LOTE “MARAVILLA”

VEREDA TIERRA DE CASTRO

MONIQUIRA, BOYACÁ

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

Bogotá, D.C.,18 de noviembre de 2021

Doctora
ANGELA FERNANDA CALDERÓN GARCÍA
Ciudad

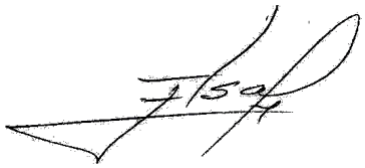
Apreciada Doctora:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe de Valuación correspondiente al *Valor de Mercado* del bien inmueble denominado "Lote Maravilla", de propiedad del señor Carlos Esneider Figueroa Beltrán, ubicado en la vereda Tierra de Castro del municipio de Moniquirá, departamento de Boyacá

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio.

El valor determinado es el resultado de análisis físicos y técnicos de la propiedad en cuanto se refiere a su edad, estado de conservación y comerciabilidad.

Cordialmente,



ING. ELSA FORERO BARRERA
AVALUADORA

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

INTRODUCCIÓN

PROPÓSITO DEL AVALUÓ

Estimar el valor de mercado del bien inmueble, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DEL VALOR DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estimulo indebido.

DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzca el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

VIGENCIA DEL AVALUÓ:

El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. CLASE DE AVALUÓ:
El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un lote rural.

1.2. SOLICITANTE:
ANGELA FERNANDA CALDERÓN GARCÍA

1.3. TIPO DE INMUEBLE:
Se trata de un lote rural

1.4. PROPIETARIOS:
Carlos Esneider Figueroa Beltrán

1.5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
Lote "Maravilla"

1.6. VEREDA:
Tierra de Castro

1.7. MUNICIPIO:
Moniquiera

1.8. DEPARTAMENTO:
Boyacá

1.9. FECHA DE LA VISITA:
Noviembre 13 de 2021

1.10. FECHA DEL INFORME:

Noviembre 18 de 2021

2. TITULACION

2.1. DOCUMENTO:
Escritura 1179 del 1°. de agosto de 2016 de la Notaría Primera del Círculo de Moniquirá, por compra-venta.

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA:
083-40386 impreso el 23 de marzo de 2021

2.3 CEDULA CATASTRAL:
15469000000000230182000000000

2.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Para la realización del presente avalúo se suministraron los siguientes documentos escaneados:

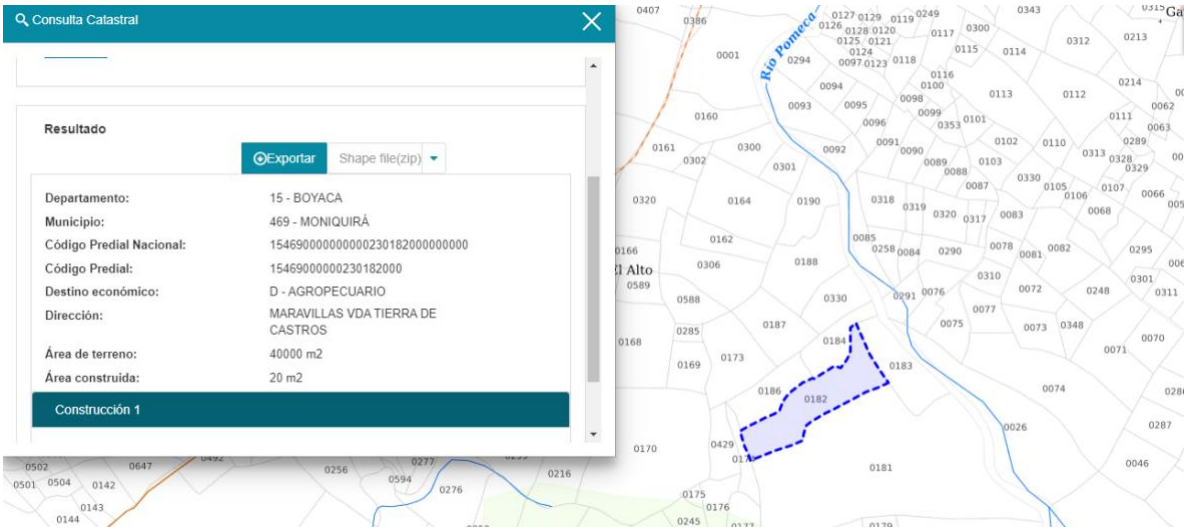
Folio de matrícula inmobiliaria No. 083-40386 impreso el 23 de marzo de 2021

Nota: el anterior informe no constituye estudio de títulos

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com



Al inmueble se accede por la Autopista o Troncal del Norte a tomar la vía hacia Moniquirá; después del Peaje de Arcabuco en 9,8 kilómetros aproximadamente, se toma a la derecha la vía que conduce a Togüi hasta encontrar el Hospedaje Las Maravillas, se continua por esta vía hasta encontrar el cruce que conduce al Salto del Pomeca, se contdinúa por esta vía en 200 metros a la izquierda y luego 700 metros a la derecha, se deja el vehículo, para avanzar a pie en 120 metros aproximadamente donde se encuentra el lindero de acceso al inmueble.

