

Doctor:
DARIO FERNANDO RINCON
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TURMEQUE
E. S. D.



REF. PROCESO EJECUTIVO DE ALIMENTOS
RADICADO: 2019-013
DEMANDANTES: SANDRA ORJUELA
DEMANDADOS: LUIS A. CARO
ASUNTO: SOLICITUD REMATE

Cordial Saludo:

WILMAN ARMANDO NIÑO LA ROTTA, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa me dirijo ante su Despacho con el fin de aportar el AVALUO COMERCIAL del inmueble, elaborado por OCTAVIO MORENO TORRES para los fines pertinentes.

De la misma manera, solicito se fije fecha y hora para llevar a cabo diligencia de remate del inmueble objeto de la demanda.

Sin otro particular.

Atentamente,

WILMAN ARMANDO NIÑO LA ROTTA
C.C. N° 7.162.648 exp. Tunja
T.P. 141.811 del C. S. de la J.

Anexo: lo enunciado.

Turmequé, junio de 2022

Señores:

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TURMEQUÉ

E. S. D.

Referencia: **AVALÚO COMERCIAL PREDIO LA HUERTA 00-03-0004-0294-000.**

Respetado señor,

De acuerdo con la solicitud hecha por la parte interesada, me permito presentar el avalúo de la referencia, practicada al inmueble, de acuerdo con la inspección realizada al predio, en fecha 25 de mayo de 2022, como sigue a continuación:

LOCALIZACIÓN. Turmequé es un municipio colombiano ubicado en la provincia de Márquez en el departamento de Boyacá. Está a una distancia de 45 km de Tunja. Este municipio limita al occidente con Ventaquemada, al oriente Úmbita, al norte con Nuevo Colón y al sur con Villapinzón. Se encuentra junto al cerro de pozo negro y cerca al páramo de Guacheneque donde nace el río Bogotá.

En la economía se destaca la agricultura, se encuentran cultivos de papa, haba, maíz, frijol, cebolla, arveja, trigo, cebada y frutas como la ciruela, curuba, feijoa, mora, pera y manzana.



IMAGEN CASCO URBANO

Para la identificación del predio se contó con la colaboración de María Fernanda y Luisa María Caro Orjuela, quienes acompañaron la visita al predio para su identificación, además se tuvo en cuenta la información registrada en el Geoportal del IGAC.

PROPIETARIOS: LUIS AUGUSTO CARO PORRAS. C.C. 7.169.494

OBJETO DEL AVALÚO.

Determinar el **VALOR COMERCIAL** Actual Estimado del inmueble, predio que debe ser sometido al proceso de avalúo, se procedió a realizar su identificación, en compañía de las interesadas, quienes acompañaron la visita y permitieron la identificación y determinación de los linderos y colindantes.

I.	<u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u> JUZGADO PROMISGUO DE TURMEQUÉ.
II.	<u>INFORMACIÓN GENERAL</u>
2.1	<u>OBJETO O PROPÓSITO DEL DICTAMEN:</u> <u>Determinar el valor comercial del predio.</u>
2.2	<u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u> Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto. <u>Valor de mercado:</u> Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
2.3	<u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u> Mayo 25 de 2022. Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: <ul style="list-style-type: none">• OCTAVIO MORENO TORRES.
2.4	<u>ATENDIDO(S) POR:</u> LAS INTERESADAS.
2.5	<u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u> JUNIO 15 DE 2022. Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: <ul style="list-style-type: none">• OCTAVIO MORENO TORRES.

2.6	<u>CREDENCIALES DEL(LOS) PERITO(S):</u> Registro Abierto de Avaluador afiliado a ANAV: <ul style="list-style-type: none">• R.A.A: AVAL-6773594 Código del Registro de Afiliación a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz LONJA DE COLOMBIA.: <ul style="list-style-type: none">• R.N.I. No. 1707-1101. Ver anexo Credenciales Perito(s) y Documentos de Lonja.
-----	---

2.7	<u>LOCALIZACIÓN:</u> <u>PAÍS:</u> Colombia. <u>DEPARTAMENTO:</u> Boyacá. <u>MUNICIPIO:</u> Turmequé. <u>UBICACIÓN:</u> Área rural Vereda JARAQUIRA. <u>PREDIO:</u> LA HUERTA 00-03-0004-0294-000. (IGAC LA PRADERA)
-----	---

3.0 UBICACIÓN – ENTORNO

El predio se encuentra ubicado en el Departamento de Boyacá en el área rural del municipio de Turmequé, en la vereda Jaraquirá y se denominan registralmente "LA HUERTA" en Catastro "LA PRADERA", se ubica a 680 m, aprox, de la cabecera municipal de Turmequé, por la proyección de la carrera 5, por la carretera que conduce de Turmequé al municipio de Tibana, vía destapada con base en material de afirmado, por la cual se llega directamente al predio.

La topografía del sector es ondulada con pendientes que van del 3% al 7%, con buenas vías de comunicación, conformado por predios dedicados en su mayoría al pastoreo de ganado vacuno, cultivo de productos propios de la región como papa, maíz, alverja, frutales de clima frío.

UBICACIÓN: Coordenadas geográficas

Latitud: 5° 19' 42.60" Norte Longitud: 73° 29' 07.54" Oeste.
Altitud: 2.340 msnm.



UBICACIÓN PREDIO 00-03-0004-0294-000.



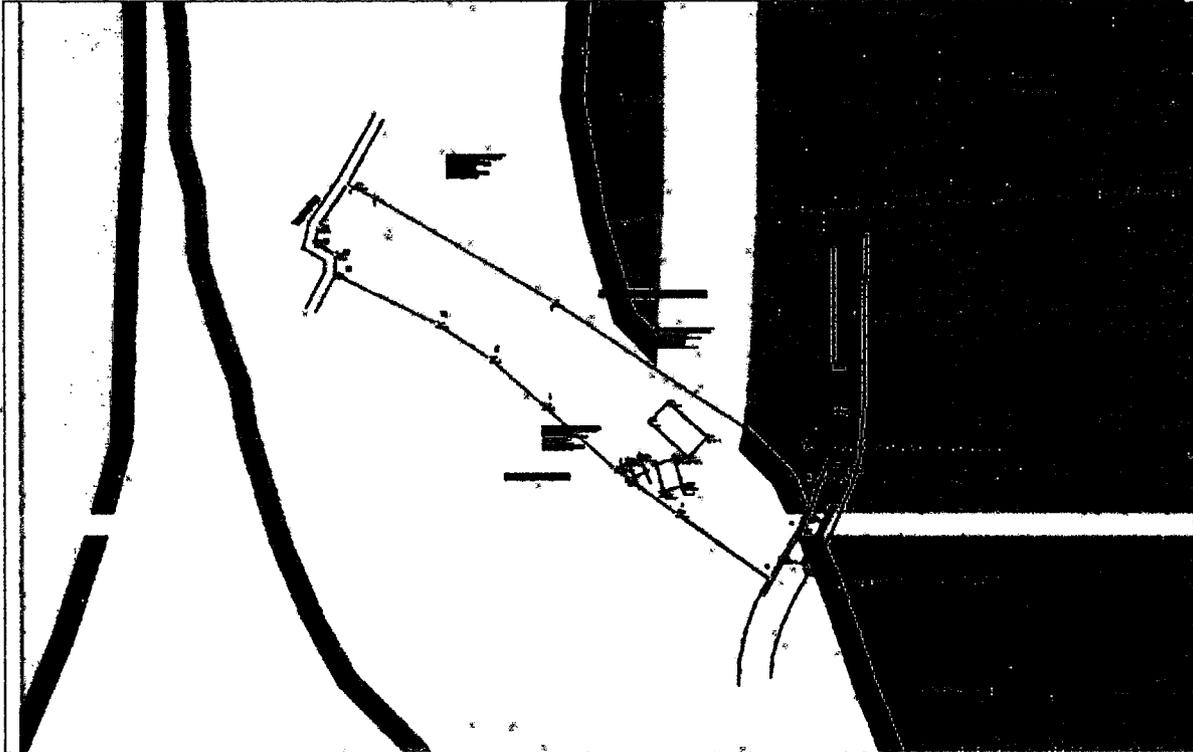
ASPECTO GENERAL PREDIO .

