



Señor

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
TUNJA - BOYACÁ**

E. S. D.

Ref: Proceso Concursal
Solicitante: **JAIRO CARDENAS GIL**
Radicado: **2018-0183**

FREDY ALBERTO ROJAS RUSINQUE mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Tunja - Boyacá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7'174.429 expedida en la ciudad de Tunja - Boyacá, Abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 232.541 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderado especial del Señor **JAIRO CARDENAS GIL**, por medio del presente escrito, es mi deseo presentar objeción a los avalúos aportados por el Señor Liquidador **JOSÉ ALBERTO SALOMÓN CELY**, a través del Ingeniero **YOEL ENRIQUE ALMAZO VILLAR**, que forman parte del activo del Señor **JAIRO CARDENAS GIL**, bienes inmuebles que se identifican con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria: **070-13251; 070-110277; 070-192209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá, por considerar que el mismo no es idóneo, lo anterior basado en las siguientes:

I. SOLICITUDES

PRIMERA: No se tenga como avalúos de los inmuebles identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria, presentados por el Señor Liquidador en el proceso de la referencia:

- **070-13251** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá, denominado "**Arayan**", presentados por el Liquidador por el siguiente valor:

SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO DOCE MIL PESOS M/L (\$62'112.000.00).

- **070-110277** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá, denominado "**La Primavera**", ubicado en la vereda Salamanca, del municipio de Samacá - Boyacá, presentados por el Liquidador por el siguiente valor:

CINCUENTA MILLONES CIENTO CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/L (\$50'105.800.00).

- **070-192209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá, denominado "**Mi Ranchito**", ubicado en la vereda Salamanca, del municipio de Samacá - Boyacá, presentados por el Liquidador por el siguiente valor:



SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS PESOS M/L (\$65'210.400.oo).

SEGUNDA: No se tengan en cuenta los avalúos presentados por el Señor Liquidador **JOSÉ ALBERTO SALOMÓN CELY**, a través del Ingeniero **YOEL ENRIQUE ALMAZO VILLAR**, sobre los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números: **070-13251; 070-110277; 070-192209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja – Boyacá, que son objeto del proceso Liquidación, porque no se ajustan a la realidad inmobiliaria del valor real de los mismos, pues no cumple con ninguna de las exigencias legales (Ley 1116 de 2006, Decreto 1730 de 2009).

TERCERA: Dar aplicación al artículo 1, del Decreto 1730 de 2009, que ordena la valoración de los bienes, la misma debe hacerse de acuerdo al numeral 9 del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006, esto es, que los bienes sean avaluados por expertos de la lista de auxiliares de la justicia, situación que no ocurre en el proceso de la referencia. (No se ha realizado avalúo de bienes como ordena la ley; no se presentó cotizaciones de los tres (3) peritos avaluadores; el Señor Juez del Concurso, no aprobó y nombro peritos de la lista de auxiliares)

CUARTO: Tener por avalúos de los inmuebles de mi representado, los avalúos comerciales que se anexan con el presente memorial, por parte del Señor **JAIRO CARDENAS GIL** que tienen los siguientes valores:

- **070-13251** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja – Boyacá, denominado “**Arrayan**”, presentados por el Señor **JAIRO CARDENAS GIL** por el siguiente valor:

NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$92'575.000.oo).

- **070-110277** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja – Boyacá, denominado “**La Primavera**”, presentados por el Señor **JAIRO CARDENAS GIL** por el siguiente valor:

CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL PESOS M/L (\$59'804.000.oo).

- **070-192209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja – Boyacá, denominado “**Mi Ranchito**”, presentados por el Señor **JAIRO CARDENAS GIL** por el siguiente valor:

SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$69'450.000.oo).

Por lo tanto, la presente solicitud procede bajo todos los efectos normativos contemplados, a fin de amparar los derechos de mi representado.

Solicitud que sustento en los siguientes:



II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Decreto 1730 de 2009, por medio del cual se reglamentan los artículos 48, numeral 9, 57, 81 y 84 de la Ley 1116 de 2006 y se dictan otras disposiciones:

(...) **“Artículo 2°.** *Criterios de valoración en los procesos de liquidación judicial.* Para la valoración de los bienes del deudor objeto de liquidación judicial de que trata el numeral 9 del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006 y de conformidad con la naturaleza de los bienes objeto de valoración, se procederá así:

1. Valoración del conjunto de los establecimientos, explotaciones o unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor como un bloque, o
2. Valoración por establecimientos, explotaciones o unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor separadamente, o
3. Valoración como un conjunto de bienes aislados en sus elementos componentes cuando en el inventario elaborado por el liquidador y por ser lo más conveniente para los intereses del conjunto, estos se hayan dividido.

Artículo 3°. *Avalúo del inventario en el proceso de liquidación judicial.* Para la valoración de los bienes de que tratan los numerales 1) y 2) del artículo precedente, procederá la elaboración de un avalúo por parte de un evaluador escogido de la lista que para el efecto haya establecido la Superintendencia de Sociedades. El liquidador deberá acudir a dicha lista y presentar una terna de posibilidades al juez del concurso para que este proceda a la designación, indicando para cada uno el término del trabajo, los gastos si a ellos hubiere lugar y el valor de la remuneración que corresponda al experticio.

El evaluador deberá declarar ante el juez del concurso que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilidades.

Parágrafo. Los peritos y evaluadores colaboran en el desarrollo de la función jurisdiccional a cargo de los jueces del concurso y para todos los efectos se tratarán como auxiliares de la justicia.

Artículo 4°. *Valoración de inventarios como bienes aislados.* Cuando en el inventario elaborado por el liquidador se hayan considerado los bienes que conforman el activo como un conjunto de bienes aislados en sus elementos componentes y por ser lo más conveniente para los intereses del conjunto, estos se hayan dividido, la valoración de los mismos se efectuará de la siguiente manera:

El valor de los inmuebles corresponderá al avalúo comercial; a falta de este corresponderá al catastral incrementado en un cincuenta por ciento (50%). De existir tanto el avalúo comercial como el catastral, el valor del inmueble corresponderá al realizado de manera más reciente.

El valor de los vehículos automotores corresponderá al avalúo comercial o al valor fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento. De existir tanto el avalúo comercial como el valor fijado para calcular el impuesto, el valor del vehículo automotor corresponderá a aquel, siempre y cuando su elaboración no sea superior a un (1) año. En caso contrario, se tomará en cuenta el valor fijado para calcular el impuesto vigente.

El valor de los demás activos corresponderá al último avalúo comercial o a la información contable más reciente que el deudor tenga de cada activo o a cualquier otra metodología que el liquidador considere idónea para determinar el valor de mercado de tales activos.



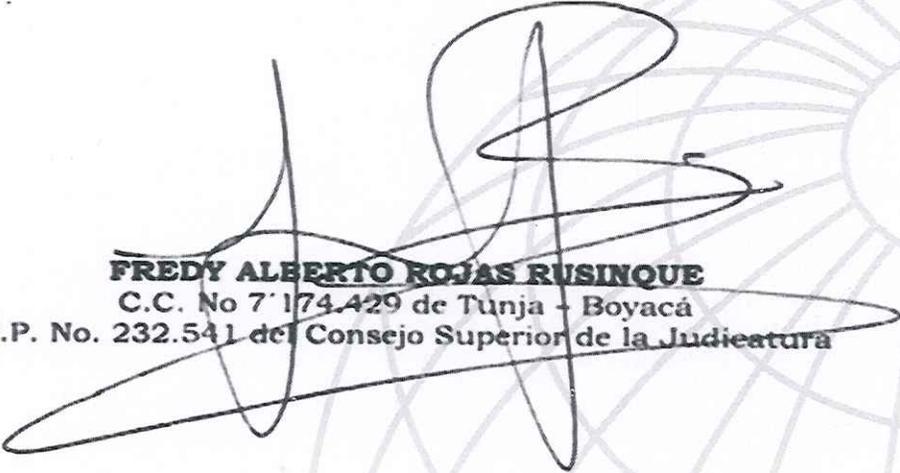
Parágrafo 1°. Se entenderá que se cuenta con avalúo comercial cuando su elaboración no sea superior a un (1) año.

Parágrafo 2°. Si el liquidador considera necesaria la elaboración de un avalúo o si para la estimación de los valores de determinados bienes y derechos requiere la elaboración de un avalúo por parte de peritos evaluadores expertos, propondrá al juez su nombramiento y los términos del encargo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior. (...) (Subraya y Negrilla Fuera de Texto)

III. ANEXOS

Anexo a la presente objeción, tres (3) avalúos comerciales de los siguientes bienes inmuebles, identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. **070-13251; 070-110277; 070-192209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja – Boyacá.

