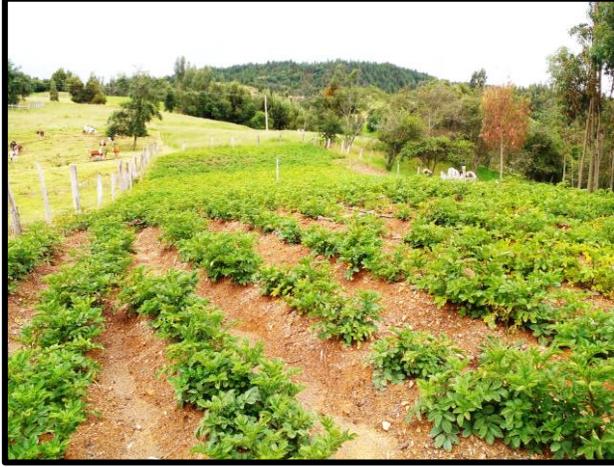
1. PLANO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO
2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO
3. CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

LUIS ALBERTO VEGA REYES
C.C.AVAL No.79.467.187 de BOGOTÁ
R. N. A. / 4015
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES "R.A.A."



REGISTRO FOTOGRÁFICO
LOTE DE TERRENO "LA CARRERA"
UBICADO EN LA VEREDA MACIAS, MUNICIPIO DE CUITIVA - BOYACÁ.

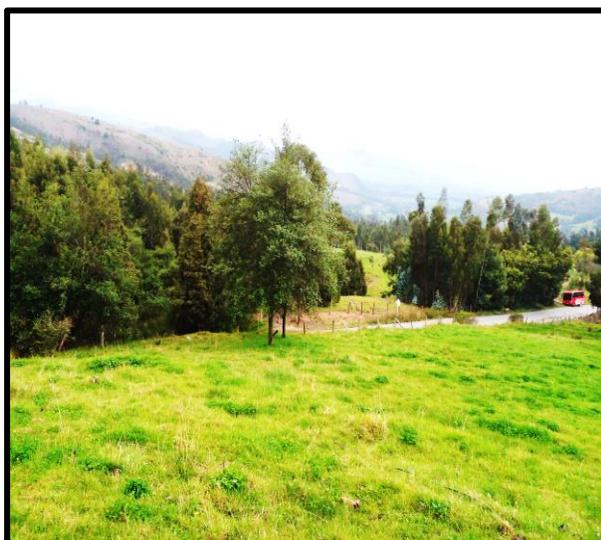
Tipo de explotación



Acceso a predio



vista general y entorno





LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

IDENTIDAD DE PERSONA NATURAL AVALUADOR PROFESIONAL	
Nombre	LUIS ALBERTO VEGA REYES
Identificación	Cédula de ciudadanía N°79.467.187 de Bogotá D.C
Dirección	Calle 15 No. 10-45 Of. 204 edificio el Trébol
Teléfono	311 2200871
Correo electrónico	Luisvegareyes@yahoo.es
Documentos que acreditan idoneidad	Registro Abierto de Avaluadores RAA, AVAL-79.467.187. Modalidad 13 Categorías conforme a la ley 1673 del 2013 decreto 556 del 2014, Registro Nacional de Avaluador RNA 4015, expedido en 01 febrero de 2018 a 2023 en Modalidad Avalúos Urbanos, Rurales. – Avaluador IGAC Resolución 1092 del 20 de septiembre de 2022.
Experiencia	22 años de reconocida experiencia, trayectoria e independencia realizado más de 1.500 avalúos de bienes inmuebles, urbanos y rurales, en los departamentos de Boyacá, Casanare, Cundinamarca, Meta, y más de 150 avalúos de vehículos, maquinaria, equipo de cómputo y comunicación, equipo médico y odontológico, muebles y enseres, servidumbres eléctricas, servidumbres petroleras, daños y perjuicios, Procesos de deslinde y Amojonamiento, Procesos de Pertenencia y Levantamientos Topográficos, Avalúos de Terrenos de Protección Ambiental y Uso Institucional para la rama del poder judicial, el poder público y particulares con certificación en reconocimiento predial del IGAC.
Estudios realizados	Universidad Distrital Francisco José de Caldas Ingeniería Catastral y Geodesia Colombia, Avaluador profesional Ley 1673 de 2013 Decreto 556 de 2014, Registro nacional de avaluadores, RAA Registro abierto de avaluadores.
Cursos, congresos, seminarios, simposios y foros de avalúos	Certificados de asistencia a cursos, congresos, seminarios, simposios y foros de avalúos adelantados por: Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, Sociedad colombiana de Arquitectos, Asociación de Abogados Litigantes (Seminario conversatorio Nuevo Sistema Penal Acusatorio Colombiano) Cursos de educación continua lonjas de Propiedad Raíz, Universidades, Federaciones y Asociaciones nacionales e internacionales.
Afiliación a entidad especializada	Como avaluador soy afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A. y RAA Especialidad en 13 categorías, Eduamerica, Avalúos Urbanos y Rurales IGAC Resolución 1092 del 20 de septiembre de 2022.