3.1 TIPO DE LOS SUELOS. EOT.

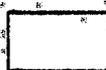
De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Turmequé y la ubicación del predio, el uso actual lo califican de la siguiente manera:

3.2 CLASE AGROLOGICA.

El predio se encuentra en una zona agropecuaria de tierras de labor.



USO ACTUAL Y COBERTURA (E.O.T.)

 CLASE V1esc.
Relieves quebrados y escarpados con erosión moderado o severa y clima frío.
Se encuentran las fases RO13, ERef2, ERef3, ER13.

3.3 USOS POTENCIALES PROPUESTA.

Tierras Aptas para bosques comerciales (F1): Explotación mediante el cultivo de bosques comerciales. Son aquellas que por sus condiciones topográficas con relieve ligeramente ondulado a inclinado, pendientes de 7 al 25% y erosión ligera.



F1

Tierras aptas para bosques comerciales (cultivados).

- USO ACTUAL SUELO. El predio se ubica en una zona Uso actual Agricultura prácticas de manejo recomendado: cultivos de productos como Maíz y papa. Símbolo Mz-Pa.



Mz-Pa

Complejo maiz papa

4.0 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO.

Las coordenadas tomadas en el terreno fueron exportadas en archivo "gpx" al Geoportal del IGAC, de donde se concluye que el predio inspeccionado, concuerda con el predio 00-03-0004-0294-000, identificado en Catastro con el nombre "La Pradera" y registralmente con el nombre "LA HUERTA", tanto en su forma, linderos y colindantes, en referencia al área en Catastro se reporta un área de terreno de 11.864 m², verificado sobre el terreno el predio objeto de la valoración tiene un área de 4.306,00 m².

Consulta Catastral

Número predial: 15835000300000004029400000000

Número predial (anterior): 15835000300040294000

Municipio: Turmequé, Boyacá

Dirección: LA PRADERA VDA JARAQUIRA

Área del terreno: 11864 m²

Área de construcción: 52 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

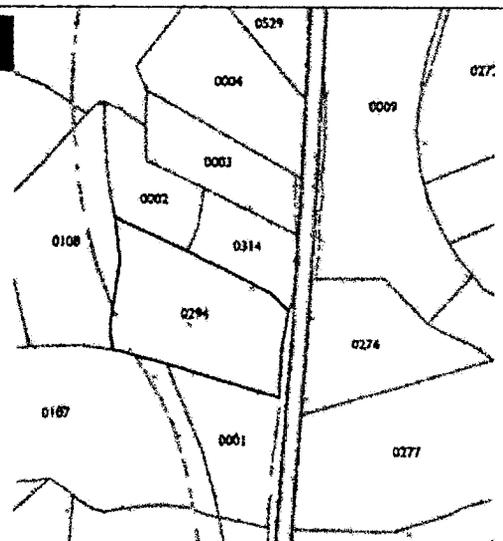


IMAGEN GEOPORTAL IGAC PREDIO 00-03-0004-0294-000.

Consulta Catastral	
Número predial:	1583500030000004029400000000 
Número predial (anterior):	15835000300040294000 
Municipio:	Turmequé, Boyacá
Dirección:	LA PRADERA VDA JARAQUIRA
Área del terreno:	11864 m2
Área de construcción:	52 m2
Destino económica:	AGROPECUARIO
Número de construcciones:	1
Construcciones:	
Construcción #1	
INFORMACIÓN PREDIO 00-03-0004-0294-000 GEOPORTAL I.G.A.C.	

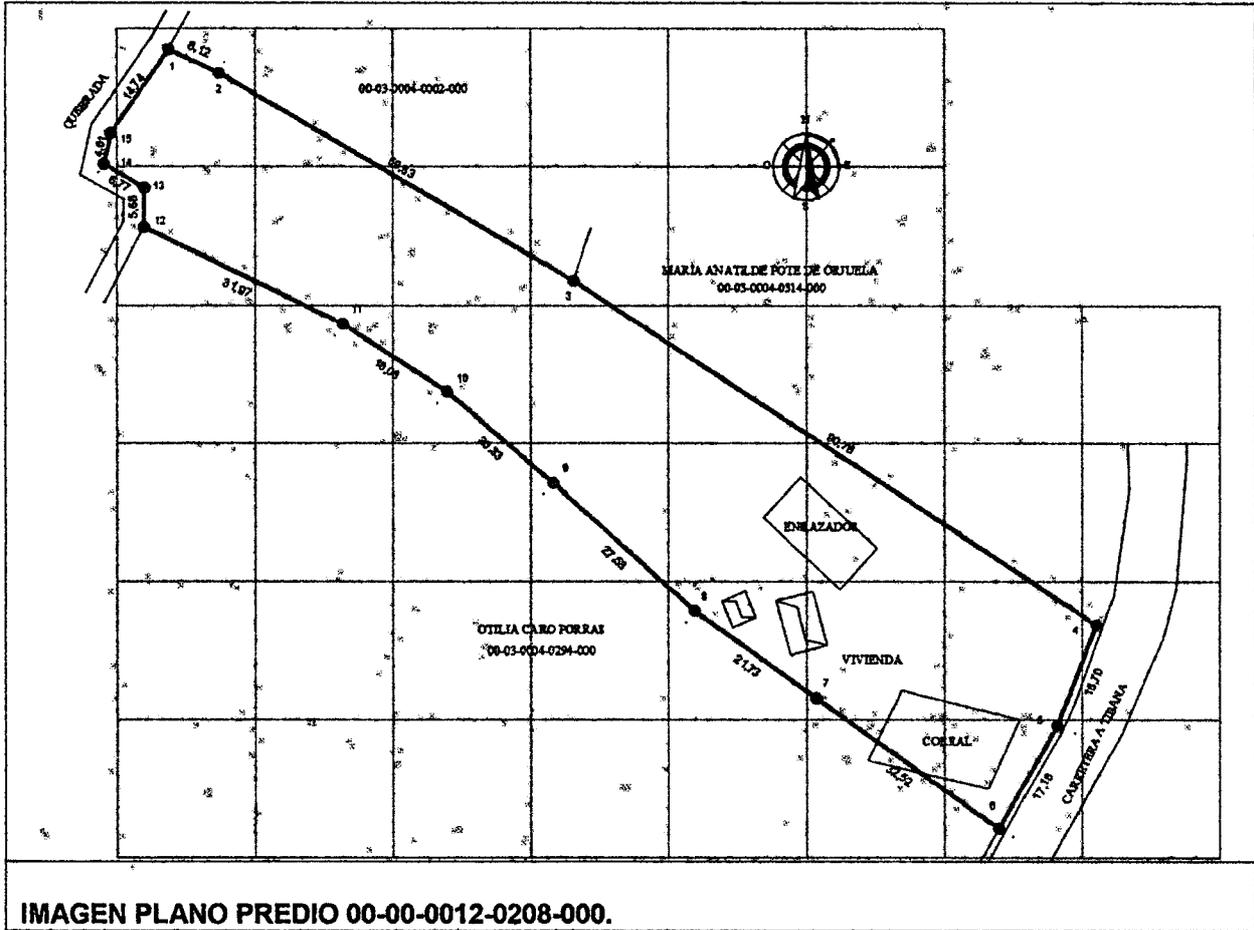
El predio de acuerdo con la información del Geoportal del IGAC tiene un área de terreno de 11.864 m2.

LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO 00-03-0004-0294-000

NORESTE	PARTIENDO DEL PUNTO No 1, EN EL BORDE LA QUEBRADA EN DIRECCIÓN SURORIENTE, PASANDO POR LOS PUNTOS INTERMEDIOS No 2, 3, EN UNA DISTANCIA ACUMULADA DE 158.41 m , HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA PUNTO No 4, DE COORDENADAS NORTE 1,081,013.74 ESTE 1,065,642.12, LINDA CON PREDIO 00-03-0004-0314-000 DE MARÍA ANATILDE POTE DE ORJUELA .
SURESTE	DEL PUNTO ANTERIOR No 4, GIRA AL SUROCCIDENTE POR EL BORDE DERECHO DE LA CARRETERA, PASANDO POR EL PUNTO INTERMEDIO No 5 EN UNA DISTANCIA ACUMULADA DE 32.86 m , HASTA EL PUNTO No 6, DE COORDENADAS NORTE 1,080,984.23, ESTE 1,065,627.89, LINDA CON CARRETERA QUE DE TURMEQUÉ CONDUCE A TIBANA.
SUROESTE	DEL PUNTO ANTERIOR No 6, GIRA AL NOROCCIDENTE, PASANDO POR LOS PUNTOS INTERMEDIOS No 7, 8, 9, 10, 11 EN UNA DISTANCIA ACUMULADA DE 152.21 m , HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA PUNTO No 12, DE COORDENADAS NORTE 1,081,071.28, ESTE 1,065,503.91, LINDA CON PREDIO 00-03-0004-0294-000 DE OTILIA CARO PORRAS .
NOROESTE	DEL PUNTO ANTERIOR No 12, GIRA AL NORORIENTAL, PASANDO POR LOS PUNTOS INTERMEDIOS No 13, 14 Y 15 EN UNA DISTANCIA ACUMULADA DE 31.79 m, LINDA CON LA QUEBRADA , HASTA EL PUNTO No 1, DE COORDENADAS NORTE 1,081,096.99, ESTE 1,065,507.47, CON EL CUAL SE CIERRA EL POLÍGONO.

El predio tiene un área de terreno de **4,306.00 m2**, y un área construida de **52 m2**.

Se presenta plano georreferenciado, Para la elaboración del plano se realizó el siguiente proceso: Levantamiento topográfico y fotogramétrico con puntos de control en tierra georreferenciados con equipo GNSS Marca South Galaxi G1, Topográfico, Precisión de posicionamiento: Horizontal -+ 8 mm + 1 ppm, Vertical: +- 15 mm + 1 ppm, tiempo de inicialización RTK 2-8 s., con el fin delimitar y representar gráficamente los accidentes geográficos y colindancias del predio objeto. El plano muestra entre otros aspectos los requeridos por el despacho judicial.



Los linderos y colindantes fueron verificados en compañía del interesado, se actualizaron los linderos y colindantes realizando las respectivas mediciones de cada uno de los linderos, y demás detalles del predio. Se anexa cuadro de colindantes linderos y longitud de cada uno, así como el área del predio.

Se presenta cuadro de construcción, en donde se muestra entre otros: linderos, colindantes, coordenadas planas, rumbos, distancias:

ALINDERAMIENTO DEL PREDIO					DESCRIPCION (DES.) DEL LOTE DE TERRENO					
LADO	SENTIDO Sur - S Este - E Norte - N Oeste - W	DISTANCIA	LINDERO	COLINDANTE	LADO	RUMBO	DISTANCIA En metros acumulativa siguiendo la descripción	P. Punto AL.	COORDENADAS	
									EST	PV
1	2	8.12		MARIA A. POTE DE ORJUELA				1	1,081,096.99	1,065,507.47
2	3	59.53	NORESTE 158.41	00-03-0004-0314-000	1	S 64°45'25.04" E	8.12	2	1,081,093.53	1,065,514.82
3	4	90.76			2	S 59°45'22.36" E	59.53	3	1,081,063.54	1,065,566.25
4	5	15.70	SURESTE 32.86	CARRETERA A TIBANA	3	S 56°43'19.01" E	90.76	4	1,081,013.74	1,065,642.12
5	6	17.16			4	S 21°10'36.34" W	15.70	5	1,080,999.10	1,065,636.45
6	7	32.52			5	S 29°54'07.85" W	17.16	6	1,080,984.23	1,065,627.89
7	8	21.73			6	N 54°32'54.34" W	32.52	7	1,081,003.09	1,065,601.40
8	9	27.58	SUROESTE 152.21	Otilia Caro Forras	7	N 54°13'38.99" W	21.73	8	1,081,015.79	1,065,583.77
9	10	20.33		00-03-0004-0294-000	8	N 48°07'26.88" W	27.58	9	1,081,034.20	1,065,563.24
10	11	18.08			9	N 49°07'06.70" W	20.33	10	1,081,047.51	1,065,547.86
11	12	31.97			10	N 57°08'02.26" W	18.08	11	1,081,057.32	1,065,532.68
12	13	5.68			11	N 64°06'49.02" W	31.97	12	1,081,071.28	1,065,503.91
13	14	6.77	NOROESTE 31.79	QUEBRADA	12	N 00°54'05.96" E	5.68	13	1,081,076.95	1,065,504.00
14	15	4.60			13	N 60°01'12.54" W	6.77	14	1,081,080.34	1,065,498.13
15	1	14.74			14	N 12°32'05.26" E	4.60	15	1,081,084.83	1,065,499.13
ÁREA = 4,306.00 m ²					15	N 34°27'40.83" E	14.74	1	1,081,096.99	1,065,507.47

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA PREDIO.