El predio se encuentra a 10,0 kilómetros del casco urbano del municipio, a 15,9 kilómetros del Peaje Arcabuco y a 6,1 kilómetros en el desvío de la carretera nacional a la vía que conduce a Togüi.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Predomina el uso agrícola y ganadero

3.3. VÍAS PRINCIPALES

La vía más importante de la zona es: la Autopista o Troncal del Norte que comunica a Bogotá con Tunja, pavimentada y en excelente estado de conservación y mantenimiento.

3.4. VÍAS SECUNDARIAS

Como vía secundaria se encuentra la carretera que de la Troncal del Norte conduce al municipio de Moniquirá y la vía que conduce a Togüi pavimentada en buen estado de conservación y la vía que de Togüi conduce a la vereda Tierra de Castro en afirmado, con algunos tramos en regular estado de conservación y mantenimiento.

3.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con electricidad.

3.6. TRANSPORTE PÚBLICO:

Al sector, el servicio de transporte público es escaso, al predio se accede en vehículo particular.

4. REGLAMENTACION URBANISTICA

Que mediante el Acuerdo 021 de 2004 se adopta el plan básico de ordenamiento territorial municipal, clasificando el suelo donde se ubica el lote, como Zona Rural de Sistemas Productivos con Cultivos transitorios y ganadería semiintensiva.

Uso Principal: Agropecuario y forestal. Cultivos transitorios y/o ganadería semiintensiva, prácticas de conservación de suelos y técnicas alternativas de producción

Usos Compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura, pequeños procesos industriales de beneficio de productos agropecuarios. Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, usos comerciales.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas, porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, industria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a 3 hectáreas.

Usos Prohibidos: Loteo con fines de construcción de viviendas, minería, usos urbanos u suburbanos, loteo con fines de construcción de vivienda.

5.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE INMUEBLE

5.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

TIPO DE SUELO	Rural
USO ACTUAL	Pastos para ganadería
FORMA GEOMETRICA	Irregular
RELIEVE	Ondulado
AREA DEL TERRENO	**4 Has – 0 m2**
Fuente del área	Certificado de libertad

5.1.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Por el norte, Partiendo del mojón # 1, en longitud de 94,02 metros, pasa la carretera y sigue toda una cerca en longitud de 234,65 metros, luego voltea hacia la izquierda y sigue en longitud de 61,91 metros, luego voltea hacia la derecha y sigue por toda la cerca en una longitud de 61,91 metros, hasta el mojón # 2, linda con Eliecer Franco y Raimundo Torres; por el Este, del punto anterior vuelve a la derecha en longitud de 174,60 metros, hasta el mojón # 3, linda con Luis Reyes; por el sur, del punto anterior, vuelve a la derecha en longitud de 323,94 metros, luego para la carretera y sigue en una longitud de 66,34 metros hasta el mojón # 4, lindando con Benjamín Córtes; por el último costado u oeste, del punto anterior vuelve a la derecha en longitud de 84,24 metros hasta el mojón # 1, punto de partida y encierra, linda con Marco Tulio Franco.

5.1.2. CABIDA SUPERFICIARIA: 4,00 Has

Fuente: El área y los linderos se tomaron del folio de matrícula inmobiliaria

5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO

La zona en general presenta relieve ondulado con la presencia de bosques; en cuanto a los cultivos permanentes se destaca el cultivo de café y caña de azúcar y como cultivos transitorios los pastos para levante de ganado vacuno.

5.3. CONDICIONES HIDROLÓGICAS:

5.3.1. RECURSOS HÍDRICOS:

Dentro de predio se encuentran dos (2) nacimientos de agua y muy cerca el paso del río Pomeca.

5.4. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

ALTITUD:	1.669 msnm
TEMPERATURA:	22°C en los tiempos de sequía y en verano sube a 18°C

5.5. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

5.5.1. CERRAMIENTOS:

Postes de madera con 3 hiladas de alambre de púas

6. CONSTRUCCIONES

En el predio se encuentra una casa en mal estado, por lo que requiere su demolición total.

7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector del municipio que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa; ni de inundación.

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. ASPECTOS VALORIZANTES

Dentro de los aspectos valorizantes cabe destacar:

- La topografía ondulada del terreno
- El uso agrícola y ganadero

- El potencial desarrollo turístico en cuanto a caminatas y senderismo
- Los recursos hídricos con que cuenta el predio
- El acceso por 2 vías
- El desarrollo turístico de la zona por su cercanía al municipio de Togüi y a los cañones del río Pomeca.
- El paisaje cuenta con gran cantidad de bosques, cascadas y acantilados

8.2. ASPECTOS DESVALORIZANTES

Dentro de los aspectos desvalorizantes se destaca el mal estado de la vía de acceso en algunos tramos, debido al fuerte invierno.

9. TÉCNICAS DE VALUACIÓN

9.1. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (s) PARA EL AVALÚO

La metodología empleada para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio fue el enfoque de Comparación de Ventas, sujeta al estudio de mercado de lotes en venta, localizadas en la zona de influencia y zona comparable.

9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S)

El enfoque de Mercado correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor de Mercado del terreno.

DEFINICIÓN DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE VENTAS

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes

similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

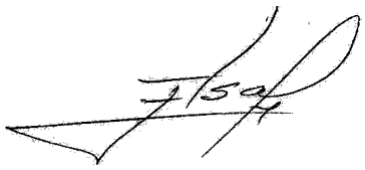
10. ESTUDIO DE MERCADO

VER ANEXO

11. VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO						
IDENTIFICACIÓN	AREA			VALOR		VALOR PARCIAL
TERRENO	4,0000	Ha	$	50.760.000,00	$	203.040.000,00
TOTAL VALOR DE MERCADO					$	203.040.000,00

SON: DOSCIENTOS TRES MILLONES CUARENTA MIL PESOS ($203.040.000,00) M/CTE.



ING. ELSA FORERO BARRERA
AVALUADORA
R.A.A. AVAL - 41772270

11. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

Certifico que:

1. El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.

2.- No he sido influenciada por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- No tengo ningún interés, directo o indirecto con los bienes avaluados, ni presente ni futuro.

4.- No me liga con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- He sido contratada para la realización del informe técnico, únicamente en mi carácter de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades.

6.- Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde alcanzó a conocer. El informe se basa en la buena fe de las personas que han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

9.- He inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

10.- No he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

11.- Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.

12.- En ningún caso podrá entenderse que la avaluadora pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

13.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

12. ANEXOS

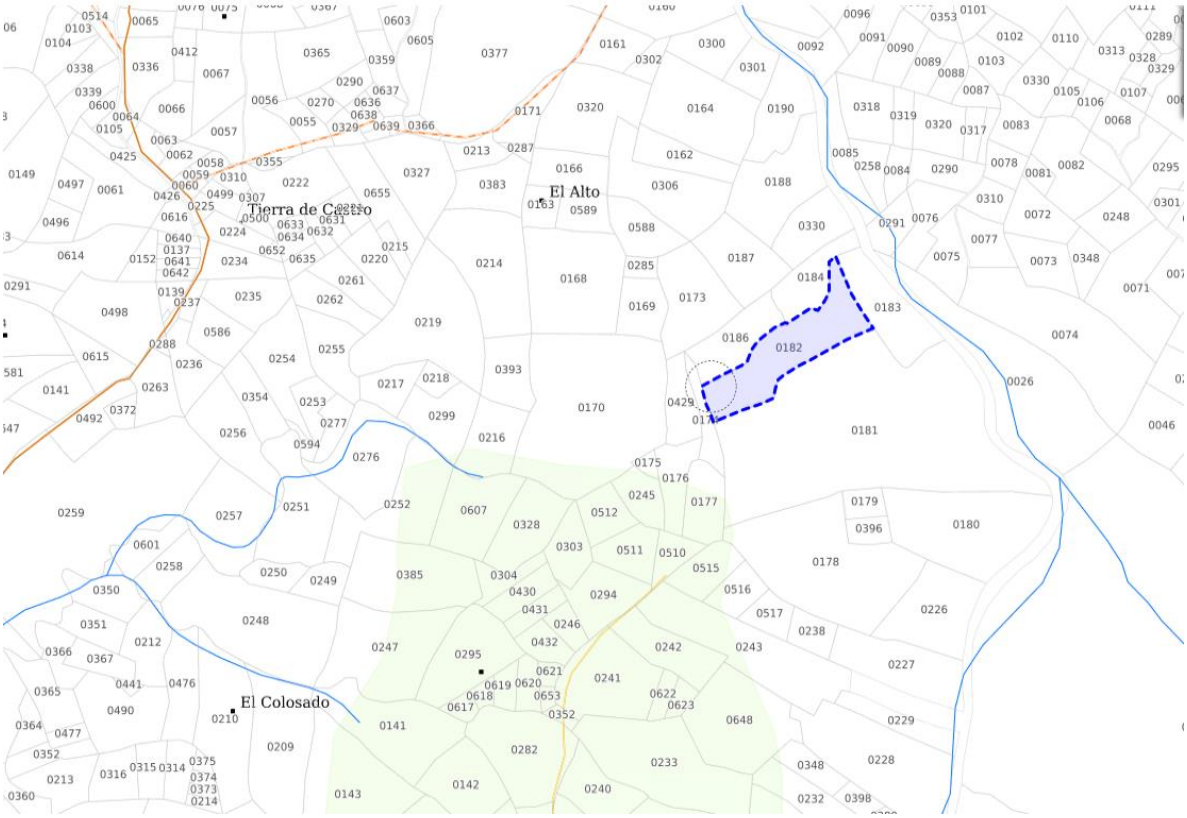
REGISTRO FOTOGRÁFICO
ESTUDIO DE MERCADO

VIGENCIA DEL AVALUO.

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición **(Artículo 19º. Decreto Nacional 1420 de 1998).**

FECHA DEL INFORME: 18 de noviembre de 2021

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com



ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor Ha	Fuente		Tamaño		Factor Oferta	Ubicación	Tamaño	Infraestruct	Aguas	Total Factor	Valor Ha Homogenizada
1	VÍA TOGÜI	$ 350.000.000,00	$ 86.805.555,56	3142877218	Cod.5796720	4,03	Ha	0,95	0,80	1,00	0,80	1,00	0,61	$ 52.777.777,78
2	VEREDA TIERRA DE CASTRO	$ 155.000.000,00	$ 38.750.000,00	3208475346	Cod. 6706808	4,00	Ha	0,98	1,00	1,00	1,10	1,10	1,19	$ 45.949.750,00
3	EL TABLÓN MONIQUIRA	$ 800.000.000,00	$ 57.142.857,14	3175680976	Cod. 5691537	14,00	Ha	0,95	0,90	1,05	1,00	1,00	0,90	$ 51.300.000,00
4	VEREDA MONSALVE	$ 310.000.000,00	$ 96.875.000,00	3102625833	Cod. 346-4635	3,20	Ha	0,90	0,80	1,00	0,80	0,95	0,55	$ 53.010.000,00

Promedio				$ 50.759.381,94
Desv.Standar				$ 3.294.643,67
Coef. De Variación				6,49%

VALOR ADOPTADO POR Ha	$ 50.760.000,00

AREA DEL PREDIO	4,00	Ha	

FOTO ITEM 1

FOTO ITEM 2

FOTO ITEM 3

FOTO ITEM 4

FOTO ITEM 5

FOTO ITEM 6

NOTAS

FACTOR OFERTA

Se realiza un analisis a criterio del avaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.

FACTOR TAMAÑO

"No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podria tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)

Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu mañano.

RANGO TAMAÑO

TAMAÑO	FACTOR			
1 - 2 VECES	1,00	1,00		%
2 - 4 VECES	0,95	1,05		%
4 - 6 VECES	0,90	1,10		%
6 - 8 VECES	0,85	1,15		%
8 - 10 VECES	0,80	1,20		%
10 - 15 VECES	0,75	1,25		%
15 VECES O MAS	0,70	1,30		%

FACTOR UBICACIÓN

Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

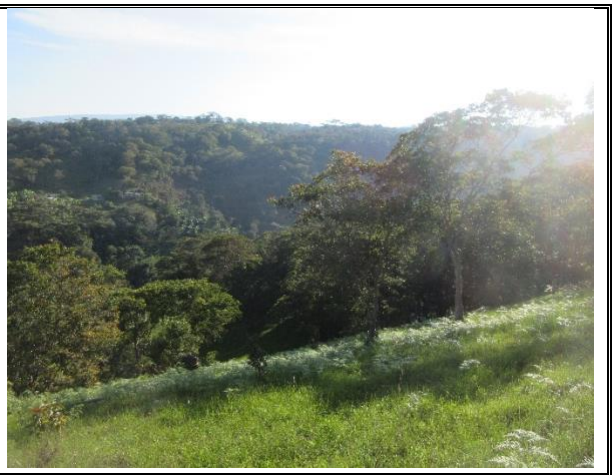
REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍA QUE CONDUCE A TOGÜI	VÍA QUE CONDUCE AL SALTO DEL POMECA
VIA QUE CONDUCE AL SALTO DEL POMECA	CAMINO QUE CONDUCE AL LOTE

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

LINDERO	VISTA INTERIOR

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
TOPOGRAFÍA LOTE	TOPOGRAFÍA

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

TOPOGRAFÍA	LINDERO
VISTA	LINDERO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

NACEDERO	TOPOGRAFIA
VEGETACIÓN QUEBRADA	NACEDERO

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com

VEGETACIÓN	CERRAMIENTO Y VISTA GENERAL LOTE

ELSA FORERO BARRERA
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo
Transversal 57 # 104B-41 (206) , Cel. 3158193943
Correo electronico: elsaforero11@gmail.com