DECLARACIÓN PARA EFECTOS DEL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Con la firma del presente informe el suscrito declara que reúno las calidades y cualidades en la materia objeto de pericia y cuento con todos los elementos de juicio necesarios para realizar el presente dictamen de avalúo en forma clara, precisa, exhaustiva y detallada; que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional; que no me encuentro incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso; que no tengo interés personal alguno en el resultado del informe y si he sido designado en procesos anteriores o en curso por el solicitante del avalúo; que los honorarios pactados no tienen ninguna relación que penda del resultado del avalúo y no se debe entender que tenga interés en el proceso por el hecho de recibir una retribución de una de las parte para realizarlo, tal como lo determina el art 235 del C.G.P. Los exámenes, métodos, experimentos, investigaciones y fundamentos técnicos a recurrir corresponden a los procedimientos normalmente utilizados en el ejercicio regular de la actividad valuatoria en Colombia y no son distintos a los utilizados en peritazgos y avalúos rendidos en otros procesos. La información utilizada para la elaboración del dictamen de avalúo será extractada de la documentación suministrada por los solicitantes y/o los documentos obrantes en el proceso, por lo tanto, desconozco problemas legales que pueda tener el bien objeto de análisis, no inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y no seré responsable de la veracidad de la información recibida, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto de avalúo. El dictamen es claro, porque la lectura de su contenido permite identificar la condición física y jurídica del bien, su ubicación, el método valuatorio utilizado y el valor estimado. Es preciso, porque el valor estimado es el resultado de multiplicar la cantidad de área por el valor unitario obtenido al aplicar uno de los métodos de valuación debidamente reconocidos en Colombia. Es exhaustivo porque el predio fue ubicado satelitalmente y los elementos o condiciones físicas, jurídicas, fiscales y económicas fueron analizados y confrontados conforme la información registrada en el Geoportal IGAC y el Plan de Ordenamiento Territorial. Es detallado porque refiere en forma minuciosa el valor individual razonable de cada uno de los componentes del bien. (Terreno, Construcciones y Mejoras). Este Informe esta ceñido al Código de Ética de la Actividad del Avaluador que trae ley 1673 de 2013 y la Norma Técnica Sectorial Colombiana, NTS S 04. No seré responsable de la veracidad de la información recibida para la elaboración del dictamen y/o los documentos obrantes en el proceso, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto de avalúo.

ANEXOS:

4. PLANO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO
5. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO
6. CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013



PIN de Validación: a94c0a5e



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ALBERTO VEGA REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79467187, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79467187.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALBERTO VEGA REYES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
02 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013



PIN de Validación: a94c0a5e



<https://www.raa.org.co>



El(la) señor(a) LUIS ALBERTO VEGA REYES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a94c0a5e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

EXPERIENCIA LABORAL Y DE IDONEIDAD PERICIAL		
FECHA	JUZGADO/ENTIDAD	REFERENCIA DE PROCESO
2017-2023	Mansarovar Energy Colombia Ltda	Avalúos inventario inmobiliario, Boyacá, Casanare y Cundinamarca.
2020-2023	<u>Perito Auxiliar de la Justicia Urbanos y rurales IGAC</u>	<u>Resolución 639 del año 2020</u>
2023	Juzgado Promiscuo Municipal De Nobsa Boyacá	Proceso De Perteneencia Nº 154914089001- 201700513
2023	Juzgado Municipal de Aquitania	Proceso de perteneencia Nº 2021-00040 Apoderado: Dr. Pedro Patiño.
2020-2023	Sociedad de Activos Especiales S.A.E.	Avalúos comerciales muebles urbanos y de conservación ambiental
2023	Juzgado Municipal de Nobsa	Proceso de perteneencia Nº 2020-00110
2021-2023	NICOLE S.A.A	Avalúos para la ANLA (Asociación de Licencias Ambientales)
2023	Juzgado Promiscuo Municipal de Firavitoba	Proceso de perteneencia 2019-020
2021-2023	Omega Energy Colombia	Avalúos inventario inmobiliario, Boyacá, Casanare y Cundinamarca.
2020-2023	NICOLE S.A.S	Avalúos e imposición de servidumbre de paso de Gas Natural
2019	Juzgado Civil de Pacho - Cundinamarca	Responsabilidad civil extra contra actual Nº2018- 0057
2019	Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá	Proceso de perteneencia radicado: Nº 2017-00339
2019	Proceso de Perteneencia Perito	Proceso perteneencia: Nº: 152964089001 2016-00049-00, demandante: Jorge salamanca estepa apoderado: Dra. Lida Yadith Murillo Murillo demandado: Moisés Vargas y otro, radicado: Nº 2015-0008000 demandante: Rafael Gutiérrez López, juzgado promiscuo municipal de Gameza - Boyacá, Dr. Andrés Julián
2002 – 2018	Avalúos, peritajes y Topografía, procesos de perteneencia.	Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura provincia de Sugamuxi.
2008 – 2018	Reconocimientos prediales y avalúos	IGAC – Catastro Sogamoso
2010 – 2017	Avalúos para donación	Notarías 1, 2 y 3 del Círculo de Sogamoso.
2017	Avalúos y topografía	Lomitas de San Marcos S.A.S.
2015	Avalúos	Kronos Energy S.A.S.
2014 – 2017	Avalúos y Topografía	Municipio de Paya, Cuitiva, Tibasosa, Gameza Sogamoso y Aquitania.