CUADRO DE ÁREAS:

FUENTE	ÁREA
ESCRITURA 368 :	2 Ha
ÁREA F.M.I.:	--- m2
ÁREA I.G.A.C:	11.864 m2
ÁREA TOMADA TERRENO:	4.306 m2
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	4.306.00 m2

Se determina la Fanegada como medida utilizada en el sector para la determinación de áreas y la comercialización de predios.

- **ÁREA DE TERRENO:** 4,306 m2 equivalen a 0.68 Fanegadas.
- **CLIMA:** Frio moderado de montaña.
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** El predio se encuentra entre los 2.323 y los 2.340 msnm.
- **PLUVIOSIDAD:** El sector tiene un régimen de lluvias acentuadas entre mayo y agosto y un periodo seco entre diciembre y febrero de acuerdo con la, produciéndose en los últimos años variaciones pluviométricas por los fenómenos de cambios climáticos a nivel global.
- **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:** En la actualidad el predio se explota en el cuidado de ganado vacuno, la totalidad del suelo se encuentra cubierto en pastos.

Dentro del predio se encuentra una vivienda, la que es utilizada como bodega para el depósito de insumos equipos agropecuarios. El estado en general de la vivienda es malo.

- **TOPOGRAFÍA:** La pendiente del predio esta entre el 3 y el 12%, con una topografía ondulada.
- **DELIMITACIÓN:** El predio se encontrará delimitado con cercas en postes de madera y alambre de púas y por la carretera, lo que permite que el predio se pueda identificar e individualizar de los demás predios colindantes.
- **RENTABILIDAD:** El predio genera ingresos producto de la actividad agropecuaria.
- **CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Dentro del predio se encuentra una vivienda conformada por dos módulos con mampostería en adobe, cubierta en tejas de barro, puertas y ventanas en madera.

La vivienda tiene más de 50 años de construida, el estado de conservación es malo, requiere obras de mantenimiento, tiene punto de luz eléctrica.

Dentro del predio se encuentran levantados los muros de cerramiento y divisorios, con estructura de soporte en concreto reforzado, en vigas de amarre y columnas, de lo que se observa iba a ser una vivienda, obra inconclusa que se encuentra invadida por la maleza y pasto.

- **IDENTIFICACIÓN LEGAL:**

Al revisar la documentación presentada se observa que el inmueble se encuentra contenidos así: **Escritura pública número 368**, del 10 de diciembre de 1994, Notaria única de Turmequé, acto compraventa, a favor de **LUIS AUGUSTO CARO PORRAS**, Numero Predial **00-03-0004-0297-000**, Folio de Matrícula Inmobiliaria **No 070 - 92955**.

- **SERVICIOS PÚBLICOS.**

El predio cuenta con servicios públicos instalados, de luz eléctrica y acueducto veredal.

- **VÍAS DE ACCESO**

Partiendo de la cabecera municipal de Turmequé, por vía que conduce a aposentos, municipio de Tibaná aproximadamente a 680 m se llega directamente al predio a valorar, vía con base en asfalto que colinda con el predio.



VÍA DE ACCESO. CARRETERA TURMEQUÉ - TIBANÁ

- NORMATIVIDAD:

Para obtener el valor del predio se debe tener en cuenta los lineamientos dados en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Turmequé, el predio se ubica en una zona de actividades mixtas con zonas de explotación pastoril para ganado y cultivos propios de la región como la papa, maíz, alverja y frutales de tierra fría.

Método de mercado para el terreno: es el método que compara las ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes, aplicándoles un proceso estadístico.

Método de reposición para las construcciones, el cual parte de determinar el valor del m² a precios de hoy de construcciones similares, y depreciar por estado y años de uso para de esta forma determinar el valor comercial de la construcción para la fecha de la valoración.

- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO

Revisión de la documentación suministrada	SI
Reconocimiento en el terreno del bien objeto del avalúo.	SI
Indagaciones a personas conectoras y residentes del sector sobre ofertas y transacciones recientes, ofertas mercado.	SI
Determinación física del predio mediante levantamiento con equipo topográfico RTK	SI
Toma de Fotografías con DRON Elaboración de orto fotografía.	SI

• VALORACIÓN DEL TERRENO.

De acuerdo con indagaciones realizadas sobre ventas y ofertas de predios del sector de la vereda Jaraquirá, se pudo determinar el valor de la Fanegada para



predios del medio Geoeconómico donde se encuentra el predio a valorar, en un medio de oferta y demanda normal, para la determinación del valor de la Fanegada de terreno se realizó una investigación sobre esta clase de terrenos de áreas homogéneas sobre predio en venta.

Si bien la unidad de comercialización en general es la fanegada en el sector se venden parcelas con áreas desde los 80 m2 hasta los 16.000 m2, dada la cercanía al casco urbano, disponibilidad de vías y servicios complementarios, por lo que para la valoración se toma como unidad de medida el m2.

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS EN VENTA TURMEQUÉ VDA JARAQUIRA																	
TIPO DE PREDIO	PRECIO BICAL EN VENTA (B)	POCERNTALE DE REDUCCION %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR M²	VALOR TOTAL TERRENO (B)	ÁREA DEL TERRENO (m²)	PRECIO POR M²	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	\$ PREDIOS NIVELES	\$ MAB	\$ INC	EDAD EN AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCION (B)	PROMEDIO POR M² DE CONSTRUCCION (B)	OBSERVACIONES	CONTACTO
FINCA	480,000,000	6.3%	450,000,000	3,750,000	384,000,000	19,000	20,211	120						66,000,000	550,000	FRUTALES Y 1/2 POTRERO VIA A TURMEQUE VIA GUANO	322779 2538-315 315 6085
LOTE	150,000,000	10.0%	135,000,000	1,500,000	103,500,000	3,000.00	34,500	80						31,500,000	390,000	CASA ADOBE VIEJA AGUA LUZ POTREROS VDA TEJAR ABAJO GUSTAVO ESPINOSA	311 4413740
FINCA	200,000,000	10.0%	180,000,000	9,000,000	180,000,000	5,100	35,294									SOBRE PAVIMENTADA CASA LADRILLO OBRA NEGRA (BODEGA) MAL ESTACIONADA 2 RESERVORIOS DURAZNO CIRUELA PERA MANZANA PAPAYUELA 3,000 LAUREL VDA JASONERA 30 FRENTE X 110 DERECH Y ACCION	311 4412740
FINCA	480,000,000	2.1%	470,000,000		383,000,000	19,000	20,158	140						77,000,000	550,000	FRUTALES Y 1/2 POTRERO VIA A TURMEQUE VIA GUANO PERA AMIZANA CIRUELO NO CASA RESERVORIO JASONERA	315 3196085
FINCA	250,000,000	4.0%	240,000,000	0	190,000,000	6,000	31,667	120						60,000,000	500,000	RINCOLE TURMEQUE BODEGA 380 M2 CASA 120 M2 DE 10 AÑOS MANZANA CIRUELA DURAZNO CURUBA PTO	315 6149798
FINCA	460,000,000	2.2%	440,000,000	0	414,400,000	12,800	32,375	80						25,600,000	320,000	GRANDE RESERVORIO NACIMIENTO 400 PERAS CIRUELO FEIJOA POTRERO VIA PAVIMENTADA CASA PREFA VIVIENTE 5 CUADRAS ABAJO DEL PARQUE EFRAN MUÑOZ	310 7696186
FINCA	180,000,000	11.1%	160,000,000	0	160,000,000	8,700	18,391							0		LADERA SALIDA APOSENTO SOLO PASTOS DE VIA A QUEBRADA NO SERVIC VDA JARAQUIRA COLINDANTE	311 2051336
LOTE	150,000,000	8.7%	140,000,000	0	140,000,000	1,800	77,778							0		SALIDA NEW COLON 19-22 X 110 FONDO SOBRE VIA RURAL CULTI MAZ FRIJOL	300 2094110 317 6990249
LOTE	350,000,000	0.0%	350,000,000	0	350,000,000	6,400	54,688							0		TEJAR ABAJO NEW COLON 500 CIRUE 300 PERA PTO AGUA DOS ENTRADAS ARRIB Y ABAJO CASA MALA	314 4684519

A los datos obtenidos de ofertas inmobiliarias en el sector de predios ofrecidos en venta se les aplica un tratamiento estadístico, el cual permite determinar el valor del m2 de manera fiable.

VALOR DEL TERRENO			VALOR DEL TERRENO		
OFERTAS			OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m2)	PRECIO POR m² (\$)	ID	ÁREA LOTE (m2)	PRECIO POR m² (\$)
1	19,000	20,211	1	19,000	20,211
2	3,000	34,500	4	19,000	20,684
3	5,100	35,294	5	6,000	
4	19,000	20,684	7	8,700	18,391
5	6,000	30,000			
6	12,800	32,375			
7	8,700	18,391			
8	1,800	77,778			
9	6,400	54,688			
	PROMEDIO	35,991		PROMEDIO	19,762
	Nº DE DATOS	9		Nº DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	18,875		DESVIACIÓN ESTÁNDAR	989
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	50.22%		COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5.00%
	RAÍZ N	3.00		RAÍZ N	1.73
	t-student	1.61		t-student	2.00
	LÍMITE SUPERIOR	45,679		LÍMITE SUPERIOR	20,901
	LÍMITE INFERIOR	26,303		LÍMITE INFERIOR	18,623
	VALOR COMERCIAL DE LOTE POR M² ADOPTADO	35,991		VALOR COMERCIAL DE LOTE POR M² ADOPTADO	19,623

Se presentan en cuadro estadístico de la izquierda el análisis de la totalidad de los datos tomados en terreno y en el cuadro de la derecha una segmentación por grupos áreas y predios cercanos al del objeto de valoración.

De los 9 datos encontrados en terreno este grupo de 3 predios, que por el área, condiciones geográficas y con acceso directo a vía pública, presentan la mayor similitud al predio a valorar, presentan un coeficiente de variación de 5.00%, por lo cual se pueden tener en cuenta para la determinación del valor comercial de m2 de terreno.

Para fijar el valor comercial de venta adoptado de \$18.623.- Las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta adoptado es el límite inferior, ya que el predio objeto de este avalúo tiene condiciones desfavorables en cuanto a la topografía y estado de la vivienda con respecto a los predios consultados. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta por m2 de Terreno (Redondeado) \$18.600 se multiplica por 4.306 m2 arroja un valor comercial de \$ 80.091.600-.

Vigencia del avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de 08 de marzo de 2000 y el artículo 19 de decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de (1) Un 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.



AVALÚO COMERCIAL No. 2022-06/14-01

VALORACIÓN RESOLUCIÓN 620 IGAC 2008

TIPO DE PROPIEDAD:	PREDIO RURAL.
---------------------------	---------------

DIRECCIÓN:	PREDIO LA HUERTA VEREDA JARAQUIRA MUNICIPIO DE TURMEQUÉ. 00-03-0004-0294-000.
-------------------	--

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:		
A R E A m² :	VALOR m² \$:	VALOR TOTAL \$:
<u>4.306</u>	<u>18.600</u>	<u>80.091.600,00</u>

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:			
DEPENDENCIA:	AREA m²:	V/ m² \$:	V/ TOTAL \$:
TOTAL AVALÚO:			<u>80.091.600</u>
TOTAL AVALÚO REDONDEADO			80.091.600

SON: EL VALOR ACTUAL ESTIMADO DEL PREDIO DENOMINADO LA HUERTA, UBICADO EN LA VEREDA JARAQUIRA DEL MUNICIPIO DE TURMEQUÉ DEPARTAMENTO DE BOYACÁ ES. DE: OCHENTA MILLONES NOVENTA Y UN MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$80.091.000,00).

Cordialmente,

OCTAVIO MORENO TORRES
R.A.A. AVAL-6773594 Afiliado a ANAV

ARCHIVO FOTOGRÁFICO



FOTOGRAFÍA AÉREA PREDIO SENTIDO ORIENTE – OCCIDENTE



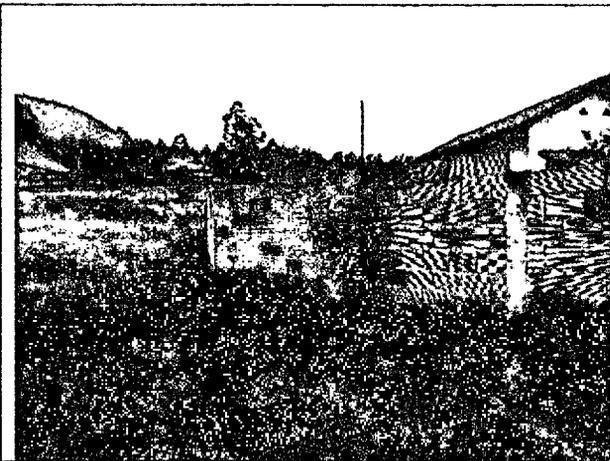
FOTOGRAFÍA AÉREA PREDIO SENTIDO ORIENTE – OCCIDENTE



LINDERO ORIENTE – CARRETERA

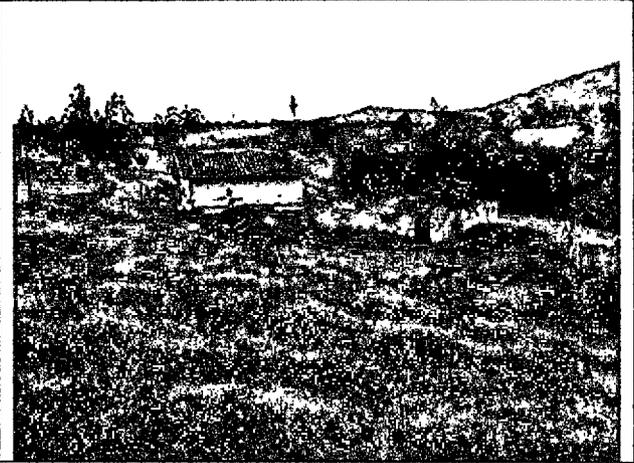


LINDERO ORIENTE – CARRETERA



ASPECTO GENERAL PREDIO





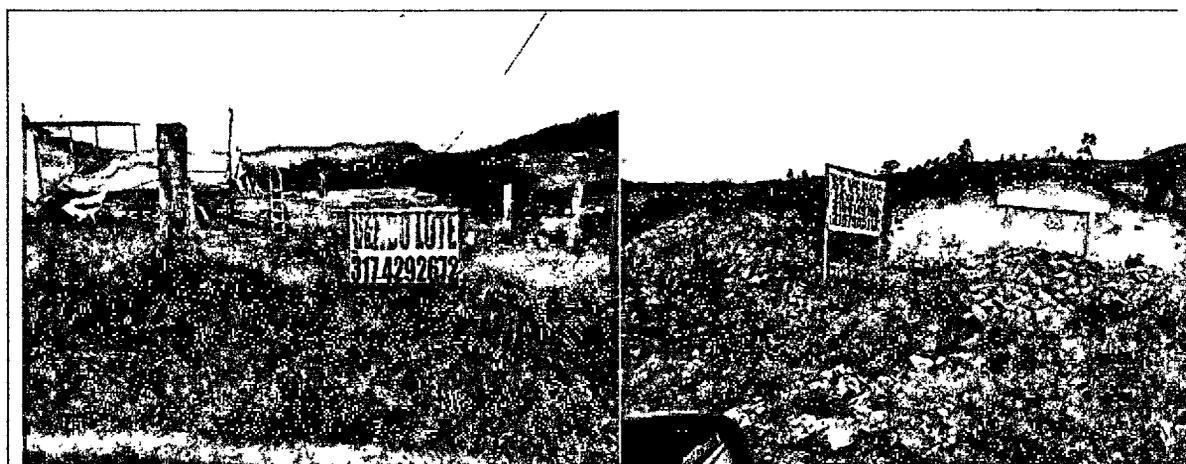
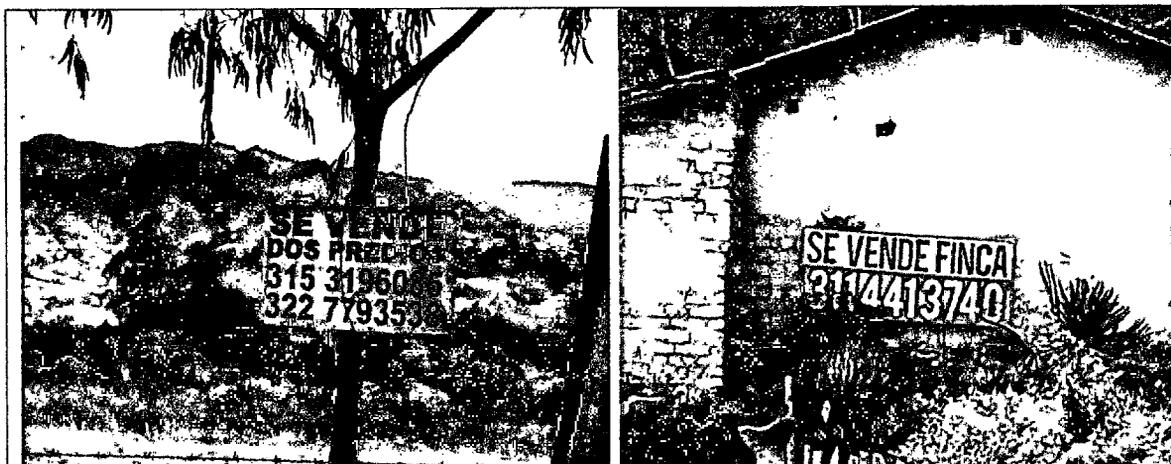
ASPECTO GENERAL PREDIO

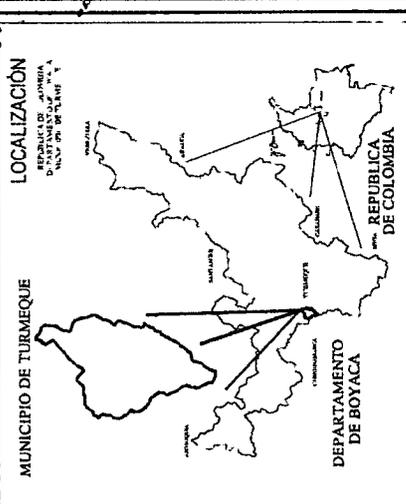


CONSTRUCCIÓN



OFERTAS DEL MERCADO





CONVENCIONES ESPECÍFICAS

- AREA - PREDIO
- VERTICE - PREDIO
- COLINDANTES - PREDIO
- IDENTIFICACION DEL PREDIO
- Nombre Propietarios:(P.P.)
- Dirección: Numero Coruña:
- Código Predio:

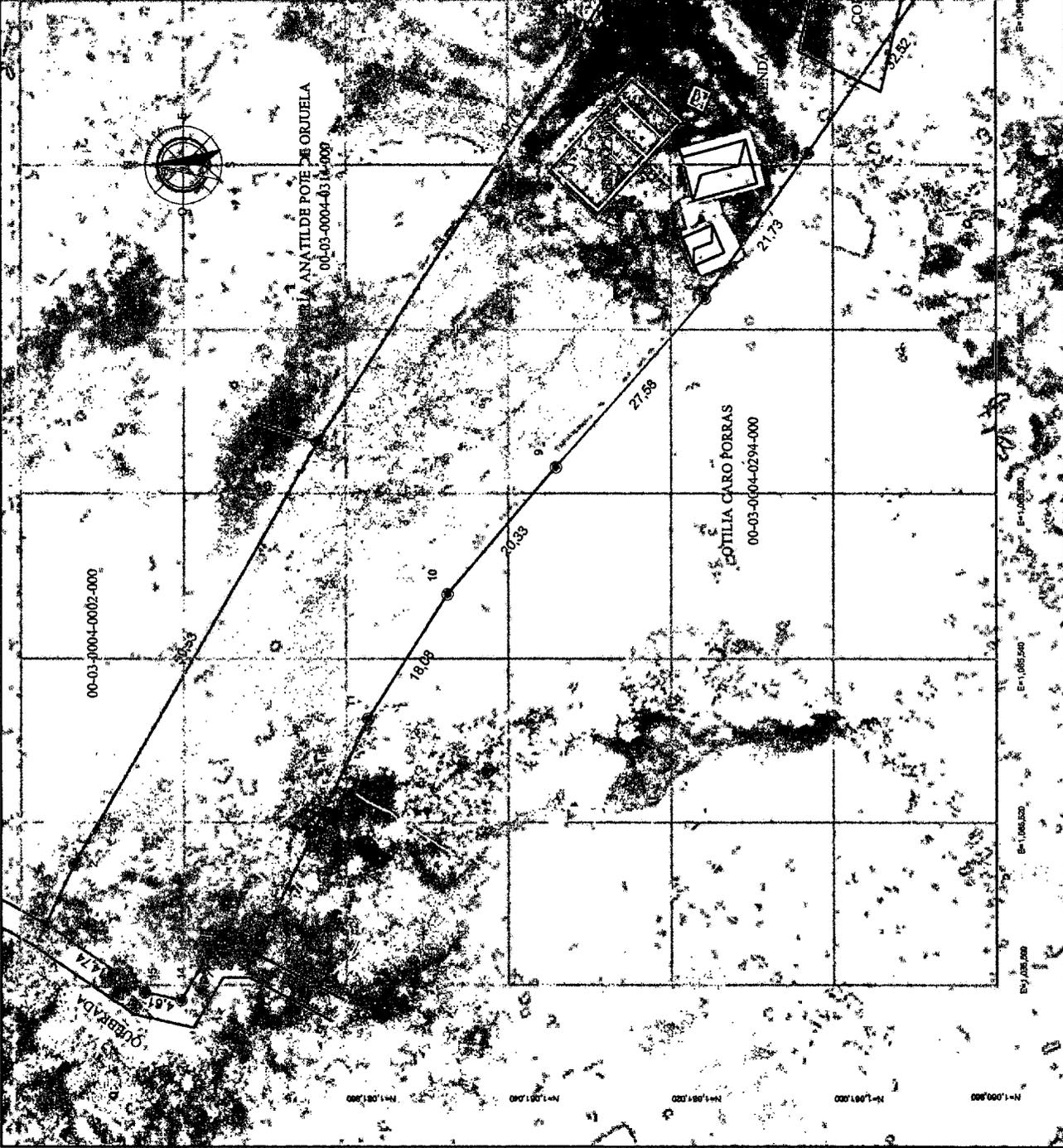
ALINDRAMIENTO DEL PREDIO		LINDERO	CULINDANTE	
1	2	5 E	8.12	MARIA A. POTE DE ORUELA
2	3	S E	59.53	18.41
3	4	S E	90.76	00-03-0004-0314-000
4	5	S W	15.70	CARRITERA A TIBANA
5	6	S W	17.16	
6	7	N W	32.52	
7	8	N W	21.73	
8	9	N W	27.58	OTILIA CARO PORRAS
9	10	N W	20.33	00-03-0004-0314-000
10	11	N W	14.08	
11	12	N W	31.97	
12	13	N E	5.68	
13	14	N W	6.77	
14	15	N E	4.60	
15	1	N E	14.74	QUEBRADA

ÁREA = 4,306.00 m²

IGAC

Numero predial: 1583500300000000029400000000000
 Numero predial (ampliación): 1583500300000000040294000
 Municipio: Turmequé Boyacá
 Dirección: LA PRADERA VDA JARAQUIRA
 Área del terreno: 11864 m²
 Área de construcción: 52 m²
 Destino económico: AGROPECUARIO
 Número de construcciones: 1

DESCRIPCION (DES.) DEL LOTE DE TERRENO		COORDENADAS	
I. LOTO	RUMBO	Metros Norte	Metros Este
1	S 64°45'23.04" E	1,061,096.59	1,065,507.47
2	S 64°45'23.04" E	1,061,093.53	1,065,514.82
3	S 59°45'22.16" E	1,061,063.54	1,065,566.25
4	S 58°45'19.01" E	1,061,013.74	1,065,622.11
5	S 21°10'36.54" W	1,060,999.10	1,065,626.85
6	S 29°54'07.85" W	1,060,984.23	1,065,627.89
7	N 54°32'34.34" W	1,061,003.09	1,065,601.40
8	N 48°07'26.88" W	1,061,015.79	1,065,583.77
9	N 49°07'06.70" W	1,061,042.20	1,065,563.24
10	N 37°08'02.26" W	1,061,047.51	1,065,547.86
11	N 37°08'02.26" W	1,061,057.52	1,065,532.68
12	N 64°06'49.02" W	1,061,071.28	1,065,503.91
13	N 07°54'05.96" E	1,061,076.95	1,065,504.00
14	N 60°07'12.54" W	1,061,080.34	1,065,498.13
15	N 12°32'03.26" E	1,061,084.83	1,065,499.13
16	N 34°22'40.83" E	1,061,096.59	1,065,507.47



DATOS DEL LEVANTAMIENTO

Levantó Dibujo: OCTAVIO MORENO TORRES
 R.A.A. AVAL-6773594 De ANAV
 CEL 313 321 3094
 Fecha de Levantamiento: MAYO DE 2022

FIRMA: Vo.Bo. _____

INFORMACION DE REFERENCIA

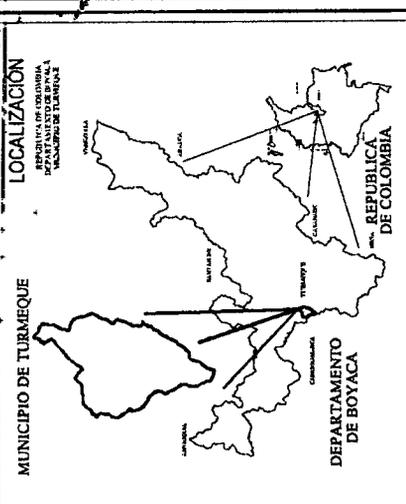
Datum Geodésico: MAGNA - SIRGAS
 Elipsoide: GRS80
 Proyección cartográfica: Gauss - Krüger - Colombia
 (Transversa de Mercator)
 Origen de la Zona: Colombia_Bogota_Zone CENTRO
 GNSS: RTK GALAXI G1 Doble Frecuencia.
 DRONE: Sistema de Fotogrametría UAV.
 Marca DJI REF. PHANTON 4.

DATOS DEL PREDIO

Escritura: 368 del 10-12-1994 NOTARIA TURMEQUÉ
 Matricula Inmobiliaria:(M.I.). 070 - 92955
 Nombre Propietarios:(P.P.) LUIS AUGUSTO CARO PORRAS
 C.C. 7.169.194

DATOS DEL PREDIO

Departamento: 15 - Boyacá
 Municipio: TURMEQUÉ
 Código Predial: 15-835-00-03-0004-0294-000
 Destino Económico: D - AGROPECUARIO
 Dirección: Nombre Coruña: LA HUERTA VDA JARAQUIRA
 Área de Terreno: 4,306 m²
 Área de Construcción: 52 m²
 Cantidad de Construcciones: 01



CONVENCIONES ESPECÍFICAS

- AREA - PREDIO
- VERTICE - PREDIO
- COLINDANTES - PREDIO

IDENTIFICACION DEL PREDIO
Nombre Proprietario:(P.F.)
Asesor:(P.F.)
Código Predial:

ALINDRAMIENTO DEL PREDIO

LADO	SENTIDO	Dist. S. Norte-N. Oeste-W.	DISTANCIA	COLINDANTE
1	2	S E	8.12	MARIA A. POTE DE ORJUELA
2	3	S E	59.53	00-03-0004-0314-000
3	4	S E	90.76	
4	5	S W	15.70	CARRETERA A TIBANA
5	6	S W	17.16	
6	7	N W	32.52	
7	8	N W	21.73	
8	9	N W	27.58	
9	10	N W	20.33	
10	11	N W	18.08	
11	12	N W	31.97	
12	13	N E	5.68	
13	14	N W	6.77	
14	15	N E	4.60	
15	1	N E	14.74	