Atentamente,


FREDY ALBERTO ROJAS RUSINQUE
C.C. No 7' 174.429 de Tunja - Boyacá
T.P. No. 232.541 del Consejo Superior de la Judicatura

AVALÚO COMERCIAL

Tunja, Abril 06 de 2021

Señor:

JAIRO CARDENAS GIL

Ciudad

Ref.: Avalúo comercial: lote rural - Predio "ARRAYAN" - Vereda Salamanca - Samacá - Boyacá.

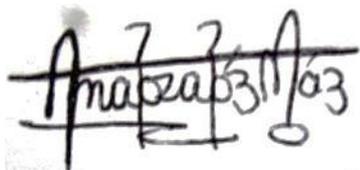
Estimado Señor:

De acuerdo con su solicitud atentamente me permito remitir el informe del avalúo comercial de referencia.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis basados en la información recolectada en campo y la experiencia para dicho trabajo, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejo así cumplido el trabajo encargado y quedo a la espera de poder volver a prestar mis servicios.

Cordialmente,



ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ.
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
T.P: 25222 – 391571 CND
R.A.A AVAL- 1050200127

AVALÚO COMERCIAL

**LOTE RURAL
PREDIO “ARRAYAN”
VEREDA SALAMANCA
SAMACÁ - BOYACÁ.**

Solicitante
JAIRO CARDENAS GIL

Abril 06 de 2021

Tunja - Boyacá.

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN
- V. CONDICIONES RESTRICTIVAS.
- VI. CONSIDERACIONES GENERALES.
- VII. NORMATIVIDAD VIGENTE
- VIII. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS.
- IX. AVALÚO COMERCIAL.
- X. ANEXOS
PLANO DE LOCALIZACION
MATERIAL FOTOGRAFICO
CERTIFICACIONES

I. INFORMACIÓN BÁSICA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
JAIRO CARDENAS GIL

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
C.C. 74.357.519

TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del veintitrés (23) de septiembre de (dos mil dieciocho) 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que mi consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

LOTE RURAL - PREDIO "ARRAYAN" - VEREDA SALAMANCA - SAMACÁ - BOYACÁ.

FECHA DE LA VISITA

Abril 01 de 2021

FECHA DEL INFORME

Abril 06 de 2021

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de Tradición y Libertad No. 070 - 192209 expedido el 16 febrero de 2021, por la Oficina de Registros Públicos de Tunja.

Escritura Pública No. 2786 del 19 de noviembre de 2012, otorgada en la Notaria 04 del Circulo Notarial de Tunja.

II. TITULACIÓN

PROPIETARIOS:

JAIRO CARDENAS GIL
C.C. 74.357.519

TITULO DE PROPIEDAD:

Sentencia del 10/09/2009 Juzgado Civil del circuito de Tunja. **(MODO ADQUISICION, DECLARACION DE PERTENENCIA)**

MATRICULA INMOBILIARIA

070 - 13251

CEDULA CATASTRAL

1564600000060197000

COORDENADAS GEOGRAFICAS (MAGNA SIRGAS)

5.459960° N
73.524393°W

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

NO APLICA

OBSERVACIONES JURÍDICAS

El presente estudio corresponde al valor comercial del inmueble, sin tener en cuenta estudio de títulos, afectaciones jurídicas ni vicios ocultos.

FUENTE DE INFORMACIÓN

Certificado de Tradición y Libertad No. 070 - 192209 expedido el 16 febrero de 2021, por la Oficina de Registros Públicos de Tunja.

Escritura Pública No. 2786 del 19 de noviembre de 2012, otorgada en la Notaria 04 del Circulo Notarial de Tunja.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

Acuerdo no. 008. Revisión del esquema de ordenamiento territorial. Municipio de Samacá septiembre 2015.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

POR EL NORTE:	Vereda Ruchical
POR EL SUR:	Veredas Montoya y Estancia Grande
POR EL ORIENTE:	Vereda Pataguy
POR EL OCCIDENTE:	Vereda La Chorrera

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Se basa principalmente en la producción agrícola y ganadera, la explotación de minerales, La industria siderúrgica, el comercio y el turismo. La agricultura se ha desarrollado y tecnificado en los últimos años; los principales cultivos son papa (55.428 ha), maíz (29.127 ha), cebolla (20.146 ha), trigo (15.540 ha), cebada (13.330 ha), caña panelera (13.597 ha), yuca (3.247 ha). La población ganadera se estima en 1.018.994 cabezas de vacunos, 121.541 porcinos, 63.251 equinos, 19.084 asnales, 26.945 mulares, 73.197 caprinos y 236.563 ovinos. El sector agropecuario aporta al producto interno bruto (PIB) del departamento 380.973 millones de pesos: 68.6% el subsector agrícola y 31.3% el subsector pecuario. La actividad fabril ha manifestado un progreso significativo en los últimos veinte años; Tunja, Paipa, Duitama y Sogamoso constituyen el eje industrial, beneficiado por su cercanía a Bogotá, infraestructura vial, disponibilidad de mano de obra y riqueza de materia prima; los renglones destacados de la actividad industrial son la producción de acero en las siderúrgicas Paz de Río, Sideboyacá y Sidehornasa, las más importantes y modernas del país; cemento, motores para vehículos, metalmecánica, cervecería, bebidas gaseosas, prefabricados para la construcción, ladrillos, carrocerías para camiones y buses, trefi lados, muebles, calzado, artículos de cuero y productos alimenticios.

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de los servicios públicos de acueducto rural, energía eléctrica, gas natural domiciliario, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas para la ciudad.

La cobertura de los servicios de suministro de agua potable En las diferentes veredas del municipio de Samacá es baja, Ocasionando un nivel de vida bajo y exponiendo a la población Adquirir enfermedades por no contar con este servicio. Por ello se nota el incremento de posos creados por los propietarios, aptos para riego.

ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO

Dos (2), Rural.

INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

El sector posee en infraestructura un bajo porcentaje, debido a que se dedica a la producción agrícola, el mobiliario es básico, contando con vías descubiertas rurales en buen estado.

VÍAS DE ACCESO:

El inmueble se encuentra sobre una vía rural principal en el municipio que comunica a varias veredas con el casco urbano del municipio.

SERVICIO DE TRANSPORTE

El sector cuenta con servicio público de transporte básico, debido a que la actividad económica requiere de transporte es común ver bastante carro particular.

TOPOGRAFÍA

El sector presenta una topografía ligera y con pendientes de aproximadamente 8° a 12° y terreno ondulado.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE INMUEBLE

Lote Rural con construcción antigua.

USO ACTUAL

Agrícola

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la vereda Salamanca, sector Los Tunos con acceso por vía rural a otros municipios.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto rural y red eléctrica.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

➤ **Área de Terreno**

A continuación, se presenta la discriminación de área de terreno para el inmueble objeto de avalúo:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)
TERRENO	1 $\frac{1}{4}$ HECTAREAS

Fuente: certificado de libertad.

➤ **Linderos**

Escritura Pública No. 2786 del 19 de noviembre de 2012, otorgada en la Notaria 04 del Circulo Notarial de Tunja.

➤ **Ubicación (Disposición)**

Terreno con disposición medianero.

- **Forma**
Lote de forma regular ondulado con pendiente de menos de 8°.
- **Relación Frente - Fondo**
Aproximadamente 1:3
- **Frente sobre vías públicas**
El predio cuenta con un frente de ciento cuarenta (110) metros sobre la Calle.
- **Reglamentación Urbanística**

NORMATIVIDAD APLICABLE	
Acuerdo no. 008. Revisión del esquema de ordenamiento territorial. Municipio Samacá septiembre 2015. Dar un orden ambiental, social y económico al Municipio de Samacá y hacer un inventario real de las potencialidades turísticas, agrícolas y económicas frente a los retos que enfrentan los departamentos agrícolas como Boyacá.	
SECTOR NORMATIVO:	PREDIO RURAL
TRATAMIENTO Y MODALIDAD:	SUELOS DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS.
Las actividades productivas del sector rural, a la par de una débil formulación de las áreas de conservación y protección, han permitido la afectación de aquellas áreas cuyas condiciones son propicias para la filtración del agua en el proceso natural de producción, en este aspecto se protegen las áreas de recarga de acuíferos con uso forestal protector, habiendo determinado las áreas de recarga de acuíferos cruzando las áreas de alta y media potencialidad de almacenamiento y la formación geológica conejo que son areniscas que permite filtración de agua .Respecto a la normativa en suelo rural el acuerdo municipal 017 de 2000 no hace claridad en el área de la predicación mínima del sector rural, salvo para construcción de viviendas campestres. Esto sin duda ha generado problemas de subdivisión, tenencia de la propiedad con falsa tradición de predios y como la transformación en predios mini y microfonistas. Los ajustes se acogen a la jerarquía normativa del orden nacional bajo el concepto de la Unidad Agrícola Familiar –UAF- sin desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna.	
AREA DE ACTIVIDAD Y ZONA:	Agrícola, pecuaria e industrial

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- **Área Construida**

DESCRIPCIÓN	AREA M²
AREA CONSTRUIDA	35

Fuente: inspección al inmueble.

El área construida corresponde a la medición con cinta métrica efectuada durante la visita técnica por lo cual debe considerarse aproximada, a esta se le aplican las condiciones actuales de la normatividad aplicable de la ciudad. Además

corresponde a la citada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– y por el impuesto predial.

➤ **Vetustez**

Quince (15) años aproximadamente.

➤ **Estado de conservación y uso**

La edificación en general posee unregular estado de conservación según lo observado en la visita técnica al inmueble que actualmente está usada como vivienda familiar.

➤ **Características Constructivas**

Estructura	Adobe
Fachada	Pintura
Cubierta	Teja en barro
Entrepiso	Placa en concreto
Ventanería	madera y vidrio

➤ **Dependencias**

Nivel	Dependencias	No.	Pisos	Muros	Cielo Raso
1	Cocina	1	cemento	adobe	Teja barro
1	Alcobas	2	cemento	adobe	Teja barro

➤ **Condiciones de Iluminación**

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación.

➤ **Condiciones de Ventilación**

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de ventilación.

V. CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo a lo observado en el momento de la inspección el predio no se encuentra en zona de amenaza; sin embargo, se recomienda verificar la normatividad vigente en la oficina de planeación de la ciudad.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías importantes no representa un problema para los habitantes del sector.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afecten su comercialización.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

- Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:
- La localización del inmueble objeto de avalúo, vereda Carbonera.
- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías secundarias sin pavimentar del municipio.
- La estratificación de la zona, para uso agrícola, en la zona la calificación es estrato rural.
- Estado de conservación bueno general y específica del estado exterior e interior, además del aprovechamiento del inmueble.
- Según lo consultado ante la Secretaria Distrital de Planeación, el predio objeto de avalúo no se encuentra gravado con el efecto plusvalía ni cesión de terreno por ampliación de vías.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Rentabilidad y comerciabilidad del inmueble con respecto a su perspectiva proyectada de su futura valorización.
- El presente Avalúo comercial, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- Para efectos de la conformación del Justiprecio del bien avaluado, el presente Avalúo comercial, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector con el que homogéneamente se identifica el inmueble.
- *Durante la emisión de este informe y según el certificado de libertad otorgado se evidencia que el inmueble se encuentra bajo Proceso de reorganización ley 1116 de 2006, P – 2015 – 00353.*

VII. NORMATIVIDAD VIGENTE

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del veintitrés (23) de Septiembre de dos mil ocho (2008), con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos el A.N.A, Autorregulador Nacional de Avaluadores.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- La persona encargada de la valuación ha realizado una visita o verificación al bien inmueble objeto de estudio.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la

valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

VIII. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS.

ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se tienen los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi:

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Se observaron seis (06) ofertas localizadas en el mismo sector, donde los resultados estadísticos cumplen con los estándares exigidos en la Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa oferta y demanda media de inmuebles comparables en el sector.

CONCEPTO DE COMERCIALIZACIÓN

Media. Teniendo en cuenta que el inmueble se ubica en el sector en un sector de si bien no se muestra mucho el aumento de ventas si funcionan arrendamientos por parcelas y dependiendo las cosechas.

TIEMPO ESTIMADO DE VENTA

(12) meses.

INDICADORES ECONÓMICOS A LA FECHA

Valor Dólar - Tasa Representativa	\$ 3.299,01
Valor Dólar - Compra	\$2,730.00
Valor Dólar - Venta	\$2,760.00
UVR	265,7694

IX. AVALÚO COMERCIAL

Dirección: LOTE RURAL - PREDIO "ARRAYAN" - VEREDA SALAMANCA - SAMACÁ - BOYACÁ.

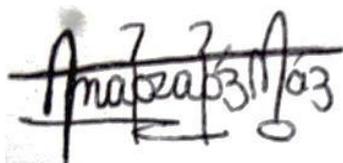
Solicitante: JAIRO CARDENAS GIL.

LIQUIDACION			
DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	VALOR (M ²)	TOTAL
AREA LOTE	12,500	\$ 7.000	\$87.500.000
CONSTRUCCION CASA	35	\$145.000	\$ 5.075.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 92.575.000

SONNOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.

VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

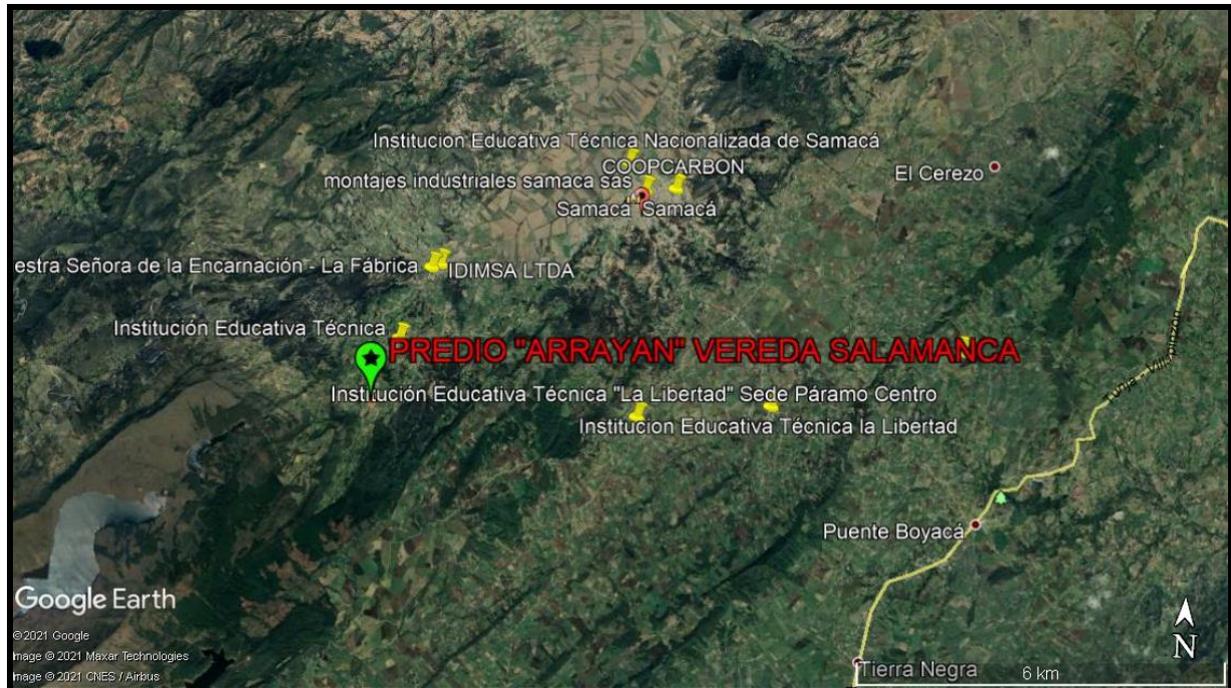
Tunja, Abril 06 de 2021.



ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
TP: 25222 – 391571 CND
AVALUADOR
R.A.A. AVAL – 1050200127

X. ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACION

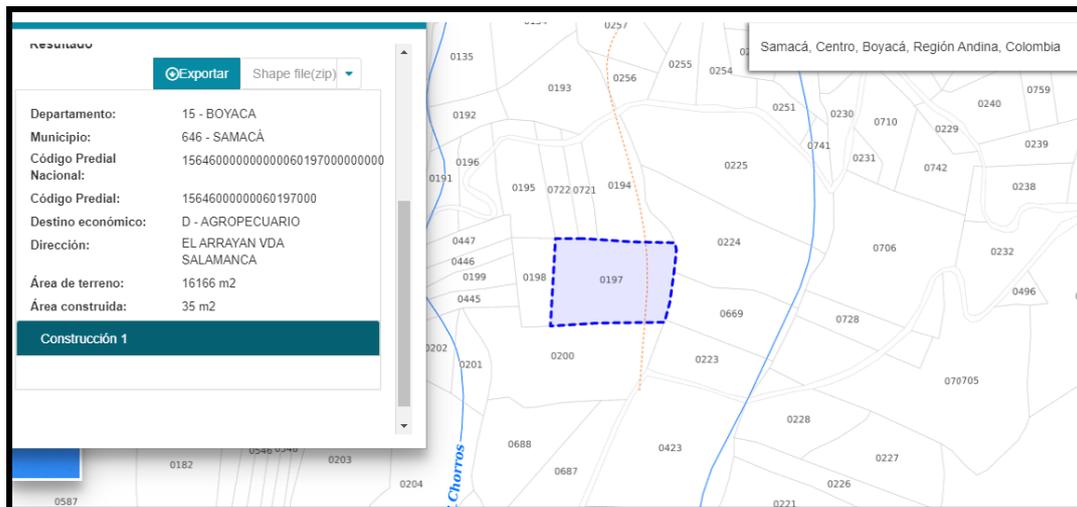


COORDENADAS MANGA SIRGAS. 5.461418° N 73.522133° W



PLANO LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH

PLANO LOCALIZACION CATASTRAL



REGISTRO FOTOGRAFICO VIA ACCESO



CONSTRUCCION





LOTE







CERTIFICACIONES



PIN de Validación: ba300ade



<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) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1050200127, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1050200127.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: ba300ade



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	20 Mar 2019	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	20 Mar 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CALLE 21 # 7 - 46 AP 205 BQ A

Teléfono: 3107799966

Correo Electrónico: anitarodrima@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1050200127. El(la) señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ 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

ba300ade



PIN de Validación: ba300ade



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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL

Tunja, Abril 06 de 2021

Señor:

JAIRO CARDENAS GIL

Ciudad

Ref.: Avalúo comercial: lote rural - Predio " LA PRIMAVERA" - Vereda Salamanca - Samacá - Boyacá.

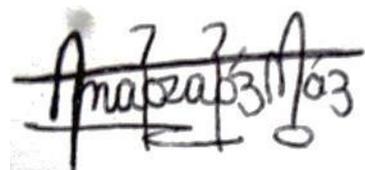
Estimado Señor:

De acuerdo con su solicitud atentamente me permito remitir el informe del avalúo comercial de referencia.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis basados en la información recolectada en campo y la experiencia para dicho trabajo, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejo así cumplido el trabajo encargado y quedo a la espera de poder volver a prestar mis servicios.

Cordialmente,



ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ.
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
T.P: 25222 – 391571 CND
R.A.A AVAL- 1050200127

AVALÚO COMERCIAL

**LOTE RURAL
PREDIO “LA PRIMAVERA”
VEREDA SALAMANCA
SAMACÁ - BOYACÁ.**

Solicitante
JAIRO CARDENAS GIL

Abril 06 de 2021

Tunja - Boyacá.

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN
- V. CONDICIONES RESTRICTIVAS.
- VI. CONSIDERACIONES GENERALES.
- VII. NORMATIVIDAD VIGENTE
- VIII. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS.
- IX. AVALÚO COMERCIAL.
- X. ANEXOS
PLANO DE LOCALIZACION
MATERIAL FOTOGRAFICO
CERTIFICACIONES

I. INFORMACIÓN BÁSICA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
JAIRO CARDENAS GIL

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
C.C. 74.357.519

TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del veintitrés (23) de septiembre de (dos mil dieciocho) 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que mi consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

LOTE RURAL - PREDIO “LA PRIMAVERA” - VEREDA SALAMANCA - SAMACÁ - BOYACÁ.

FECHA DE LA VISITA

Abril 01 de 2021

FECHA DEL INFORME

Abril 06 de 2021

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de Tradición y Libertad No. 070 – 110277 expedido el 16 febrero de 2021, por la Oficina de Registros Públicos de Tunja.

Escritura Pública No. 3030 del 12 de Diciembre de 2003, otorgada en la Notaria 01 del Circulo Notarial de Tunja.

II. TITULACIÓN

PROPIETARIOS:

JAIRO CARDENAS GIL
C.C. 74.357.519

TITULO DE PROPIEDAD:

Escritura pública N° 1723 del 12 de julio de 2005 de la notaria 1 del circuito de Tunja.
(COMPRAVENTA)

MATRICULA INMOBILIARIA

070 – 110277

CEDULA CATASTRAL

1564600000060250000

COORDENADAS GEOGRAFICAS (MAGNA SIRGAS)

5.462233° N
73.522395°W

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

NO APLICA

OBSERVACIONES JURÍDICAS

El presente estudio corresponde al valor comercial del inmueble, sin tener en cuenta estudio de títulos, afectaciones jurídicas ni vicios ocultos.

FUENTE DE INFORMACIÓN

Certificado de Tradición y Libertad No. 070 – 110277 expedido el 16 febrero de 2021, por la Oficina de Registros Públicos de Tunja.

Escritura Pública No. 3030 del 12 de Diciembre de 2003, otorgada en la Notaria 01 del Circulo Notarial de Tunja.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

Acuerdo no. 008. Revisión del esquema de ordenamiento territorial. Municipio de Samacá septiembre 2015.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

POR EL NORTE:	Vereda Ruchical
POR EL SUR:	Veredas Montoya y Estancia Grande
POR EL ORIENTE:	Vereda Pataguy
POR EL OCCIDENTE:	Vereda La Chorrera

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Se basa principalmente en la producción agrícola y ganadera, la explotación de minerales, La industria siderúrgica, el comercio y el turismo. La agricultura se ha desarrollado y tecnificado en los últimos años; los principales cultivos son papa (55.428 ha), maíz (29.127 ha), cebolla (20.146 ha), trigo (15.540 ha), cebada (13.330 ha), caña panelera (13.597 ha), yuca (3.247 ha). La población ganadera se estima en 1.018.994 cabezas de vacunos, 121.541 porcinos, 63.251 equinos, 19.084 asnales, 26.945 mulares, 73.197 caprinos y 236.563 ovinos. El sector agropecuario aporta al producto interno bruto (PIB) del departamento 380.973 millones de pesos: 68.6% el subsector agrícola y 31.3% el subsector pecuario. La actividad fabril ha manifestado un progreso significativo en los últimos veinte años; Tunja, Paipa, Duitama y Sogamoso constituyen el eje industrial, beneficiado por su cercanía a Bogotá, infraestructura vial, disponibilidad de mano de obra y riqueza de materia prima; los renglones destacados de la actividad industrial son la producción de acero en las siderúrgicas Paz de Río, Sideboyacá y Sidehornasa, las más importantes y modernas del país; cemento, motores para vehículos, metalmecánica, cervecería, bebidas gaseosas, prefabricados para la construcción, ladrillos, carrocerías para camiones y buses, trefi lados, muebles, calzado, artículos de cuero y productos alimenticios.

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de los servicios públicos de acueducto rural, energía eléctrica, gas natural domiciliario, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas para la ciudad.

La cobertura de los servicios de suministro de agua potable En las diferentes veredas del municipio de Samacá es baja, Ocasionando un nivel de vida bajo y exponiendo a la población Adquirir enfermedades por no contar con este servicio. Por ello se nota el incremento de posos creados por los propietarios, aptos para riego.

ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO

Dos (2), Rural.

INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

El sector posee en infraestructura un bajo porcentaje, debido a que se dedica a la producción agrícola, el mobiliario es básico, contando con vías descubiertas rurales en buen estado.

VÍAS DE ACCESO:

El inmueble se encuentra sobre una vía rural principal en el municipio que comunica a varias veredas con el casco urbano del municipio.

SERVICIO DE TRANSPORTE

El sector cuenta con servicio público de transporte básico, debido a que la actividad económica requiere de transporte es común ver bastante carro particular.

TOPOGRAFÍA

El sector presenta una topografía ligera y con pendientes de aproximadamente 8° a 12° y terreno ondulado.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE INMUEBLE

Lote Rural con vivienda

USO ACTUAL

Agrícola

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la vereda Salamanca, sector Los Tunos con acceso por vía rural a otros municipios.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto rural y red eléctrica.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

➤ Área de Terreno

A continuación, se presenta la discriminación de área de terreno para el inmueble objeto de avalúo:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)
TERRENO	5.832 M ²

Fuente: IGAC.