ÁREA = 4,306.00 m²

IGAC

Numero predial: 1583500300000004029400000000
Numero predial (anterior): 158350030000040294000
Municipio: Turmeque, Boyacá
Dirección: LA PRADERA VDA JARAQUIRA
Área del terreno: 11864 m²
Área de construcción: 52 m²
Destino económico: AGROPECUARIO
Número de construcciones: 1

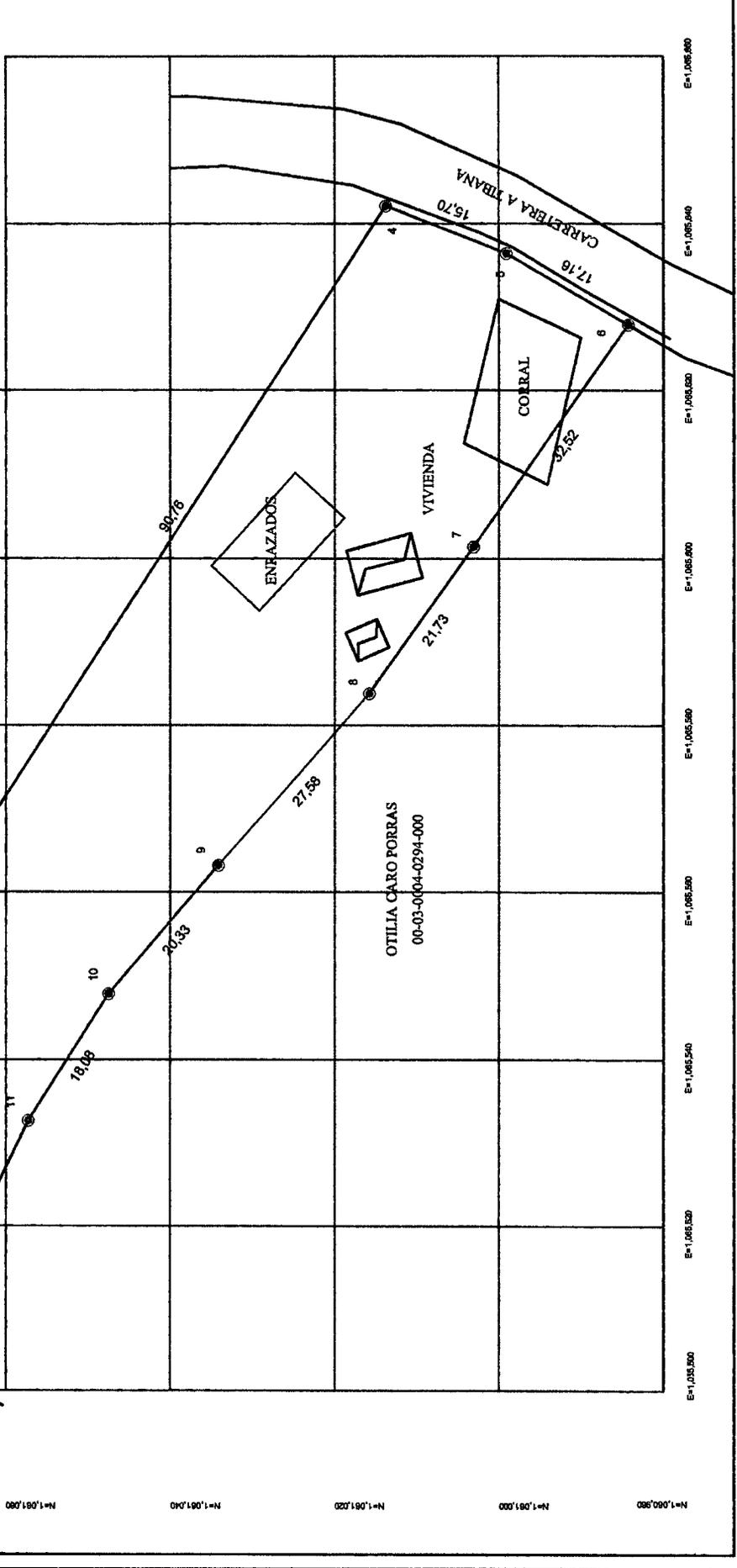
DATOS DEL LEVANTAMIENTO

Levantó Dibujo:
R.A.A. OCTAVIO MORENO TORRES
AVAL-6773594 De ANAY
CEL 313 321 3094
Fecha de Levantamiento: MAYO DE 2022

FIRMA: Vo.Bo. _____

DESCRIPCIÓN (DES.) DEL LOTE DE TERRENO

LADO	RUMBO	DISTANCIA En metros a lo largo de la descripción	P. Práctico AL.	COORDENADAS X Y Z
1	S 64°43'23.04" E	8.12	1	1,061,096.99 1,065,507.47
2	S 37°43'23.36" E	59.53	2	1,061,091.53 1,065,514.82
3	S 64°43'23.04" E	90.76	3	1,061,063.54 1,065,566.25
4	S 64°43'23.04" E	90.76	4	1,061,013.74 1,065,602.12
5	S 27°10'36.34" W	15.70	5	1,060,999.10 1,065,584.65
6	S 27°10'36.34" W	17.16	6	1,060,964.23 1,065,527.89
7	N 54°32'54.34" W	32.52	7	1,061,003.09 1,065,601.40
8	N 54°32'54.34" W	21.73	8	1,061,015.79 1,065,583.77
9	N 49°07'06.70" W	27.58	9	1,061,024.20 1,065,563.24
10	N 49°07'06.70" W	20.33	10	1,061,047.51 1,065,547.46
11	N 37°08'03.26" W	18.08	11	1,061,057.32 1,065,532.68
12	N 64°06'49.02" W	31.97	12	1,061,071.28 1,065,503.91
13	N 64°06'49.02" W	5.68	13	1,061,076.95 1,065,504.00
14	N 60°01'12.54" W	6.77	14	1,061,080.34 1,065,498.13
15	N 12°32'05.26" E	4.60	15	1,061,084.83 1,065,499.13
16	N 34°27'40.83" E	14.74	1	1,061,096.99 1,065,507.47



INFORMACION DE REFERENCIA

Datum Geodésico: MAGNA - SIRGAS
Elipsoide: GR80
Proyección cartográfica: Gauss - Krüger - Colombia (Tranversa de Mercator)
Origen de la Zona: Colombia_Bogota_Zone CENTRO
GNSS: EQUIPOS: RTK GALAXI G1 Doble Frecuencia.
DRONE: Sistema de Fotogrametría UAV.
Marca DJI REF. PHANTON 4.

DATOS DEL PREDIO

Escritura: 368 del 10-12-1994 NOTARIA TURMEQUÉ
Matrícula Inmobiliaria:(M.I.). 070 - 92955
Nombre Propietario-s:(P.F.) LUIS AUGUSTO CARO PORRAS
C.C. 7.169.194

DATOS DEL PREDIO

Departamento: 15 - Boyacá
Municipio: TURMEQUÉ
Código Predial: 15-835-00-03-0004-0294-000
Destino Económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: Nombre Comita: LA HUERTA VDA JARAQUIRA
Área de Terreno: 4,306 m²
Área de Construida: 52 m²
Cantidad de Construcciones: 01