➤ Linderos

Escritura Pública No. 3030 del 12 de Diciembre de 2003, otorgada en la Notaria 01 del Circulo Notarial de Tunja.

➤ Ubicación (Disposición)

Terreno con disposición medianero.

- **Forma**
Lote de forma regular ondulado con pendiente de menos de 8 °.
- **Relación Frente - Fondo**
Aproximadamente 1:3
- **Frente sobre vías públicas**
El predio cuenta con un frente de ciento cuarenta (100) metros sobre la Calle.
- **Reglamentación Urbanística**

NORMATIVIDAD APLICABLE	
Acuerdo no. 008. Revisión del esquema de ordenamiento territorial. Municipio Samacá septiembre 2015. Dar un orden ambiental, social y económico al Municipio de Samacá y hacer un inventario real de las potencialidades turísticas, agrícolas y económicas frente a los retos que enfrentan los departamentos agrícolas como Boyacá.	
SECTOR NORMATIVO:	PREDIO RURAL
TRATAMIENTO Y MODALIDAD:	SUELOS DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS.
Las actividades productivas del sector rural, a la par de una débil formulación de las áreas de conservación y protección, han permitido la afectación de aquellas áreas cuyas condiciones son propicias para la filtración del agua en el proceso natural de producción, en este aspecto se protegen las áreas de recarga de acuíferos con uso forestal protector, habiendo determinado las áreas de recarga de acuíferos cruzando las áreas de alta y media potencialidad de almacenamiento y la formación geológica conejo que son areniscas que permite filtración de agua .Respecto a la normativa en suelo rural el acuerdo municipal 017 de 2000 no hace claridad en el área de la predicción mínima del sector rural, salvo para construcción de viviendas campestres. Esto sin duda ha generado problemas de subdivisión, tenencia de la propiedad con falsa tradición de predios y como la trasformación en predios mini y microfonistas. Los ajustes se acogen a la jerarquía normativa del orden nacional bajo el concepto de la Unidad Agrícola Familiar –UAF- sin desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna.	
AREA DE ACTIVIDAD Y ZONA:	Agrícola, pecuaria e industrial

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- **Área Construida**

DESCRIPCIÓN	AREA M²
AREA CONSTRUIDA	52

Fuente: inspección al inmueble.

El área construida corresponde a la medición con cinta métrica efectuada durante la visita técnica por lo cual debe considerarse aproximada, a esta se le aplican las condiciones actuales de la normatividad aplicable de la ciudad. Además

corresponde a la citada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– y por el impuesto predial.

➤ **Vetustez**

Cincuenta (50) años aproximadamente.

➤ **Estado de conservación y uso**

La edificación en general posee un regular estado de conservación por ser una casa de avanzada vetustez según lo observado en la visita técnica al inmueble que actualmente está usada como vivienda familiar.

➤ **Características Constructivas**

Estructura	Concreto y adobe
Fachada	Ladrillo a la vista
Cubierta	Teja en barro
Entrepiso	Placa en concreto
Ventanería	madera y vidrio

➤ **Dependencias**

Nivel	Dependencias	No.	Pisos	Muros	Cielo Raso
1	Cocina	1	cemento	ladrillo	Teja fibrocemnto
1	Comedor	1	cemento	Pañete	Teja fibrocemnto
1	Alcobas	4	cemento	Pañete	Teja fibrocemnto
1	Baños	1	cemento	Cerámica sencilla	Teja fibrocemnto

➤ **Condiciones de Iluminación**

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación.

➤ **Condiciones de Ventilación**

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de ventilación.

V. CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo a lo observado en el momento de la inspección el predio no se encuentra en zona de amenaza; sin embargo, se recomienda verificar la normatividad vigente en la oficina de planeación de la ciudad.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías importantes no representa un problema para los habitantes del sector.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afecten su comercialización.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

- Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:
- La localización del inmueble objeto de avalúo, vereda Carbonera.
- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías secundarias sin pavimentar del municipio.
- La estratificación de la zona, para uso agrícola, en la zona la calificación es estrato rural.
- Estado de conservación bueno general y específica del estado exterior e interior, además del aprovechamiento del inmueble.
- Según lo consultado ante la Secretaria Distrital de Planeación, el predio objeto de avalúo no se encuentra gravado con el efecto plusvalía ni cesión de terreno por ampliación de vías.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Rentabilidad y comerciabilidad del inmueble con respecto a su perspectiva proyectada de su futura valorización.
- El presente Avalúo comercial, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- Para efectos de la conformación del Justiprecio del bien avaluado, el presente Avalúo comercial, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector con el que homogéneamente se identifica el inmueble.

- Durante la emisión de este informe y según el certificado de libertad otorgado se evidencia que el inmueble se encuentra bajo Proceso de reorganización ley 1116 de 2006, P – 2015 – 00353.

VII. NORMATIVIDAD VIGENTE

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del veintitrés (23) de Septiembre de dos mil ocho (2008), con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos el A.N.A, Autorregulador Nacional de Avaluadores.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- La persona encargada de la valuación ha realizado una visita o verificación al bien inmueble objeto de estudio.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

VIII. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS.

ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se tienen los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi:

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Se observaron seis (06) ofertas localizadas en el mismo sector, donde los resultados estadísticos cumplen con los estándares exigidos en la Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa oferta y demanda media de inmuebles comparables en el sector.

CONCEPTO DE COMERCIALIZACIÓN

Media. Teniendo en cuenta que el inmueble se ubica en el sector en un sector de si bien no se muestra mucho el aumento de ventas si funcionan arrendamientos por parcelas y dependiendo las cosechas.

TIEMPO ESTIMADO DE VENTA

(12) meses.

INDICADORES ECONÓMICOS A LA FECHA

Valor Dólar - Tasa Representativa	\$ 3.299,01
Valor Dólar - Compra	\$2,730.00
Valor Dólar - Venta	\$2,760.00
UVR	265,7694

IX. AVALÚO COMERCIAL

Dirección: LOTE RURAL - PREDIO "LA PRIMAVERA" - VEREDA SALAMANCA - SAMACÁ - BOYACÁ.

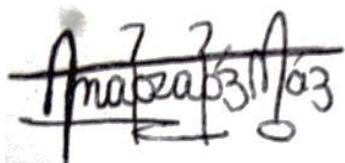
Solicitante: JAIRO CARDENAS GIL.

LIQUIDACION			
DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	VALOR (M ²)	TOTAL
AREA LOTE	5.832	\$ 7.000	\$40.824.000
CONSTRUCCION CASA	52	\$365.000	\$ 18.980.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 59.804.000

SON: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL PESOS M/CTE.

VIGENCIA DEL AVALUO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Tunja, Abril 06 de 2021.



ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA

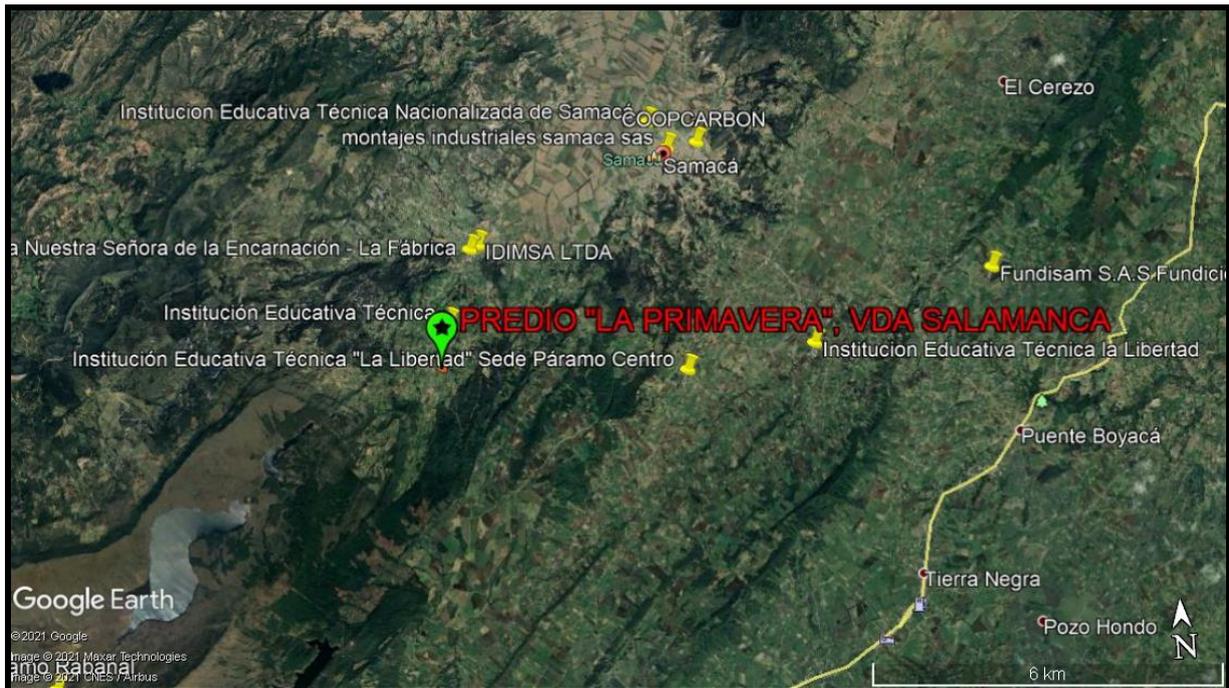
TP: 25222 – 391571 CND
AVALUADOR
R.A.A. AVAL – 1050200127

X. ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACION

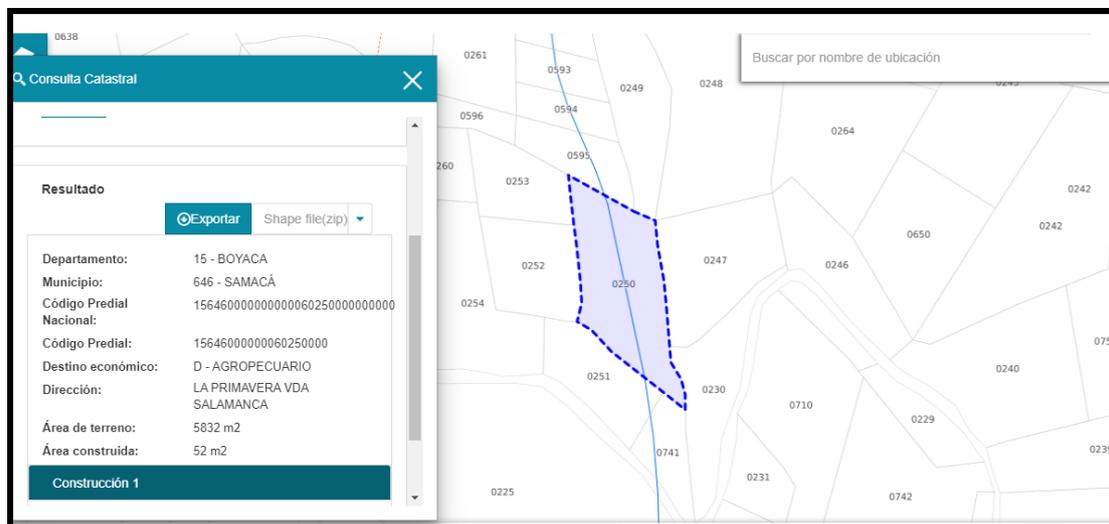


COORDENADAS MANGA SIRGAS. 5.462233° N 73.522395° W



PLANO LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH

PLANO LOCALIZACION CATASTRAL

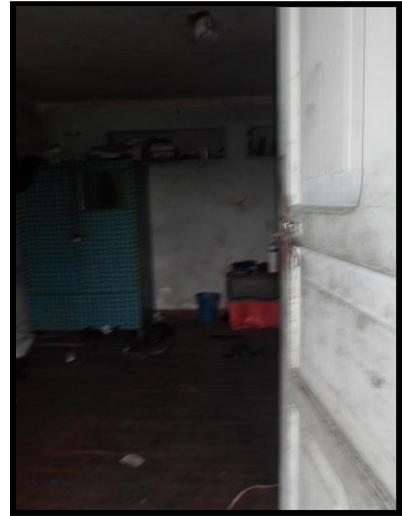
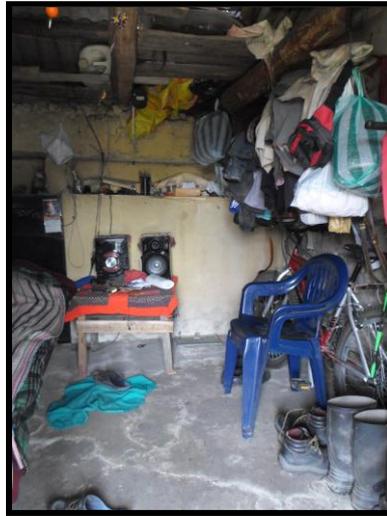


REGISTRO FOTOGRAFICO
VIA ACCESO



CONSTRUCCIONES







LOTE





CERTIFICACIONES



PIN de Validación: ba300ade



<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) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1050200127, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1050200127.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: ba300ade



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	20 Mar 2019	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	20 Mar 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CALLE 21 # 7 - 46 AP 205 BQ A

Teléfono: 3107799966

Correo Electrónico: anitarodrima@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1050200127. El(la) señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ 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

ba300ade



PIN de Validación: ba300ade



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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL

Tunja, Abril 06 de 2021

Señor:

JAIRO CARDENAS GIL

Ciudad

Ref.: Avalúo comercial: lote rural - Predio "Mi Ranchito" - Vereda Salamanca - Samacá - Boyacá.

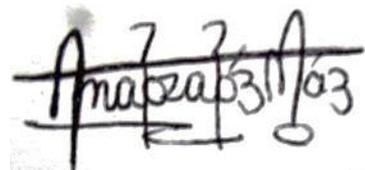
Estimado Señor:

De acuerdo con su solicitud atentamente me permito remitir el informe del avalúo comercial de referencia.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis basados en la información recolectada en campo y la experiencia para dicho trabajo, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejo así cumplido el trabajo encargado y quedo a la espera de poder volver a prestar mis servicios.

Cordialmente,



ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ.
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
T.P: 25222 – 391571 CND
R.A.A AVAL- 1050200127

AVALÚO COMERCIAL

**LOTE RURAL
PREDIO “MI RANCHITO”
VEREDA SALAMANCA
SAMACÁ - BOYACÁ.**

Solicitante
JAIRO CARDENAS GIL

Abril 06 de 2021

Tunja - Boyacá.

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN
- V. CONDICIONES RESTRICTIVAS.
- VI. CONSIDERACIONES GENERALES.
- VII. NORMATIVIDAD VIGENTE
- VIII. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS.
- IX. AVALÚO COMERCIAL.
- X. ANEXOS
PLANO DE LOCALIZACION
MATERIAL FOTOGRAFICO
CERTIFICACIONES

I. INFORMACIÓN BÁSICA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
JAIRO CARDENAS GIL

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
C.C. 74.357.519

TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del veintitrés (23) de septiembre de (dos mil dieciocho) 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que mi consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

LOTE RURAL - PREDIO “MI RANCHITO” - VEREDA SALAMANCA - SAMACÁ - BOYACÁ.

FECHA DE LA VISITA

Abril 01 de 2021

FECHA DEL INFORME

Abril 06 de 2021

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de Tradición y Libertad No. 070 - 192209 expedido el 16 febrero de 2021, por la Oficina de Registros Públicos de Tunja.

Escritura Pública No. 2786 del 19 de Noviembre de 2012, otorgada en la Notaria 04 del Circulo Notarial de Tunja.

II. TITULACIÓN

PROPIETARIOS:

JAIRO CARDENAS GIL

C.C. 74.357.519

TITULO DE PROPIEDAD:

Sentencia del 18/10/2011 Juzgado Civil del circuito de Tunja. **(MODO ADQUISICION, DECLARACION DE PERTENENCIA)**

MATRICULA INMOBILIARIA

070 - 192209

CEDULA CATASTRAL

1564600000060251000

COORDENADAS GEOGRAFICAS (MAGNA SIRGAS)

5.461418° N

73.522133° W

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

NO APLICA

OBSERVACIONES JURÍDICAS

El presente estudio corresponde al valor comercial del inmueble, sin tener en cuenta estudio de títulos, afectaciones jurídicas ni vicios ocultos.

FUENTE DE INFORMACIÓN

Certificado de Tradición y Libertad No. 070 - 192209 expedido el 16 febrero de 2021, por la Oficina de Registros Públicos de Tunja.

Escritura Pública No. 2786 del 19 de noviembre de 2012, otorgada en la Notaria 04 del Circulo Notarial de Tunja.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

Acuerdo no. 008. Revisión del esquema de ordenamiento territorial. Municipio de Samacá septiembre 2015.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

POR EL NORTE:	Vereda Ruchical
POR EL SUR:	Veredas Montoya y Estancia Grande
POR EL ORIENTE:	Vereda Pataguy
POR EL OCCIDENTE:	Vereda La Chorrera

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Se basa principalmente en la producción agrícola y ganadera, la explotación de minerales, La industria siderúrgica, el comercio y el turismo. La agricultura se ha desarrollado y tecnificado en los últimos años; los principales cultivos son papa (55.428 ha), maíz (29.127 ha), cebolla (20.146 ha), trigo (15.540 ha), cebada (13.330 ha), caña panelera (13.597 ha), yuca (3.247 ha). La población ganadera se estima en 1.018.994 cabezas de vacunos, 121.541 porcinos, 63.251 equinos, 19.084 asnales, 26.945 mulares, 73.197 caprinos y 236.563 ovinos. El sector agropecuario aporta al producto interno bruto (PIB) del departamento 380.973 millones de pesos: 68.6% el subsector agrícola y 31.3% el subsector pecuario. La actividad fabril ha manifestado un progreso significativo en los últimos veinte años; Tunja, Paipa, Duitama y Sogamoso constituyen el eje industrial, beneficiado por su cercanía a Bogotá, infraestructura vial, disponibilidad de mano de obra y riqueza de materia prima; los renglones destacados de la actividad industrial son la producción de acero en las siderúrgicas Paz de Río, Sideboyacá y Sidehornasa, las más importantes y modernas del país; cemento, motores para vehículos, metalmecánica, cervecería, bebidas gaseosas, prefabricados para la construcción, ladrillos, carrocerías para camiones y buses, trefi lados, muebles, calzado, artículos de cuero y productos alimenticios.

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de los servicios públicos de acueducto rural, energía eléctrica, gas natural domiciliario, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas para la ciudad.

La cobertura de los servicios de suministro de agua potable En las diferentes veredas del municipio de Samacá es baja, Ocasionando un nivel de vida bajo y exponiendo a la población Adquirir enfermedades por no contar con este servicio. Por ello se nota el incremento de posos creados por los propietarios, aptos para riego.

ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO

Dos (2), Rural.

INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

El sector posee en infraestructura un bajo porcentaje, debido a que se dedica a la producción agrícola, el mobiliario es básico, contando con vías descubiertas rurales en buen estado.

VÍAS DE ACCESO:

El inmueble se encuentra sobre una vía rural principal en el municipio que comunica a varias veredas con el casco urbano del municipio.

SERVICIO DE TRANSPORTE

El sector cuenta con servicio público de transporte básico, debido a que la actividad económica requiere de transporte es común ver bastante carro particular.

TOPOGRAFÍA

El sector presenta una topografía ligera y con pendientes de aproximadamente 8° a 12° y terreno ondulado.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE INMUEBLE

Lote Rural con vivienda

USO ACTUAL

Agrícola

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la vereda Salamanca, sector Los Tunos con acceso por vía rural a otros municipios.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto rural y red eléctrica.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

➤ **Área de Terreno**

A continuación, se presenta la discriminación de área de terreno para el inmueble objeto de avalúo:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)
TERRENO	3.102 M ²

Fuente: certificado de libertad.

➤ **Linderos**

Escritura Pública No. 2786 del 19 de noviembre de 2012, otorgada en la Notaria 04 del Circulo Notarial de Tunja.

➤ **Ubicación (Disposición)**

Terreno con disposición medianero.

- **Forma**
Lote de forma regular ondulado con pendiente de menos de 8 °.
- **Relación Frente - Fondo**
Aproximadamente 1:3
- **Frente sobre vías públicas**
El predio cuenta con un frente de ciento cuarenta (110) metros sobre la Calle.
- **Reglamentación Urbanística**

NORMATIVIDAD APLICABLE	
Acuerdo no. 008. Revisión del esquema de ordenamiento territorial. Municipio Samacá septiembre 2015. Dar un orden ambiental, social y económico al Municipio de Samacá y hacer un inventario real de las potencialidades turísticas, agrícolas y económicas frente a los retos que enfrentan los departamentos agrícolas como Boyacá.	
SECTOR NORMATIVO:	PREDIO RURAL
TRATAMIENTO Y MODALIDAD:	SUELOS DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS.
Las actividades productivas del sector rural, a la par de una débil formulación de las áreas de conservación y protección, han permitido la afectación de aquellas áreas cuyas condiciones son propicias para la filtración del agua en el proceso natural de producción, en este aspecto se protegen las áreas de recarga de acuíferos con uso forestal protector, habiendo determinado las áreas de recarga de acuíferos cruzando las áreas de alta y media potencialidad de almacenamiento y la formación geológica conejo que son areniscas que permite filtración de agua .Respecto a la normativa en suelo rural el acuerdo municipal 017 de 2000 no hace claridad en el área de la predicción mínima del sector rural, salvo para construcción de viviendas campestres. Esto sin duda ha generado problemas de subdivisión, tenencia de la propiedad con falsa tradición de predios y como la transformación en predios mini y microfonistas. Los ajustes se acogen a la jerarquía normativa del orden nacional bajo el concepto de la Unidad Agrícola Familiar –UAF- sin desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna.	
AREA DE ACTIVIDAD Y ZONA:	Agrícola, pecuaria e industrial

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- **Área Construida**

DESCRIPCIÓN	AREA M²
AREA CONSTRUIDA	93,6

Fuente: inspección al inmueble.

El área construida corresponde a la medición con cinta métrica efectuada durante la visita técnica por lo cual debe considerarse aproximada, a esta se le aplican las condiciones actuales de la normatividad aplicable de la ciudad. Además

corresponde a la citada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– y por el impuesto predial.

➤ **Vetustez**

Quince (15) años aproximadamente.

➤ **Estado de conservación y uso**

La edificación en general posee unregular estado de conservación según lo observado en la visita técnica al inmueble que actualmente está usada como vivienda familiar.

➤ **Características Constructivas**

Estructura	Concreto
Fachada	Ladrillo a la vista
Cubierta	Teja en fibrocemento
Entrepiso	Placa en concreto
Ventanería	aluminio y vidrio

➤ **Dependencias**

Nivel	Dependencias	No.	Pisos	Muros	Cielo Raso
1	Cocina	1	cemento	Cerámica	Teja fibrocemnto
1	Comedor	1	cemento	Pañete	Teja fibrocemnto
1	Alcobas	3	cemento	Pañete	Teja fibrocemnto
1	Baños	1	cemento	Cerámica sencilla	Teja fibrocemnto

➤ **Condiciones de Iluminación**

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación.

➤ **Condiciones de Ventilación**

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de ventilación.

V. CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo a lo observado en el momento de la inspección el predio no se encuentra en zona de amenaza; sin embargo, se recomienda verificar la normatividad vigente en la oficina de planeación de la ciudad.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías importantes no representa un problema para los habitantes del sector.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afecten su comercialización.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

- Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:
- La localización del inmueble objeto de avalúo, vereda Carbonera.
- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías secundarias sin pavimentar del municipio.
- La estratificación de la zona, para uso agrícola, en la zona la calificación es estrato rural.
- Estado de conservación bueno general y específica del estado exterior e interior, además del aprovechamiento del inmueble.
- Según lo consultado ante la Secretaria Distrital de Planeación, el predio objeto de avalúo no se encuentra gravado con el efecto plusvalía ni cesión de terreno por ampliación de vías.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Rentabilidad y comerciabilidad del inmueble con respecto a su perspectiva proyectada de su futura valorización.
- El presente Avalúo comercial, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- Para efectos de la conformación del Justiprecio del bien avaluado, el presente Avalúo comercial, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector con el que homogéneamente se identifica el inmueble.
- *Durante la emisión de este informe y según el certificado de libertad otorgado se evidencia que el inmueble se encuentra bajo Proceso de reorganización ley 1116 de 2006, P – 2015 – 00353.*

VII. NORMATIVIDAD VIGENTE

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del veintitrés (23) de Septiembre de dos mil ocho (2008), con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos el A.N.A, Autorregulador Nacional de Avaluadores.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- La persona encargada de la valuación ha realizado una visita o verificación al bien inmueble objeto de estudio.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la

valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

VIII. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS.

ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se tienen los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi:

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Se observaron seis (06) ofertas localizadas en el mismo sector, donde los resultados estadísticos cumplen con los estándares exigidos en la Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa oferta y demanda media de inmuebles comparables en el sector.

CONCEPTO DE COMERCIALIZACIÓN

Media. Teniendo en cuenta que el inmueble se ubica en el sector en un sector de si bien no se muestra mucho el aumento de ventas si funcionan arrendamientos por parcelas y dependiendo las cosechas.

TIEMPO ESTIMADO DE VENTA

(12) meses.

INDICADORES ECONÓMICOS A LA FECHA

Valor Dólar - Tasa Representativa	\$ 3.299,01
Valor Dólar - Compra	\$2,730.00
Valor Dólar - Venta	\$2,760.00
UVR	265,7694

IX. AVALÚO COMERCIAL

Dirección: LOTE RURAL - PREDIO "MI RANCHITO" - VEREDA SALAMANCA - SAMACÁ - BOYACÁ.

Solicitante: JAIRO CARDENAS GIL.

LIQUIDACION			
DESCRIPCIÓN	AREA (M ²)	VALOR (M ²)	TOTAL
AREA LOTE	3.102	\$ 7.000	\$21.714.000
CONSTRUCCION CASA	93,6	\$450.000	\$ 47.736.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 69.450.000

SON: SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Tunja, Abril 06 de 2021.

ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
TP: 25222 – 391571 CND
AVALUADOR
R.A.A. AVAL – 1050200127

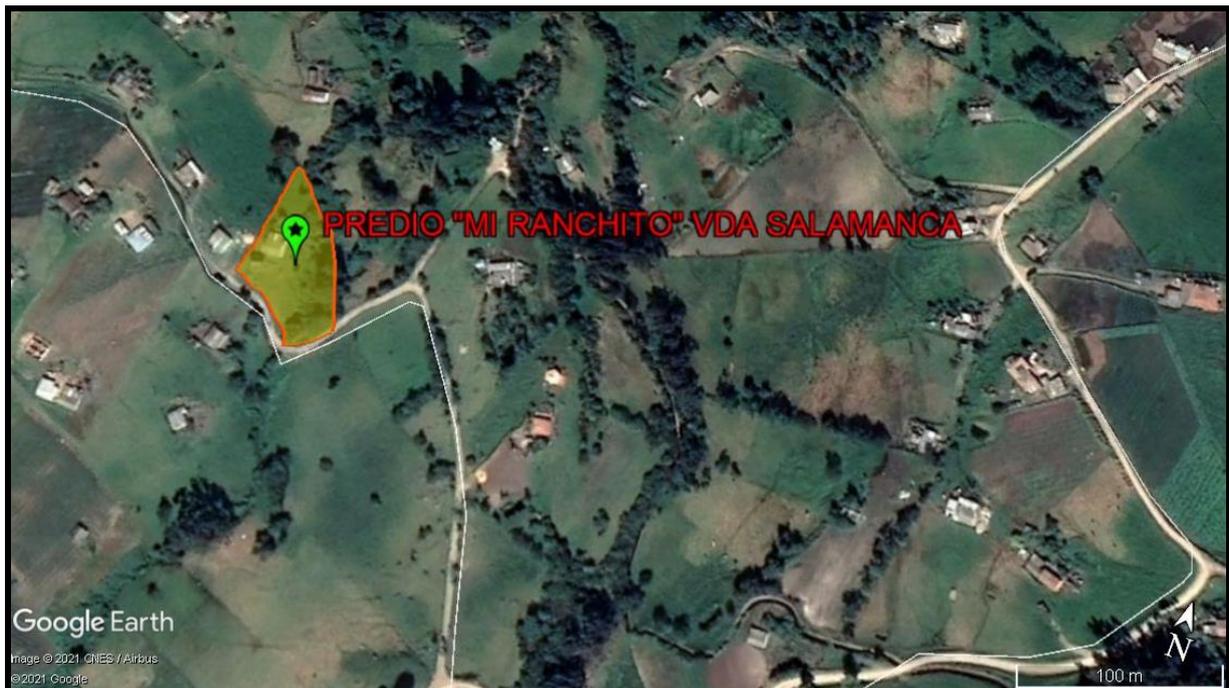
X. ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACION

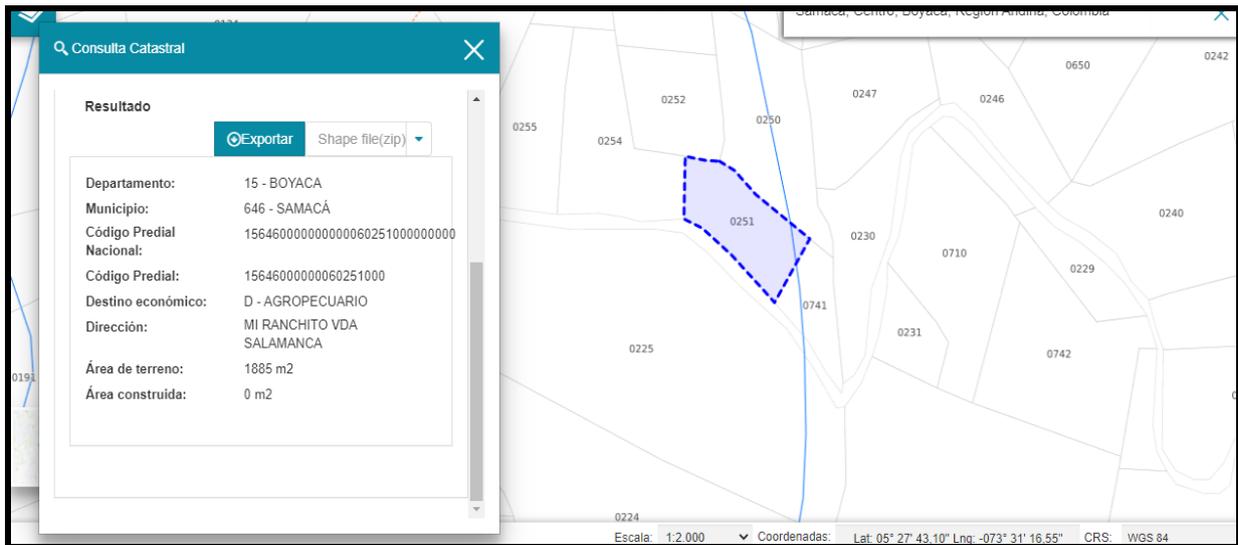


COORDENADAS MANGA SIRGAS. 5.461418° N 73.522133° W

PLANO LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH



PLANO LOCALIZACION CATASTRAL

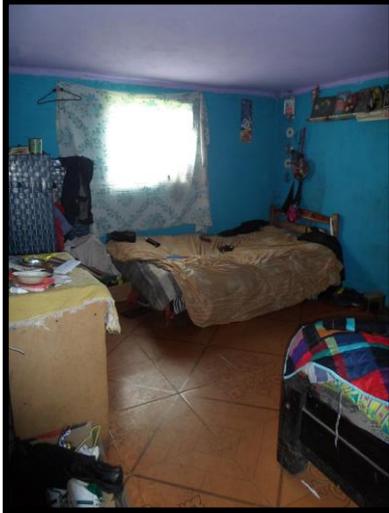


REGISTRO FOTOGRAFICO VIA ACCESO

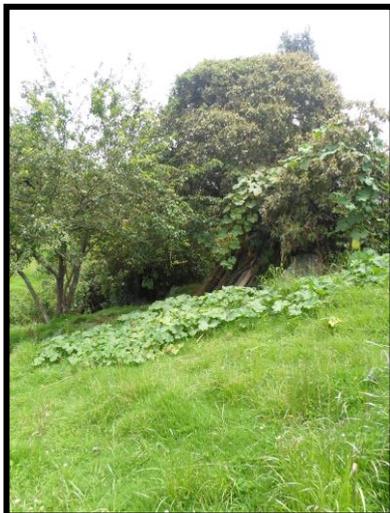


CONSTRUCCIONES





LOTE



CERTIFICACIONES



PIN de Validación: ba300ade



<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) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1050200127, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1050200127.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	20 Mar 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: ba300ade



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	20 Mar 2019	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	20 Mar 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CALLE 21 # 7 - 46 AP 205 BQ A

Teléfono: 3107799966

Correo Electrónico: anitarodrima@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1050200127. El(la) señor(a) ANA ROSA RODRIGUEZ MARTINEZ 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

ba300ade



PIN de Validación: ba300ade



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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal