



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

DESARROLLO URBANO PROYECTADO DESDE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SORA BOYACÁ

ANDRÉS CASTILLO FRANCO

SARA NATALIA LUIS CASTELLANOS

ASPIRANTES AL TÍTULO ESPECIALISTAS EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

ESPECIALIZACIÓN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

BOGOTÁ D.C.

2016



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

DESARROLLO URBANO PROYECTADO DESDE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SORA BOYACÁ

ANDRÉS CASTILLO FRANCO

SARA NATALIA LUIS CASTELLANOS

ASPIRANTES AL TÍTULO ESPECIALISTAS EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

DIRECTOR DE PROYECTO DE GRADO

INGENIERO JAIME ALBERTO DUARTE CASTRO

MAGISTER, LÍDER EN LA IMPLEMENTACIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL DE
PROYECTOS

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

ESPECIALIZACIÓN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

BOGOTÁ D.C.

2016

Resumen

Ese trabajo presenta el análisis de las investigaciones realizadas en el posgrado de Gestión Territorial y Avalúos de la Universidad Santo Tomas de Colombia sede Bogotá, sobre *Desarrollo Urbano Proyectado desde el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sora Boyacá* (EOT), su uso en cuanto a vivienda urbana y equipamientos.

El Municipio de Sora cuenta con un proyecto de EOT, ejecutado en el año 2006 y vigente actualmente. Bajo este esquema y teniendo en cuenta que existen dentro del área urbana, áreas potenciales para edificar vivienda de uso Residencial y/o Uso Mixto (Residencial- comercial), se basa este trabajo.

El Municipio de Sora, se encuentra ubicado dentro del corredor Turístico Tunja, Cucaita, Sora, Villa de Leyva, Sáchica, Ráquira; en los últimos años se ha desarrollado la Ruta de Motocross en este corredor Turístico. Pero una de las deficiencias del Municipio, es que no cuenta con sitios de Hospedaje temporales para el Turista; razón que nos lleva a proponer el Proyecto de Construcción de Casa – Hotel.

El proyecto propuesto consiste, en plantear en uno de los predios privados potenciales a ser edificable, un conjunto habitacional de vivienda llamada Casa – Hotel. Es una agrupación de viviendas desarrolladas en 2 niveles, para el cual su uso principal será residencial por habitantes del municipio y como Hotel por los turistas que visiten al Municipio

Paralelamente se plantea la necesidad de los Equipamientos, es decir pre- proyectar, generar y establecer lugares para el desarrollo de diversos procesos sociales, económicos y culturales como:

- Plaza de Mercado: es un equipamiento generador de seguridad, el cual brinda oportunidades de valorización a las propiedades y genera equidad en el desarrollo de las actividades comerciales a los habitantes de las áreas rurales productores agrícolas. El área para su ubicación sería en la parte alta del área urbana, muy cerca acerca de la Capilla santa Bárbara, el sitio es el adecuado por la confluencia de vías de las diferentes veredas, que producen y comercializan los productos agrícolas, con las vías principales del área urbana del Municipio. Ver esquema de ubicación del proyecto completo.
- Terminal de Transportes: generador del orden vial dentro y fuera del municipio, fortalecerá los accesos y salidas del mismo este, proyectando al crecimiento municipal dando mejoramiento vial y de movilidad vehicular. Se plantea la proyección del Terminal a la entrada del Municipio, en la confluencia de las vías que llegan y salen hacia los municipios cercanos. Ver esquema de ubicación del proyecto completo.

Un avalúo comercial de los predios a ser tenidos en cuenta en el proyecto, tendrá que realizarse, para saber el costo real de los terrenos, ya que estos son privados. Se ejecutaran como mínimo las siguientes actividades

- Investigación general del Municipio
- Investigación de la existencia de los servicios públicos domiciliarios, a la fecha.
- Avalúo comercial de los terrenos propuestos en el proyecto
- Esquema del proyecto arquitectónico de la Casa-Hotel

- Diseño arquitectónico de una unidad residencial Casa-Hotel.
- Ubicación posible de la Plaza de Mercado
- Ubicación posible del Terminal de Transportes

Nombre del Proyecto

Desarrollo Urbano Proyectado desde el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sora Boyacá.

Línea Temática

Ordenamiento Territorial y Avalúos Comerciales de Predios para nuevos Equipamientos.

Línea de Investigación

Hábitat Popular y Desarrollo Urbano y Regional. Avalúo comercial

Tabla de contenido

1	Municipio del Proyecto.....	10
1.1	Localización	10
1.2	Análisis Urbano - Territorial.....	11
1.3	Educación.....	12
1.4	Salud.....	14
1.5	Servicios públicos	15
1.5.1	Acueducto.....	15
1.5.2	Alcantarillado	16
1.5.3	Energía eléctrica.....	18
1.5.4	Telefonía Fija	18
1.5.5	Aseo.....	18
2	Morfología	18
2.1	Topografía.....	18
2.2	Red Vial.....	19
2.2.1	Vías Principales – Accesos.....	19
2.2.2	Tejido Urbano.....	25
2.3	Interrelaciones	27
2.3.1	Económico.....	27

2.3.2	Social	27
2.3.3	Cultura	28
3	Pregunta Problema	30
4	Antecedentes de la Problemática a Resolver	30
5	Población Beneficiada	31
5.1	Área Beneficiada	32
6	Justificación	37
7	Objetivos	41
7.1	Objetivo General	41
7.2	Objetivos Específicos	41
8	Proyecto	42
8.1	Descripción del Proyecto	42
8.2	Equipamientos	42
8.3	Avalúos	43
8.4	Parcelación	44
8.5	Espacio Público	44
8.6	Social	44
8.7	Económico	45
8.8	Físico Ambiental	45
9	Desarrollo del Proyecto	46

9.1	Análisis Preliminar	46
9.2	Suelo Urbano.....	47
10	Avalúos	48
10.1	Casa Hotel.....	48
10.1.1	Proyección	48
10.2	Plaza de Mercado.....	48
10.2.1	Proyección	49
10.2.2	Ubicación.....	49
10.3	Terminal de Transporte	52
10.3.1	Proyección	52
10.3.2	Ubicación.....	53
10.3.3	Componentes	53
11	Estado del Arte.....	55
12	Marco Legal	58
13	Bibliografía	61
14	Anexos	62

Lista de tablas

Tabla 1 Índice de Ocupación de Vivienda	27
Tabla 2 Población Beneficiada.....	32
Tabla 3 Áreas del Proyecto	32
Tabla 4 Procedimiento para Avalúo Comercial	33
Tabla 5 Debilidades y Fortalezas de los Atributos y Dimensiones.....	34
Tabla 6 Modelo Planteado en Tres Áreas	46
Tabla 7 Productos.....	50

Lista de ilustraciones

Ilustración 1 Ubicación Geográfica Sora – Boyacá	10
Ilustración 2 Población por sexo	11
Ilustración 3 Población por sexo y grupos de edad.....	12
Ilustración 4 Educación Sector Rural.....	13
Ilustración 5 Educación Área Urbana	13
Ilustración 6 Educación Total del Municipio.....	13
Ilustración 7 E.S.E Santa Bárbara de Sora.....	14
Ilustración 8 Servicios Públicos de Sora.....	15
Ilustración 9 Acueducto Urbano de Sora	16
Ilustración 10 Acueducto Urbano de Sora	16
Ilustración 11 Topografía Sora.....	19
Ilustración 12 Vías Principales y Accesos	20
Ilustración 13 Vías Principales y Acceso 2.....	21
Ilustración 14 Vía de acceso Cucaita - Ilustración 15 Vía de acceso Piedra Gorda	22
Ilustración 16 Vía de acceso Samaca - Villa de Leyva.....	22
Ilustración 17 Vía Adoquinada	23
Ilustración 18 Vía Asfalto Centro de Municipio.....	23
Ilustración 19 Vía Trama Urbana, Marco de la Plaza.....	23
Ilustración 20 Vía Trama Urbana Pavimentada	24
Ilustración 21 Vías trama urbana en Recebo.....	24
Ilustración 22 Ferrocarril del Carare	28

Ilustración 23 Vías Sora.....	35
Ilustración 24 Vías Sin pavimentar y en mal estado.....	35
Ilustración 25 Equipamientos.....	36
Ilustración 26 El área a intervenir se encuentra comprendido entre calles 7 y 8, y entre carreras 2 y 3.	49
Ilustración 27 El área a intervenir se encuentra comprendido sobre la carrera 2 entre la calle 1 sur y calle 1.....	53

Lista de Anexos

Anexo 1 Avalúo Lote Casa – Hotel Sora Boyacá.....	62
Anexo 2 Avalúo Lote Plaza de Mercado Sora - Boyacá.....	75
Anexo 3 Avalúo Lote Terminal de Transporte Sora - Boyacá	91
Anexo 4 Plano Hotel - Ubicación - Sora - Boyacá	106
Anexo 5 Plano Hotel - 1 Unidad - Sora - Boyacá.....	107
Anexo 6 Plano Hotel - 6 Unidades - Sora - Boyacá.....	108
Anexo 7 Plano Hotel - Fachada - Sora - Boyacá	109

1 Municipio del Proyecto

1.1 Localización

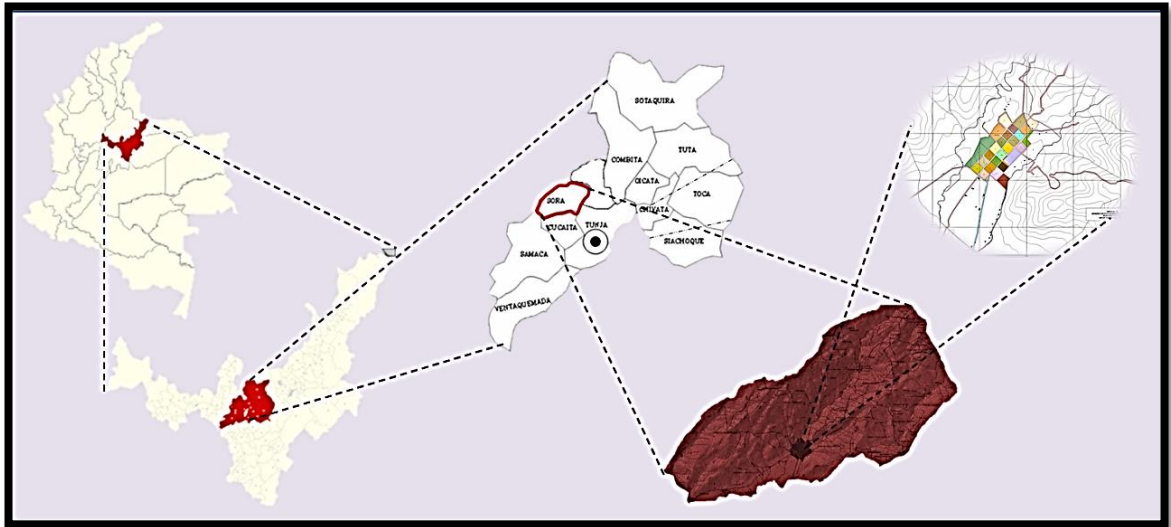


Ilustración 1 Ubicación Geográfica Sora – Boyacá

Fuente: <http://www.sora-boyaca.gov.co/index.shtml#7>

Sora es un municipio colombiano, situado a $5^{\circ}33'40''$ de latitud norte y $0^{\circ}40'00''$ del meridiano de Bogotá y 73 grados 25 minutos y 00 segundos de longitud al oeste de Greenwich. Ubicado en la provincia del Centro del Departamento de Boyacá, a 159 kilómetros de Bogotá. El territorio del municipio se halla sobre el altiplano Cundiboyacence y dista 19 km de Tunja, la capital del departamento.

Sora limita hacia el norte con los municipios de Motavita, Chiquiza (San Pedro de Iguaque), al Sur con Cucaita y Samacá, al Oriente con Motavita y Tunja y al Occidente con Sáchica y Chiquiza (San Pedro de Iguaque)

El Municipio de Sora tiene:

- Extensión total: 42 km²
- Extensión Área Urbana: 1.08 km²
- Extensión Área Rural: 40.92 km²
- La cabecera Municipal está situada a una Altitud: 2650 MSNM
- Temperatura media: 10 - 14°, (Alcaldía Sora - Boyacá, s.f)

1.2 Análisis Urbano - Territorial

Población

La población del Municipio de Sora, según el CENSO 2005 conciliada en junio 30 de 2005, es de 2976 habitantes. (DANE, s.f.)

El 49% de la población son mujeres y el 51% son hombres.

El 84% de la población vivía en el área rural y el 16% en el área urbana.

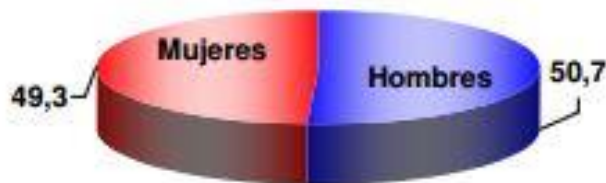


Ilustración 2 Población por sexo

Fuente: DANE

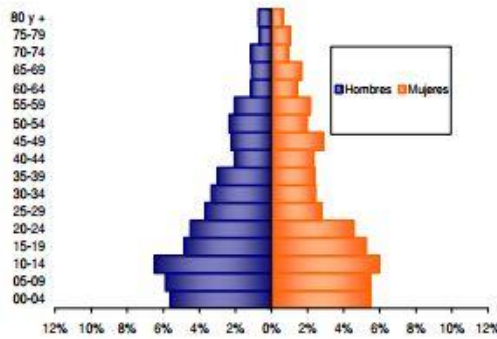


Ilustración 3 Población por sexo y grupos de edad
Fuente: DANE

Actualmente al año 2016, se cuenta con una población de 3219 habitantes, de los cuales 679 son urbanos y 2540 son rurales. Los porcentajes actuales son el 21,1% población urbana y el 78,9% población rural. (DANE, s.f.)

1.3 Educación

El Municipio de Sora cuenta en su área urbana con un Colegio, ubicado contiguo al Palacio Municipal, un Colegio de Educación Primaria y Secundaria. El número de estudiantes del Colegio en el año 2016 es de 671, repartidos 271 en primaria y 247 en Secundaria.

En las áreas rurales existen 7 escuelas en las veredas, que albergan un total de 165 estudiantes. Ver cuadros de resumen, área rural, urbana y total del Municipio

Sector Rural	Preescolar	Básica primaria	Básica secundaria	Media	Total
No. Habitantes en edad escolar	7	39	40	23	109,00
%	6,42	35,78	36,70	21,10	
Cupos disponibles por nivel					0,00
%	0,00	0,00	0,00	0,00	
No. de alumnos matriculados en edad escolar	15	63	47	16	141,00
%	10,64	44,68	33,33	11,35	
AM/HEE *	214,29	161,54	117,50	69,57	

Ilustración 4 Educación Sector Rural
Fuente: Alcaldía de Sora – Boyacá

Area Urbana	Preescolar	Básica primaria	Básica secundaria	Media	Total
No. Habitantes en edad escolar	50	271	247	103	671,00
%	7,45	40,39	36,81	15,35	
Cupos disponibles por nivel					0,00
%	0,00	0,00	0,00	0,00	
No. de alumnos matriculados en edad escolar	43	310	206	94	653,00
%	6,58	47,47	31,55	14,40	
AM/HEE *	86,00	114,39	83,40	91,26	

Ilustración 5 Educación Área Urbana
Fuente: Alcaldía de Sora – Boyacá

Total Municipio	Preescolar	Básica primaria	Básica secundaria	Media	Total
No. Habitantes en edad escolar	57,00	310,00	287,00	126,00	780,00
%	7,31	39,74	36,79	16,15	
Cupos disponibles por nivel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
%	0,00	0,00	0,00	0,00	
No. de alumnos matriculados en edad escolar	58,00	373,00	253,00	110,00	794,00
%	7,30	46,98	31,86	13,85	

Ilustración 6 Educación Total del Municipio
Fuente: Alcaldía de Sora – Boyacá

1.4 Salud

Población Afiliada a régimen Contributivo: 679 (atendidos por EPS)

Población afiliada a régimen subsidiado: 2540 (Atendidos por ARS)

Cuenta con un Puesto de Salud nivel 3, con buena infraestructura física y personal médico.



Ilustración 7 E.S.E Santa Bárbara de Sora

Fuente: El Autor

a) Personal Médico:

- 1 Medico de servicio Social (Medicina General)
- 1 Odontólogo General
- 1 Enfermera Jefe
- 2 Auxiliares de Enfermería

b) Servicio de Consulta médica Y odontológica

c) Tipo de Pacientes: Medicina General

d) Medios Físicos: Medicina General y Toma de Muestras de Laboratorio

1.5 Servicios públicos

1.5.1 Acueducto



Ilustración 8 Servicios Públicos de Sora
Fuente: El Autor

El servicio de acueducto actual se presta por medio del CONSORCIO CORPOBOYACA. Existe una planta de tratamiento de agua potable, con una capacidad nominal de 1,5 Lts/Seg. Se cuenta actualmente con 226 usuarios matriculados, de los cuales 35 pertenecen al sector rural y 191 al casco urbano; en el sector urbano el sistema de acueducto tiene un 99% de cobertura; en el sector rural solo se cuenta con un 35% del total con la cobertura de este importante servicio.

Al igual que en el casco urbano, en el sector rural el sistema de acueducto ofrece una calidad de agua potable óptima para consumo humano, debido al funcionamiento de su planta de tratamiento, en el sector rural el agua no cuenta con tratamiento adecuado. En cuanto a la periodicidad del servicio, en el sector urbano el agua llega a las residencias 12 o 14 horas al día y en el sector rural, el agua llega 1 o 2 horas al día cada 8 o 15 días.

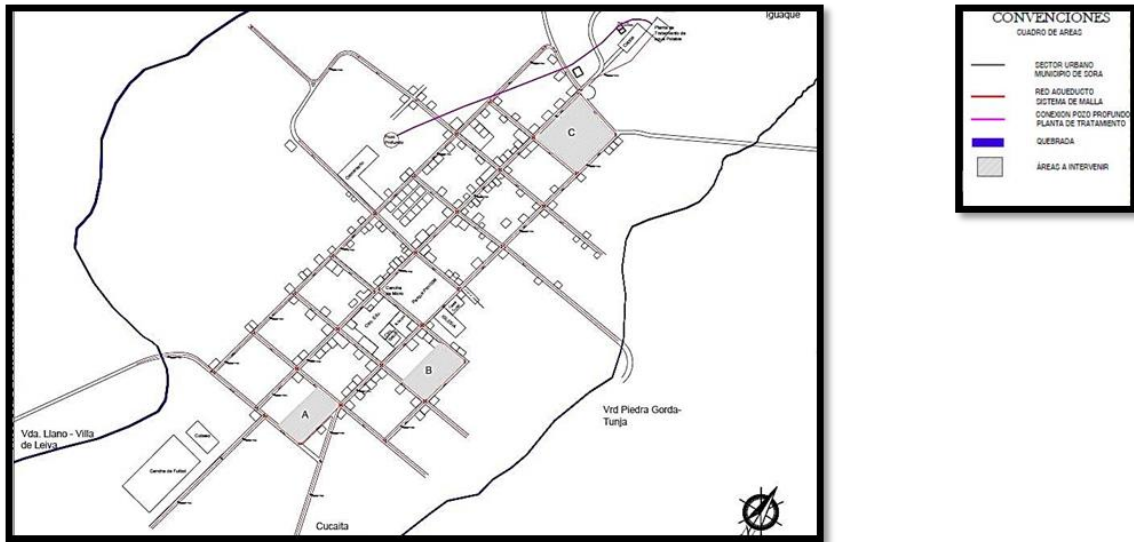


Ilustración 9 Acueducto Urbano de Sora
Fuente Autor

1.5.2 Alcantarillado

- En el sector urbano este servicio es cubierto en un 100%. Se requiere construir la planta de tratamiento de aguas residuales. (Alcaldía Sora - Boyacá, s.f)
- En sector rural no existen redes de alcantarillado, solo unos sistemas de pozo séptico que no garantizan un buen funcionamiento lo que conlleva a focos de contaminación ambiental. (Alcaldía Sora - Boyacá, s.f)
- La cobertura urbana del servicio domiciliario de alcantarillado es 78% con redes de alcantarillado, y el 17% restante cuenta con pozos sépticos; el alcantarillado urbano se puede considerar en buen estado, aunque es muy importante proyectar y construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, para que no se siga contaminando las dos quebrada que pasan lateralmente al lado y lado del área urbana del municipio. (Alcaldía Sora - Boyacá, s.f)

- El Casco Urbano del Municipio de Sora cuenta con una red de Alcantarillado de 5.170,9 metros lineales sus redes son de 8” de diámetro y el emisor final es de 12”. En la Red se encuentran 46 pozos de inspección y están distribuidos en las intersecciones viales del municipio. Se proporciona a 191 usuarios de los cuales según inventario de redes a nivel urbano hay 150 conectados y los restantes cuentan con pozos sépticos. (Alcaldía Sora - Boyacá, s.f)

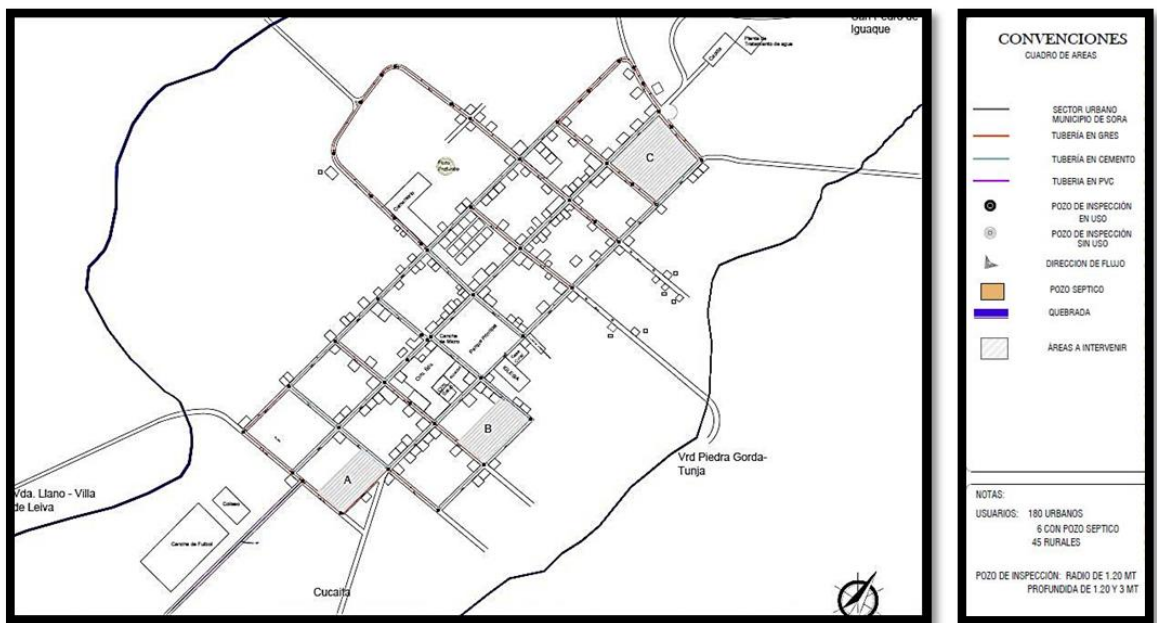


Ilustración 10 Alcantarillado de Sora
Fuente: El Autor

1.5.3 Energía eléctrica

El Municipio cuenta con una cobertura en el sector urbano del 95,79% y del sector rural de un 86,16 % de energía eléctrica.

1.5.4 Telefonía Fija

- Área urbana 36,84% área rural 2,44%

1.5.5 Aseo

La recolección del servicio de aseo, se lleva a cabo los días lunes, el municipio utilizando la volqueta del mismo, recoge las basuras casa a casa, y posteriormente las deposita en el relleno sanitario de Pirgua existente en la ciudad de Tunja. La producción semanal de basuras en suelo urbano es de 1.0 a 1.5 toneladas.

2 Morfología

2.1 Topografía

Mora al pie de los cerros Cuesta en Medio, el Gavilán, el Salitre, Pita y Chone, y Casa Blanca que forman una especie de herradura hacia el sur donde se desprende un extenso valle que limita con los de Samaca y Cucaita.

La parte centro y llano es plana, su tierra es gruesa y arcillosa, esto corresponde poco menos a la mitad de las veredas, el resto se extiende falda arriba de la cordillera llegando a una zona de paramos, su tierra es negra y suelta.

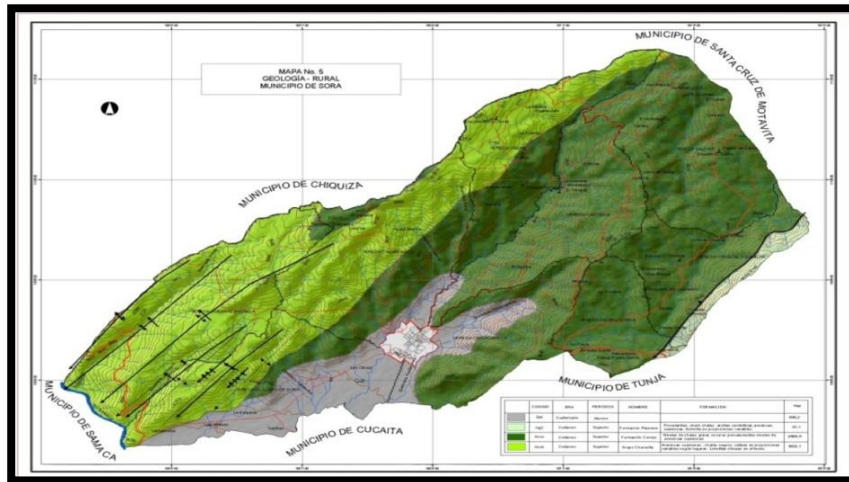


Ilustración 11 Topografía Sora
Fuente: Googlemaps

2.2 Red Vial

2.2.1 Vías Principales – Accesos

Las figuras siguientes muestran las vías principales de acceso al municipio y a las diferentes veredas. También se puede observar si corresponden al corredor vial Municipal, Departamental o Nacional. Igualmente se diferencian en la clase de material de la rasante.

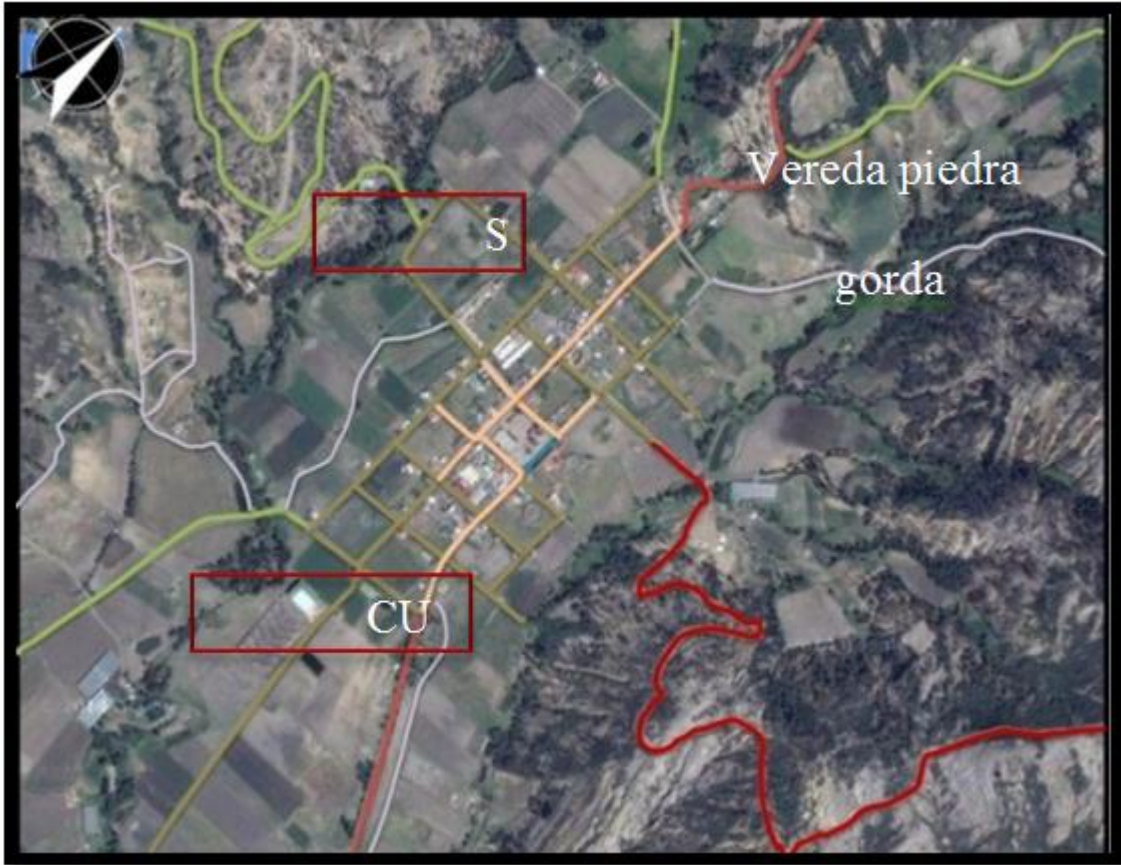










Ilustración 12 Vías Principales y Accesos
Fuente: Googlemaps

CLASES DE VIAS	
	Vía Nacional
	Vía Intermunicipal
	Vía de acceso Principal al Municipio
	Vía Interveredales secundaria
	Camino de herradura
	Vía Urbana Pavimentada
	Vía Urbana en Recebo
	Vía Urbana Peatonal

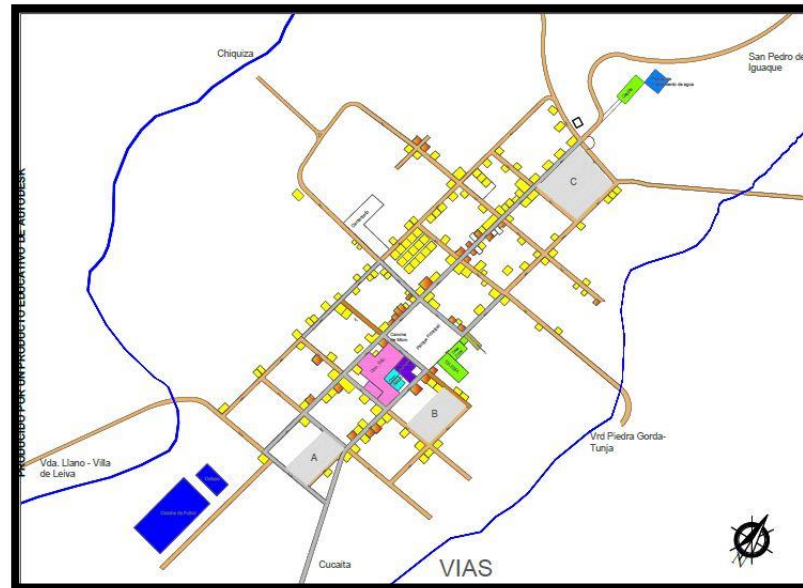


Ilustración 13 Vías Principales y Acceso 2
Fuente: El Autor

Vías Principal y trama urbana pavimentadas

Vías secundarias en recebo – destapadas

Sus principales vías de acceso son Tunja, Cucaita, Samaca y Villa de Leiva

En el año 2001 se construye la vía principal de acceso al municipio, desde la vereda piedra gorda sobre la ruta 60.



Ilustración 14 Vía de acceso Cucaita
Fuente: Google Maps



Ilustración 15 Vía de acceso Piedra Gorda
Fuente: Google Maps



Ilustración 16 Vía de acceso Samaca - Villa de Leyva
Fuente: Google Maps





Ilustración 17 Vía Adoquinada
Fuente: Google Maps



Ilustración 18 Vía Asfalto Centro de Municipio
Fuente: Google Maps



Ilustración 19 Vía Trama Urbana, Marco de la Plaza
Fuente: Google Maps



Ilustración 20 Vía Trama Urbana Pavimentada
Fuente: Google Maps



Ilustración 21 Vías trama urbana en Recebo
Fuente: Google Maps

2.2.2 Tejido Urbano

- Construcción antigua, cuyo material predominante en las paredes es el adobe y tapia pisada.
- Techo en su mayoría en teja de barro.
- Predomina la vivienda campesina con ladrillo y teja de barro, los pisos son en madera, otros en tierra, en tableta o cemento.
- Para la construcción de los techos predomina la madera explotada en la región, guadua y teja de barro.
- Quedan pocas viviendas antiguas y solo 2 coloniales de dos pisos, una en el marco de la plaza principal y otra en la vereda el llano del municipio, la mayoría de las viviendas están en decadencia y abandonadas especialmente en la parte rural del municipio, por otra parte los habitantes no saben de su valor histórico y prefieren derrumbar que restaurar.
- Las nuevas construcciones dependen de la estabilidad económica de las familias, se observan en su mayoría viviendas de uno y dos pisos.



vivienda Antigua

Altura: 2.50 mt a 3.00 mt
Puertas y ventanas en madera
Teja en barro
Mampostería en Adobe



Vivienda Antigua de dos Plantas

Altura de 6.00 mt
Puertas y ventanas en Madera
Placa entre piso en madera, adobe y
tapia pisada. Cubierta en teja de barro.
Mampostería y sistema estructural: Adobe y
tapia pisada (muros de carga).



Vivienda en Ladrillo una planta

Altura: 2.50 a 3.00 mt
Puertas y ventanas en madera
Cubierta en teja de barro
Mampostería en ladrillo
Estructura en concreto

Tabla 1 Índice de Ocupación de Vivienda

CANTIDAD	TENDENCIA	CARACTERISTICAS
652 Viviendas	50% son Propietarios	20% 1 cuarto
720 Hogares	30% Viven en arriendo	28% 2 cuartos
	20% habitan en vivienda familiar	27% 3 cuartos
		15% 4 cuartos
		10% 5 cuartos

Fuente: Alcaldía Sora

2.3 Interrelaciones

2.3.1 Económico

Depende de la agricultura, su suelo se identifica en 3 Zonas:

Zona Baja: Tierra gruesa; se cultiva cebolla cabezona

Zona Media: Se cultiva remolacha, arveja, cebolla larga, frijol y cultivos de invernadero como tomate y fresas.

Zona Alta: Tierra gruesa, se cultiva Papa.

2.3.2 Social

Se caracteriza por su alto nivel educativo.

2.3.3 Cultura

- **Templo**

Templo doctrinero, construido en 1611 de estilo colonial. Cuenta con un solo cuerpo, su torre tallada en piedra de la región, este conserva su arquitectura original.



Fuente: El Autor – Alcaldía de Sora

- **Antiguo Ferrocarril del Carare**

Esta Vía pasa por el municipio de Sora, rodeando su valle, en su recorrido se ven túneles, alcantarillas, puentes y muros de contención.

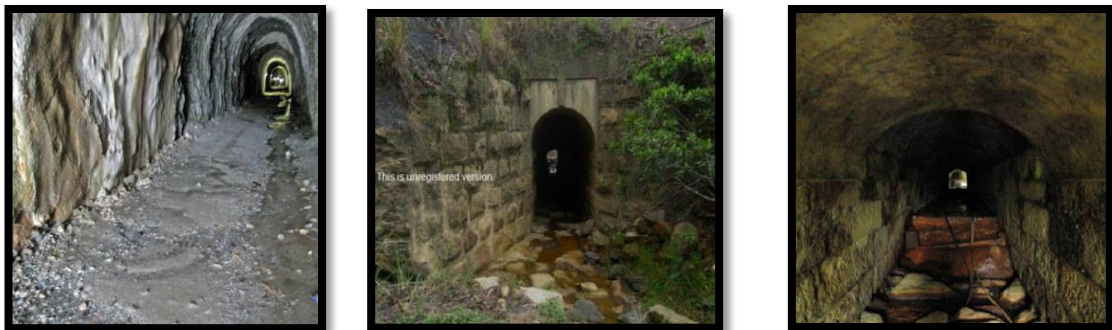


Ilustración 22 Ferrocarril del Carare

Fuente: Alcaldía de Sora

- **Museo**

Ubicado en la esquina del marco superior del parque principal, de propiedad privada; cuenta con una sección de antropología representada en entierros indígenas que constan de huesos humanos, piedras, huesos tallados y vasijas de barro, Parte Arqueológica, contiene fósiles, amonitas, partes de un mastodonte encontrado en la vereda chicacaneca del municipio y antigüedades de los habitantes de Sora.



Fuente: El Autor

3 Pregunta Problema

Una intervención en el espacio urbano, el equipamiento de la plaza de mercado y el terminal de transportes en el área urbana, ¿sirve como estrategia para el mejoramiento de la calidad de vida urbana en el Municipio de Sora?

4 Antecedentes de la Problemática a Resolver

El municipio de Sora es un municipio que cuenta con una malla vial formada por una retícula de 8 carreras y 4 calles en su casco urbano con su respectiva nomenclatura. Posee una red vial primaria, la cual comunica directamente con la carretera central de occidente; en la actualidad vive del agro y de la institucionalidad, cuenta con los servicios públicos domiciliarios completos, acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas domiciliario y telefonía fija. El casco urbano, cuenta con una plaza principal, equipada con una cancha de micro futbol, un Estrado con una zona dura para Actos Culturales y Recreativos, siendo éste el único punto de encuentro cultural para la población. También cuenta con un sitio de Deporte y Recreación, ubicado a 3 cuadras del parque principal. Ver plano esquema.

Pero, el Municipio de Sora, no cuenta con una Plaza de Mercado para que los habitantes rurales y urbanos comercialicen sus productos agrícolas. Para que el habitante tenga a la mano los productos de la canasta familiar, más cerca de su domicilio. Los habitantes de Sora tienen que salir con todos sus productos agrícolas que se cosechan en la región, para ser comercializados en las Plazas de Mercado de las ciudades más cercanas, como Tunja, Villa de Leyva y Samaca. No dejan los productos que el usuario de Sora requiere para su alimentación, por la falta del sitio de comercialización.

Otro atraso que tiene el Municipio de Sora, es que no cuenta con un Terminal de Transportes, a donde llegue el ciudadano de Sora, el visitante ocasional y el Turista. La construcción del terminal para Sora, le dará desarrollo económico y aumento del Turista al Municipio.

El Municipio de Sora, se encuentra ubicado dentro del corredor Turístico Tunja, Cucaita, Sora, Villa de Leyva, Sáchica, Ráquira; en los últimos años se ha desarrollado la Ruta de Motocross en este corredor Turístico. Pero una de las deficiencias del Municipio, es que no cuenta con sitios de Hospedaje temporales para el Turista; razón que nos lleva a proponer el Proyecto de Construcción de Casa – Hotel, junto a la propuesta del Equipamiento de la Plaza de Mercado y el Terminal de Transportes.

5 Población Beneficiada

La población beneficiada con este proyecto, corresponde principalmente a la población total urbana 196 usuarios es decir 611 habitantes aproximadamente; igualmente la población flotante es decir el turista ocasional de fines de semana de turismo propiamente dicho. Esta población se puede contar en 68 habitantes, no permanentes. Para un total de 679 habitantes urbanos. La población rural también es una gran beneficiada del proyecto en lo que hace referencia a los Equipamientos de la Plaza de Mercado y del Terminal de Transportes; esta población rural corresponde a 2540 habitantes.

En términos generales la población total beneficiada con el proyecto es de 3219 habitantes, discriminados de la siguiente manera:

Tabla 2 Población Beneficiada

Tipo de Población	No. Habitantes
Población urbana permanente	611 habitantes
Población urbana flotante promedio	68 habitantes
Población rural	2540 habitantes
Población Total	3219 Habitantes

Fuente: Autor

5.1 Área Beneficiada

El área afectada corresponde al área urbana del municipio de Sora. Esta área es de 1,08 KM2 aproximadamente.

En el casco urbano se plantea el proyecto de vivienda, llamado Casa Hotel; y para el futuro cercano se propone los proyectos de Diseño y Construcción de Equipamientos de la Plaza de Mercado y el Terminal de Transportes.

El siguiente cuadro muestra las áreas a ocuparse dentro del proyecto:

Tabla 3 Áreas del Proyecto

Áreas de ocupación	Área a utilizar
Casas Hotel	75.91 MT2 por unidad de Vivienda, 12 UND
Plaza de Mercado	4000 MT2 Área a utilizar
Terminal de Transportes	5000 MT2 Área a utilizar

Fuente: Autor

Cuadro de Avalúos Comerciales

Con las escrituras de los terrenos para el proyecto, se ejecutan los avalúos comerciales, para saber el valor de la tierra por metro cuadrado. El procedimiento de ejecución es el siguiente:

Tabla 4 Procedimiento para Avalúo Comercial

DESCRIPCION	ÁREA (M2)	VALOR	VR/M2
Casas Hotel	4275,00	\$ 260.775.000,00	\$ 61.000,00
Plaza de Mercado	4000,00	\$ 240.000.000,00	\$ 60.000,00
Terminal de Transportes	5000,00	\$ 295.000.000,00	\$ \$ 59.000,00

Fuente: Autor

La metodología utilizada para la realización de los avalúos es mediante el método de Comparación de Mercado: Homogenización de factores con características similares según tipo y localización del inmueble.

Debilidades y Fortalezas de los Atributos y Dimensiones.

Tabla 5 Debilidades y Fortalezas de los Atributos y Dimensiones

Atributos	Problemas	Fortaleza
Vías	- Continuidad en el mejoramiento vial	- Existe trama urbana - Vías en buen estado - Perfil vial determinado
Equipamientos	- No existe equipamiento de Transporte como terminal. - Carencia de equipamiento de Plaza de Mercado - Equipamiento deportivo debe terminarse	- Existe equipamiento Educativo - Existe equipamiento Religioso - Pueden proyectar área para Terminal de transportes y Plaza de Mercado - Terminar área deportiva
Parcelación	- No se ha proyectado Expansión Urbana - Usos compartidos, residencial y comercial - Inexistencia de unidad arquitectónica	- Desarrollo de nuevo barrio urbano - Desarrollo de vivienda a lo largo de las vías - Desarrollo urbano de Casas-Hotel.
Social	- Carencia de identidad cultural - Carencia de conciencia ciudadana - Falta de relación habitante municipio– municipio región - Migración de habitantes	- Existen personas interesada en la recuperación del patrimonio - Gran riqueza de tradición oral
Económico	- No existen medios de empleo -	- Empleo netamente agrícola e Institucional
Físico Ambiental	- Desbordamiento de quebradas en época de invierno	- Rodeado de espacios verdes

Fuente: Autor

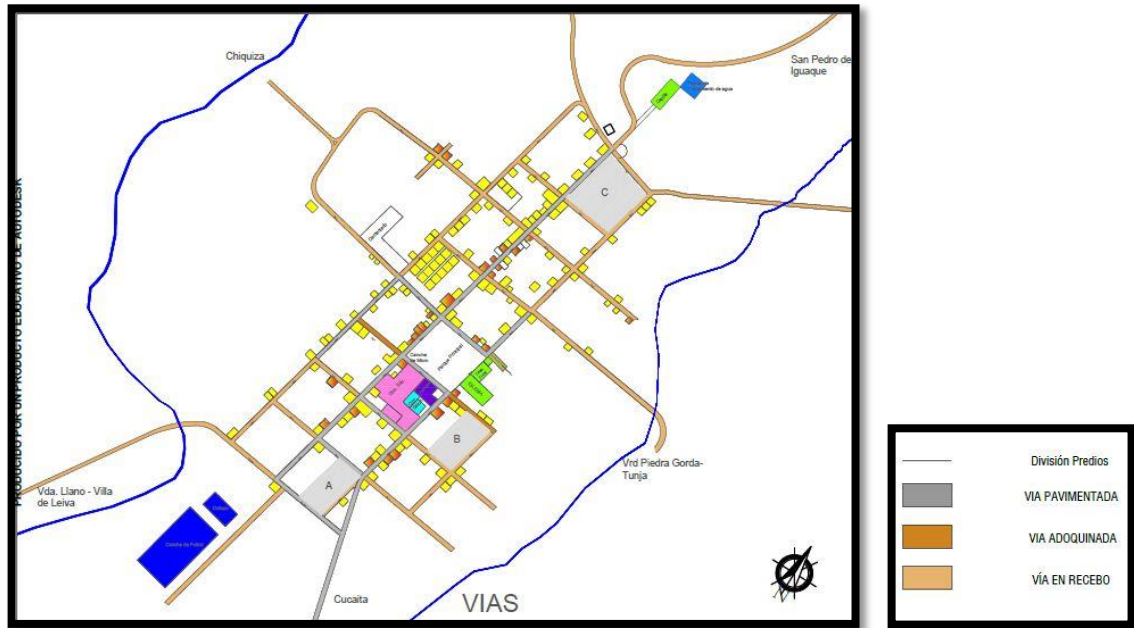


Ilustración 23 Vías Sora
Fuente: El Autor



Ilustración 24 Vías Sin pavimentar y en mal estado
Fuente: El Autor

Carencia de Perfil Vial: ya que las vías fueron construidas pensando en el vehículo y no en el peatón.



Fuente: El Autor

Equipamientos

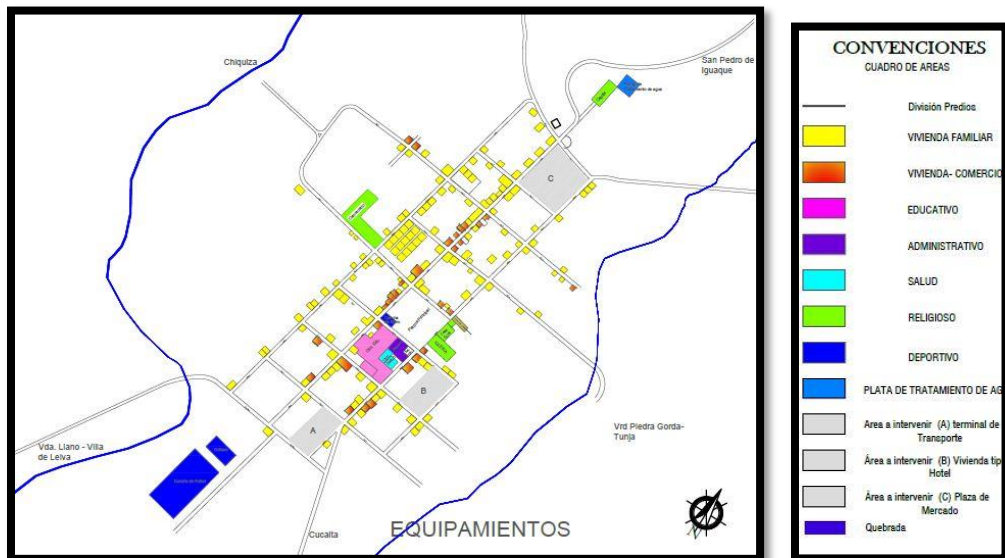


Ilustración 25 Equipamientos

Fuente: El Autor

6 Justificación

- Es importante que el municipio de Sora unifique su entorno urbano, mediante interacciones Turísticas, Sociales, desarrollo del sector urbano, productividad en aspectos Culturales, Sociales, Ambientales, Políticos, Económicos y Arquitectónicos.
- El Municipio de Sora cuenta con un proyecto de EOT, ejecutado en el año 2006 y vigente actualmente. Bajo este esquema y teniendo en cuenta que existen dentro del área urbana, áreas potenciales para edificar vivienda de uso Residencial y/o Uso Mixto (Residencial- comercial), se crea la necesidad de ejecutar un proyecto que albergue al turista ocasional; para ellos se plantea el proyecto de la Construcción de Casas – Hotel. Igualmente Sora, se encuentra ubicado dentro del corredor Turístico Tunja, Cucaita, Sora, Villa de Leyva, Sáchica, Ráquira; y en los últimos años se ha desarrollado la Ruta de Motocross en este corredor Turístico.
- Según el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sora – Boyacá y bajo la Política de Espacio Público y equipamientos Colectivos estipulados en este:

“Las entidades territoriales implementaran estrategias locales para generar mayor espacio para el deleite y goce de la población, donde se enriquezca el sentido de pertenecía de los habitantes por su territorio, propendiendo por alcanzar el estándar mínimo internacional de 15 mt² por habitante. A su vez deberán optimizar sus recursos para proveer de equipamientos colectivos a los sectores a los sectores productivos, a la comunidad en general en infraestructura de salud y educación y a la población vulnerable en equipamientos complementarios.” (Alcaldía de Sora, 2006, pág. 39)

- Así mismo el Esquema de Ordenamiento Territorial, plantea en su componente urbano, un Sistema de Estructurante Urbano- Rural, Mediante:

“*Políticas de Movilidad y Transporte:* Las políticas de movilidad y transporte se convierten en las directrices que deben orientar la acción sectorial en lo referente al Sistema Vial, el Transporte y el Tránsito Municipal, *Fundamental para el Desarrollo de una Dinámica Territorial:*

Transporte: Como servicio, se constituye un elemento fundamental de la organización funcional del territorio, para su definición formal y su consolidación zonal se plantea: Promover, gestionar y coordinar la oferta de las diversas modalidades de transporte público, privado, que favorezcan la articulación en el contexto municipal y la provincia del entro y provincia de Ricaurte.” (Alcaldía de Sora, 2006, pág. 53)

- El Esquema de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Sora, proyecta
- Dentro de su ítem *Equipamientos de Soporte Territorial* , equipamientos de servicios municipal y regional, dentro de los cuales esta:

“PLAZA DE MERCADO URBANO: a fin de fortalecer el mercado de alimentos municipales, se proyecta el diseño, construcción y mantenimiento de la planta física de la plaza de mercado del área urbana, así como su ubicación y la organización de las áreas de cargue y descargue de mercancías, que mejoren las actividades de intercambio, depósito y comercio.” (Alcaldía de Sora, 2006, pág. 62)

- Este proyecto es importante para la comunidad del municipio de Sora, ya que no cuenta con un desarrollo urbano sustentable, que garantice un mejoramiento en calidad de vida y una apropiación directa del habitante con el municipio en general.
- Se va generando un beneficio económico al ciudadano de Sora, ya que el turista o visitante ocasional podrá comprar sus artículos de primera necesidad en el Municipio, incentivando el comercio informal.

Paralelamente se plantea la necesidad de los Equipamientos, es decir pre- proyectar, generar y establecer lugares para el desarrollo de diversos procesos sociales, económicos y culturales como:

- Plaza de Mercado: es un equipamiento generador de seguridad, el cual brinda oportunidades de valorización a las propiedades y genera equidad en el desarrollo de las actividades comerciales a los habitantes de las áreas rurales productores agrícolas. El área para su ubicación sería en la parte alta del área urbana, muy cerca de la Capilla Santa Bárbara, el sitio es el adecuado por la confluencia de vías de las diferentes veredas, que producen y comercializan los productos agrícolas, con las vías principales del área urbana del Municipio. Ver esquema de ubicación del proyecto completo.
- Terminal de Transportes: generador del orden vial dentro y fuera del municipio, fortalecerá los accesos y salidas del mismo este, proyectando al crecimiento municipal dando mejoramiento vial y de movilidad vehicular. Se plantea la proyección del Terminal a la entrada del Municipio, en la confluencia de las vías que llegan y salen hacia los municipios cercanos. Ver esquema de ubicación del proyecto completo.

Se ejecutara un avalúo comercial de los predios a ser tenidos en cuenta en el proyecto, tendrá que realizarse, para saber el costo real de los terrenos, ya que estos son privados.

- El proyecto es original
- El proyecto se puede hacer
- El proyecto es necesario ya que suple algunas suplencias del E.O.T, en cuanto a la formulación de los proyectos de Equipamientos de plaza de Mercado y Terminal de Transportes al igual que el desarrollo de las Casas Hotel, para incrementar el turismo

7 Objetivos

7.1 Objetivo General

Generar un mejoramiento del espacio público urbano que integre al habitante con el municipio y al municipio con la región, desarrollando un progreso del territorio municipal con participación de la sociedad en el desarrollo territorial que ayude en la expansión urbana, con la construcción de Casas-Hotel y el Equipamiento de la Plaza de mercado, el Terminal de Transportes y el mejoramiento de los existentes.

Identificación y determinación de zonas para desarrollo urbano.

7.2 Objetivos Específicos

- Identificar y determinar zonas para desarrollo urbano, para construcción de Casas-Hotel.
- Identificar y determinar zonas para nuevos Equipamientos que soporten actividades urbanas y rurales: Plaza de Mercado y Terminal de Transportes.
- Diseñar un proyecto urbano arquitectónico de Casas-Hotel.
- Mejorar calles faltantes bajo el diseño establecido por la Alcaldía y gobernación de calles y andenes, diferenciando Vías Principales, Vías secundarias y urbanas creando una identidad vial por medio del proyecto
- Determinar áreas del territorio objeto de la Planificación, para la comunidad, definiendo acciones, actuaciones urbanísticas y los posibles instrumentos de gestión que serían aplicables para el desarrollo y ordenamiento físico del espacio
- Creación de nuevos espacios públicos, para la recreación y relación de los habitantes hacia el municipio y a municipio con la región.

8 Proyecto

8.1 Descripción del Proyecto

Desarrollo de manera integral desde el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sora, una propuesta de desarrollo urbano y territorial mediante la proyección de equipamientos de componente urbano y diseño de conjunto habitacional de vivienda.

Partiendo de la necesidad del municipio de incentivar un desarrollo urbano para el habitante y visitante, se hizo un análisis de ubicación de predios determinando los predios potenciales a ser desarrollados y la ubicación de cada equipamiento propuesto.

Después de seleccionados los predios se procedió a la recolección de información de esos, con esta información se realizaron los avalúos Comerciales con el fin de determinar el valor y la accesibilidad que el municipio puede tener hacia ellos.

Como resultado se tendrá una propuesta de *Desarrollo Urbano Proyectado desde el Esquema de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Sora Boyacá* a través de dos equipamientos como la plaza de mercado, el terminal de transporte y el diseño de conjunto habitacional de vivienda CASA – HOTEL.

8.2 Equipamientos

Paralelamente se plantea la necesidad de los Equipamientos, es decir pre- proyectar, generar y establecer lugares para el desarrollo de diversos procesos sociales, económicos y culturales como:

Plaza de Mercado: es un equipamiento generador de seguridad, el cual brinda oportunidades de valorización a las propiedades y genera equidad en el desarrollo de las actividades comerciales a los habitantes de las áreas rurales productores agrícolas. El área para su ubicación sería en la parte alta del área urbana, muy cerca de la Capilla Santa Bárbara, el sitio es el adecuado por la confluencia de vías de las diferentes veredas, que producen y comercializan los productos agrícolas, con las vías principales del área urbana del Municipio. Ver esquema de ubicación del proyecto completo.

Terminal de Transportes: generador del orden vial dentro y fuera del municipio, fortalecerá los accesos y salidas del mismo este, proyectando al crecimiento municipal dando mejoramiento vial y de movilidad vehicular. Se plantea la proyección del Terminal a la entrada del Municipio, en la confluencia de las vías que llegan y salen hacia los municipios cercanos. Ver esquema de ubicación del proyecto completo.

8.3 Avalúos

Un avalúo comercial de los predios a ser tenidos en cuenta en el proyecto, tendrá que realizarse, para saber el costo real de los terrenos, ya que estos son privados. Se ejecutaran como mínimo las siguientes actividades

- Mejoramiento a equipamiento existente
- Generar una mejor vinculación entre vivienda - comercio
- Integrar los equipamientos existentes en el marco de la plaza principal con este, buscando un elemento donde el habitante (peatón) sea el personaje principal

8.4 Parcelación

- Aprovechamiento de usos compartidos
- Establecer zonas y en cada manzana determinar su mejor uso.
- Ocupación (extensión urbana) de los centros de manzanas, complementando espacio público y equipamientos.

8.5 Espacio Público

- Mejoramiento o renovación del espacio público existente
- Generación de Áreas de Esparcimiento para la Población

8.6 Social

- Con la creación de nuevos espacios se generara la integración de la población del municipio con la región.
- Con la creación de nuevos espacios se incentivara a la población con actos, fiestas, concursos culturales que incentiven la identidad cultural y atracción turística.
- Con la creación de nuevos espacios públicos se incentivará la creación de nuevas vivienda en la parte urbana

8.7 Económico

- Al generar espacios urbanos de alojamiento de Turistas y visitantes ocasionales, por ende se genera también el aumento suave en el comercio de productos de primera necesidad. También se generara atracción para la economía artesanal del municipio.
- Se generan nuevos medios de empleo, para el habitante de Sora, como par al turista y visitante ocasional.
- Con la generación de nuevos equipamientos el municipio crecerá urbana, social y económicamente.

8.8 Físico Ambiental

Ejecutar la Recuperación Ambiental de los cauces de las quebradas que atraviesan lateralmente el área urbana del municipio de Sora.

Formar un Corredor Ecológico lateralmente a las quebradas; para la cual se deberá incentivar a los profesores del colegio urbano, para que sean los alumnos asesorados por sus maestros y por Corpoboyacá, quienes siembren especies nativas en el Corredor Ambiental y lo mantengan hermoso Ambiental.

Crear e incentivar en este corredor ecológico, paseos ecológicos, con el Turista y visitantes ocasionales, y convencer a los maestros, alumnos y dirigentes Municipales, de promocionar este paseo ecológico, con los colegios de la región y del departamento.

9 Desarrollo del Proyecto

9.1 Análisis Preliminar

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial se plantea un Modelo de *Tres Áreas Definidas* que surge de la necesidad de la población de Sora:

Tabla 6 Modelo Planteado en Tres Áreas

NOMBRE	AREA (Ha)	VEREDAS	CODIGO
Zona Urbana – Valle	373	Suelo urbano, el llano de sora	ZH1
Zona Quebrada Honda	2265	Quebrada Honda, Casablanca, Piedra Gorda, Chicacanecca y Caitoque	ZH2
Zona El Salitre	2097	El Salitre, Chuscal y Gavilan, Pita y Chone, Casa Blanca	ZH3

Fuente: EOT

Hay un área sur occidental con 373 hectáreas que abarca el perímetro URBANO y parte Rural de Geomorfología Plana, donde se presenta infraestructura y equipamientos que prestan servicios no solo a la población urbana sino a la Rural más próxima. Desarrolla en sí misma un modelo de ocupación discontinua, donde predominan viviendas con extensión para desarrollo de

huertas caseras, como soporte de una seguridad alimentaria que les garantice algunos productos de pancoger de demanda local.

9.2 Suelo Urbano

El suelo urbano de Sora presenta características particulares de desarrollo, toda vez que aunque posee continuidad de manzanas, al interior de ellas mismas se detectan varios predios sin desarrollar urbanísticamente y en su mayoría los desarrollados cuentan con predios posteriores habilitados como huertas caseras.

Sora consolidara su desarrollo urbano urbanizando todos aquellos lotes definidos al interior del perímetro urbano, donde el índice de demanda de vivienda es muy inferior al índice de oferta urbanizable.

Desde el punto de vista del Suelo Urbano, el EOT, pretende generar zonas con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, que gestionadas a través de planes parciales, busquen la mejora en las condiciones zonales de habitabilidad y por ende en la calidad de vida de la población, respetando las afectaciones y elementos de la estructura ecológica principal y proporcionando oferta de suelo, como un elemento potencial de oferta de SORA hacia la provincia del Centro. (Alcaldía de Sora, 2006, pág. 42)

10 Avalúos

Como resultado de los estudios realizados y la información recaudada se presentan a continuación los resultados de los avalúos de la Casa Hotel, la Plaza de Mercado y el Terminal de Transportes.

10.1 Casa Hotel

10.1.1 Proyección

Conjunto de 12 casas en el Municipio de Sora Boyacá, convirtiéndose en una ideal proyección de valorización y desarrollo urbano. El proyecto cuenta con 2 conjuntos, cada uno con 6 casas Tipo Hotel, cuenta con Acceso principal peatonal y vehicular, zonas verdes, plazoletas de reunión y Parqueadero, integrando de manera armónica las zonas comunes con las zonas privadas.

Cada unidad de vivienda consta de 2 niveles y cuenta con Sala, Comedor, Cocina, 3 Alcobas, 2 baños, Terraza y Balcón

Dados los estudios realizados en la población de Sora. Boyacá para los avalúos del terreno del proyecto de la Casa – Hotel se presenta el Avalúo Final del Terreno en el Anexo 1, además se muestran los planos de ubicación y construcción en los anexos 4, 5, 6.

10.2 Plaza de Mercado

El resultado del avalúo realizado sobre el terreno donde se proyectó construir la plaza de mercado se presenta en el Anexo 2.

10.2.1 Proyección

Ofrecer a la población un espacio adecuado para la comercialización de productos básicos de primera necesidad, de origen agropecuario, de libre competencia, en condiciones óptimas de carácter ambiental, sanitario, de seguridad, de calidad, eficiencia y, de fácil acceso, con vías pavimentadas, con todos los servicios.

10.2.2 Ubicación

La plaza de mercado estará ubicada al norte el municipio, donde desemboca las principales vías veredales, de las cuales llegan los principales productos agrícolas. vías que comunican al municipio con chíquiza, San Pedro de Iguaque, y tierras altas del municipio (paramos).

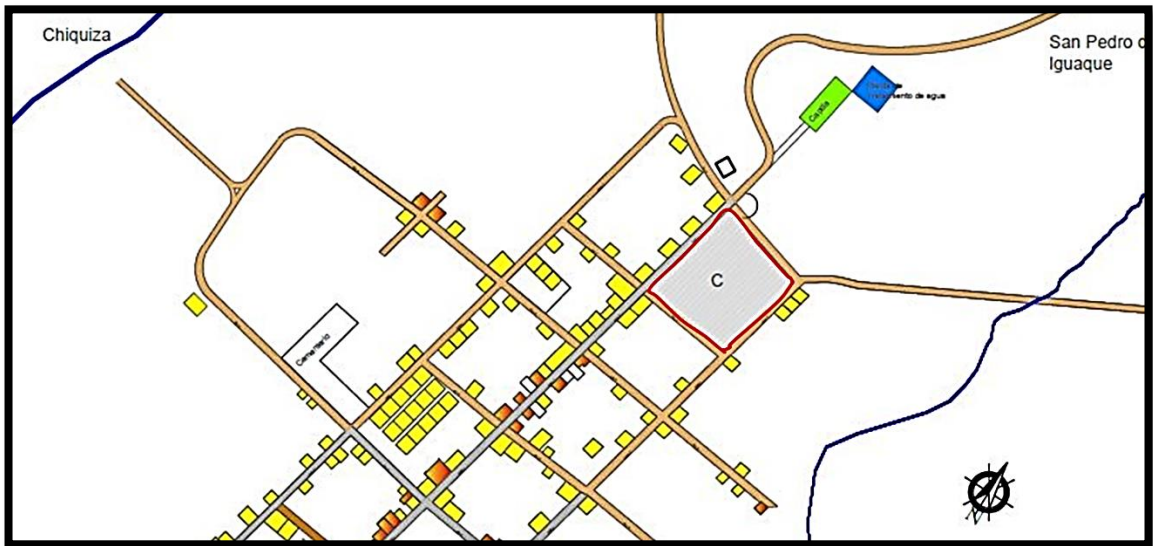


Ilustración 26 El área a intervenir se encuentra comprendido entre calles 7 y 8, y entre carreras 2 y 3.

Fuente: El Autor

Componentes

Tabla 7 Productos

FRUTAS	VERDURAS	ABARROTÉS
Fresas	Cebolla Cabezona	Cebada
Mora	Cebolla Larga	Maíz
Uchuva	Arveja	Trigo
Durazno	Frijol	Avena
Manzana Salvaje	Abas	
Tomate de árbol	Calabaza	
Ciruela	Calabacín	
Breva	Maíz	
	Ahuyama	
	Nabos	
	Hibias	
	Rubas	
	Pepino de guiso	
	Espinaca	
	Cilantro	
	Arracacha	
	Yuca	
	Acelgas	
	Tomate de Guiso	
	Papa	

Fuente: Autor

Componentes

- Locales de Verduras, Frutas y Abarrotes
- Locales de Carne, Pollo y Pescado
- Locales Comerciales
- Cuarto de Basuras
- Zonas de Almacenamiento
- Circulaciones
- Zona Administrativa (oficina)
- Instalaciones Sanitarias
- Zona de Cargue y Descargue
- Zona de Parqueos

10.3 Terminal de Transporte

10.3.1 Proyección

Según la normatividad establecida por el ministerio de transporte, los *Criterios Económicos y Financieros para la Categorización de las Terminales De Transporte Público Intermunicipal de Pasajeros*, Se establecen 4 (cuatro) categorías de terminales, El municipio de Sora está bajo la CATEGORÍA 4, el avalúo para el proyecto de la terminal de transporte se explica en detalla en el Anexo 3:

“Terminales – categoría 4: Son terminales que presenta características de trafico escaso durante el año comparadas con las de las grandes ciudades, lo cual implica que no requieran de instalaciones muy complejas. Reúnes las siguientes características:

- Terminales ubicadas en poblaciones con números superior a 100.001 habitantes e inferior a 500.000 habitantes.
- Terminales con movimiento de pasajeros anuales menos o igual a 1.000.000
- Terminales con numero de despachos anuales menor o igual a 150.000
- Terminales que atienden un número inferior o igual a 20”. (Ministerio de Transporte, 2005)

10.3.2 Ubicación

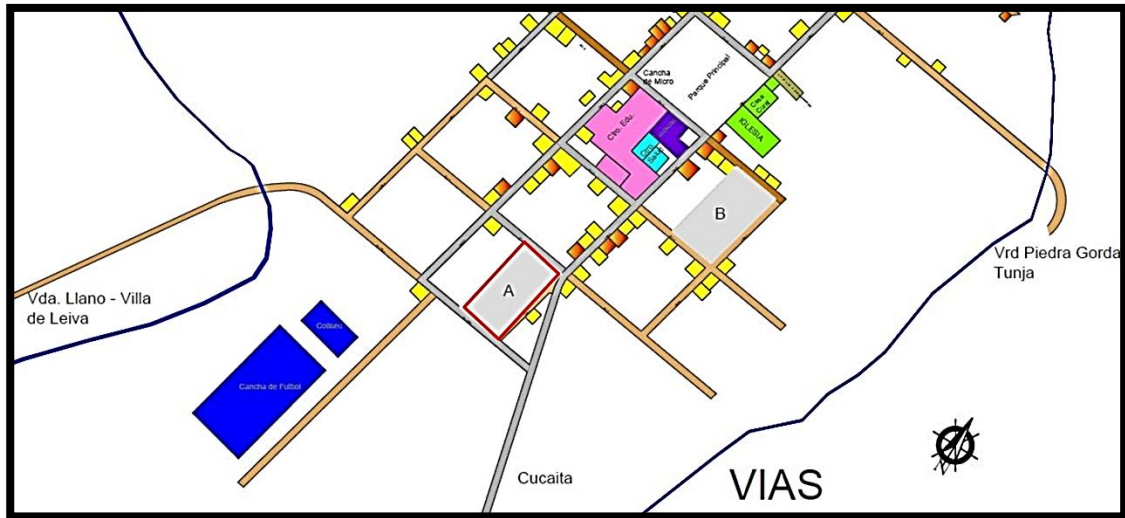


Ilustración 27 El área a intervenir se encuentra comprendido sobre la carrera 2 entre la calle 1 sur y calle 1
Fuente: Autor

10.3.3 Componentes

10.3.3.1 Empresas

- COMULSORA
- TRANSVILLA
- AUTOBOY

10.3.3.2 Rutas

- SORA – CUCAITA – TUNJA (Lunes a Domingo)
- SORA – CUCAITA – SAMACA (Viernes a Domingo)
- SORA - CUCAITA – VILLA DE LEYVA (Viernes a Domingo)
- 4 TUNJA – SORA – VILLA DE LEYVA (Lunes a Domingo)

10.3.3.3 Valor

- Ruta 1 : 3500 pesos
- Ruta 2: 3000 pesos
- Ruta 3: 4500 pesos
- Ruta 4: 7000 pesos

10.3.3.4 Despachos

- Ruta 1 : 24 despachos diarios (cada 30 minutos)
- Ruta 2 : 5 despachos diarios (cada 2 horas)
- Ruta 3 : 5- 7 despachos diarios (cada 2 horas)
- Ruta 4 : 2 despachos diarios (cada 6 horas)

10.3.3.5 Movimiento de pasajeros

- Ruta 1 : 190 pasajeros promedio al día
- Ruta 2: 105 pasajeros promedio por día
- Ruta 3 : 105 pasajeros promedio por día
- Ruta 4: 60 pasajeros promedio por día

11 Estado del Arte

Recolección de Información:

• *El Espacio Público Urbano*

Autor: Facultad de Arquitectura Universidad de los Andes

Tema: Espacio Público Urbano

Edición: 78 páginas

Año: 1986

Creación de espacios públicos tomando en cuenta y basándose en varias teorías como la de Álvaro Siza, El arquitecto comienza a proyectar partiendo de las condiciones del lugar para conseguir una total integración arquitectura-entorno, cada paisaje tiene una estructura oculta, la cual habla de las tensiones y fuerzas en juego.

La arquitectura nace del encuentro entre la idea y el lugar, es decir, del arquitecto que intervendrá sobre el lugar y el lugar en sí. Este encuentro despertará en la mente del proyectista la necesidad de imaginar cómo quedará el lugar una vez intervenido, transformado; y este pensamiento revela casi automáticamente los 6 más mínimos detalles, antes desapercibidos, lo cual rompe los nuevos planteamientos de intervención y hace respetar toda la presencia viva que presenta el lugar.

Este análisis contribuye para mi proyecto ya que el municipio de Sora necesita una apropiación única, que lo identifique como municipio y mejore la calidad de vida de los habitantes, sobresaliendo y desarrollando una identidad propia.

• *Revista Escala*

Autor: Escala

Tema: Movilidad Urbana Ll

Edición: 136 paginas

Año: 2000

Ampliación del Espacio Público, Implica la posibilidad de incrementar y hacer más fuerte esta relación, basada no solo en el espacio físico, sino en la tecnología y en su manifestación más evidente; la reconceptualización del espacio público como tal, a la luz de las nuevas tecnologías, hoy cuando la ciudad se ve afectada su esencia como lugar de encuentro e intercambio.

Sora tiene una carencia en integración del habitante con el espacio público existente, esta lectura me ayuda para saber cómo integrar adecuadamente no solo al habitante o personas a servir, sino también a los equipamientos que tiene el municipio con el espacio público, haciendo un solo lugar, armónico y funcional.

- *Urbanismo*

Autor: Francisco Asensio

Tema: Parques

Edición: 118 Paginas

La ciudad está rodeado por usos muy distintos, industria, vivienda, tráfico, y actividades urbanas, en su remodelación se contraponen una sucesión de actividades frente a un paseo verde continuo, garantiza lugares para los deportes y el ocio, pero asegura que también pueden coexistir con otros acontecimientos espaciales como reuniones políticas o teatro libre.

Al igual que la anterior lectura, esta sirve y contribuye en mi proyecto para no dejar a un lado los usos del municipio, mejorando el espacio que lo rodea e integrándolo.

12 Marco Legal

Constitución Política de Colombia 1991: Artículo 82: Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del Espacio Público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. (CPC, 1991)

LEY 9 DE 1989: Artículo 5° : Entiéndase por Espacio Público el conjunto de inmuebles Públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes

LEY 388 DE 1997: Artículo 2°: PRINCIPIOS 1. La función social y ecológica de la propiedad 2. La prevalencia del interés general sobre el particular 3. La distribución equitativa de cargos y beneficios. (Congreso de la República, 1989)

DECRETO 1504 DE 1998: Reglamenta el manejo del Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial. Artículo 1°: Es deber del estado velar por la protección de a integridad del espacio público por su destinación al uso común el cual prevaleces sobre el interés individual. 10 El cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo. (Presidencia de la República, 1998)

E.O.T. Sora Boyacá

Infraestructura y Malla Vial

Objetivo: La Administración municipal Coadyuva en la formulación y ejecución de Planes que permitan modernizar y consolidar la infraestructura en general y la red vial dentro del municipio. (Alcaldía de Sora, 2006)

Políticas de Infraestructura

- Mejorar la movilidad por medio del fortalecimiento y mantenimiento de la malla vial urbana y rural y la armonización de corredores urbanos y veredales, garantizando el desarrollo integral y equilibrado del territorio.
- Gestionar los estudios de movilidad, impacto ambiental y todos aquellos que sean necesarios que soporten la elaboración de un plan vial, de acuerdo con las exigencias de la autoridad competente.
- Estudiar y desarrollar las bases para un sistema de transporte que en el mediano plazo agilice el desplazamiento de la población y sus productos. - Promover el Plan de Atención a la Gestión Ambiental (PAGA) para involucrarlo en todos y cada uno de los contratos que el municipio celebre con particulares para la construcción de obras de infraestructura y obras que produzcan impacto ambiental tanto en lo urbano como en lo rural.
- Promover los programas y proyectos de infraestructura vial regionales Estrategias de Infraestructura y Malla Vial

- Generar credibilidad mediante veedurías ciudadanas, en el control de obras de construcción - Censo del potencial de mano de obra en mampostería que vivan en el municipio para fortalecer el empleo.
- Optimización de la malla vial urbana y rural -Fortalecimiento del papel planificador del Municipio.
- Diseño y ejecución de programas y proyectos de incidencia Municipal.
- Ocupación del uso y la estructura del suelo orientada con Sostenibilidad, Integralidad y autosuficiencia - La movilidad como elemento estructurante de integración en el territorio, articulado a los corredores regionales.

Estrategias de Infraestructura y Malla Vial

- Generar credibilidad mediante veedurías ciudadanas, en el control de obras de construcción - Censo del potencial de mano de obra en mampostería que vivan en el municipio para fortalecer el empleo.
- Optimización de la malla vial urbana y rural -Fortalecimiento del papel planificador del Municipio.
- Diseño y ejecución de programas y proyectos de incidencia Municipal - Ocupación del uso y la estructura del suelo orientada con Sostenibilidad, Integralidad y autosuficiencia.
- La movilidad como elemento estructurante de integración en el territorio, articulado a los corredores regionales.

13 Bibliografía

Alcaldía de Sora. (2006). *Esquema Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sora*.

Sora - Boyacá: Alcaldía de Sora.

Alcaldía Sora - Boyacá. (s.f). *Alcaldía Sora - Boyacá*. Recuperado el 14 de Abril de 2016, de

www.sora-boyaca.gov.co: <http://www.sora-boyaca.gov.co/index.shtml#7>

Congreso de la República. (1989). *ART. 5 LEY*. Bogotá: Congreso de la República.

CPC, A. 8. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Bogotá D.C.: Congreso de la República.

DANE. (s.f.). *DANE*. Recuperado el 14 de Abril de 2016, de

https://www.dane.gov.co/files/censo2005/PERFIL_PDF_CG2005/15762T7T000.PDF:

https://www.dane.gov.co/files/censo2005/PERFIL_PDF_CG2005/15762T7T000.PDF

Ministerio de Transporte. (2005). *Criterios Economicos y Fincancieros para la Categorizacion*

de las Terminales de Transporte Público Intermunicipal de Pasajeros. Bogotá:

Mintransporte.

Presidencia de la República. (1998). *DECRETO 1504*. Bogotá D.C.: Presidencia de la República.

14 Anexos

Anexo 1 Avalúo Lote Casa – Hotel Sora Boyacá



AVALUÓ COMERCIAL # 2016-06-PAR 103

Predio: Lote Urbano-Ubicación Casa Hotel-Sora (Boyacá)

Solicitante:

Alcaldía Municipal Sora/Boyacá

Elaborado Por:

Arq. Sara Natalia Luis

Ing. Andrés G. Castillo Franco

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante

Alcaldía Municipal Sora/Boyacá

1.2. Radicación

Junio 15 de 2016

1.3. Tipo de Inmueble

Se trata de un Lote de Terreno con clasificación de Uso de Suelo Urbano

1.4. Tipo de Avaluó

Avaluó Comercial para determinar el valor comercial más probable de venta.

1.5. Departamento

Boyacá

1.6. Municipio

Sora

1.7. Sector

En el Municipio de Sora (Departamento de Boyacá), a 200 metros del Parque Principal (Plaza Central) de este Municipio, se encuentra el Lote donde estará ubicado Proyecto de la Casa-Hotel, con acceso por la Carrera 2 (Vía Cucaita-Sora).

1.8. Barrio-Sector

Sector Centro del Municipio de Sora (El llano de Sora).

1.9. Dirección

Lote Urbano Ubicado sobre carrera 1 entre la calle 2 y calle 3

1.10. Marco Jurídico

Escritura Publica No. 1025 del 12 de Diciembre de 2015 de la Notaria Única de Villa de Leyva (Boyacá). Escritura de Compraventa.

1.11. Destinación Actual

La destinación actual del Inmueble es un Lote en gran parte sin Desarrollar, con algunas construcciones de uso residencial (No se tienen en cuenta para el presente Avalúo).

1.12. Fecha de Asignación y Visita

Fecha de Asignación: Junio 15 de 2016.

Fecha de Visita: Junio 20 de 2016.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. Barrio o Vereda

Sector Centro del Municipio de Sora (El llano de Sora).

2.2. Código Catastral

No Disponible

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura Publica No. 1025 del 12 de Diciembre de 2015 de la Notaria Única de Villa de Leyva (Boyacá).

Certificado de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja con Matricula Inmobiliaria 070-82929.

Plano Topográfico del Lote.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. Propietario

Javier Eduardo Casallas Fonseca CC # 80780601

4.2. Título de Adquisición

Escritura Publica No. 1025 del 12 de Diciembre de 2015 de la Notaria Única de Villa de Leyva (Boyacá).

4.3. Matricula Inmobiliaria

070-82929

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. Delimitación del Sector

- Norte: Calle 3 e Iglesia de Sora.
- Sur: Calle 2 y zona rural del municipio
- Oriente: Carrera 1
- Occidente: Carrera 2.

5.2. Actividad Predominate

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble se caracteriza por ser una zona Residencial Urbana-Rural para el estrato 1 y 2 con cercanía la Plaza Central del Municipio de Sora, la tipología de las construcciones es Homogénea y como actividad predominante se destaca el residencial en Unifamiliares en buen estado de conservación constructivo y arquitectónico y también se observa comercio de tipo local y zonal sobre vías principales del Sector.

5.3. Estratificación Socioeconómica

No Aplica

5.4. Vías de Acceso e Influencia del Sector

Las vías principales son muy importantes con variadas especificaciones técnicas y forman el sistema arterial básico y secundario en este sector del Municipio, la carrera 2 se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, opera en doble sentido, soporta un tránsito vehicular bueno y permanente lo que ha generado que a lo largo de este eje vial se presente una actividad de tipo comercial, la vía de acceso al inmueble (Carrera 2) se encuentra pavimentada en buen estado.

Las demás vías internas se encuentran sin pavimentar en buen estado y se conectan fácilmente con la red básica.

5.5. Infraestructura urbana

La zona donde se encuentra ubicado el inmueble se halla integrado totalmente a la infraestructura urbana del Municipio, con los servicios propios de este tipo de sector, como son los siguientes:

- Vías: Principal Pavimentada y secundarias sin pavimentar
- Andenes: en concreto algunos adoquinados.
- Acometidas: acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, gas natural y recolección de basuras.

El servicio de transporte público urbano al sector y al inmueble se considera como aceptable, contando con algunas rutas de buses intermunicipales entre municipios cercanos a Sora (Villa de Leyva, Samaca y Tunja, entre otros).

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Las Normas del Sector están dadas por el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Sora.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. Terreno

7.1.1. Ubicación

Esquinero

7.1.2. Áreas

Lote con área total de 9840,00 M2 según Certificado de Tradición.

Del área total del lote del Lote se utilizara una franja del cun un area aproximada de 4275,00 M2 donde será ubicado el proyecto de la Casa-Hotel, dicha área estudio de avalúo corresponde a 4275,00 M2 del área total del lote. Dicha franja es la objeto de este avalúo.

Escritura Publica No. 1025 del 12 de Diciembre de 2015 de la Notaria Única de Villa de Leyva (Boyacá).

7.1.3. Linderos y dimensiones

Escritura Publica No. 628 del 07 de Marzo de 2015 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá).

7.1.4. Topografía y relieve

Topografía plana en su totalidad.

7.1.5. Vías de Acceso

Las vías principales de acceso al sector son: Carrera 3 y Carrera 2. Las vías secundarias son las internas del sector.

7.1.6. Servicios públicos

El inmueble cuenta con acceso a los siguientes servicios públicos: Energía Eléctrica, Acueducto, alcantarillado, Gas natural y teléfono.

7.2. Características Generales De La Construcción

No Aplica

8. MÉTODO DE AVALUÓ

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el valor del terreno.

8.1. Método comparativo o de mercado.

Se investiga en la zona ofertas de predios comparables, ya sea mediante datos tomados en la visita de reconocimiento predial, por consultas con firmas especializadas y/o anuncios clasificados.

En el estudio de mercados del sector se pueden observar las ofertas encontradas y seleccionadas para ser comparadas con el predio objeto de estudio del presente informe. Se establece una homogeneización y de su resultado se extrae el avalúo por este método.

Homogeneización: No se trata de una sencilla comparación de precios de la oferta inmobiliaria determinada en la zona, se trata de la aplicación de factores de evaluación que permita hacer homogéneo, hacer equivalente y hacer comparable los datos obtenidos.

Los factores aplicados para el presente análisis fueron: Fuente, Ubicación y Tamaño

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En la determinación del justiprecio se tuvieron en cuenta entre otros, los siguientes factores de incidencia:

- Localización.
- Tendencia del sector.
- Vías de acceso.
- Servicios públicos y privados instalados.
- Sondeo de oferta y demanda.
- Actividad edificadora.
- Entre otras.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor de avalúo es un valor instantáneo y varía con el tiempo. Los bienes sufren cambios por distintos factores, ya sean económicos o por cambios en el uso, etc.

La buena infraestructura urbanística del sector, en relación con la prestación de los diferentes servicios públicos, una adecuada malla vial secundaria y un equipamiento urbano adecuado.

Las características físicas del terreno como cabida superficiaria, linderos generales, forma geométrica, topografía y ubicación.

Este informe no hace un análisis jurídico sobre los documentos facilitados.

El presente avalúo parte de la información suministrada del solicitante en relación con la veracidad y con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible conocer y verificar las descripciones de hechos presentados en el informe y que el valuador alcanzó a conocer y pudo inspeccionar.

El valuador no revelará información sobre el avalúo a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal y sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. Los honorarios no se basan en un reporte de un

determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.

De conformidad con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente estudio del avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. Investigación Directa

Se realizó investigación directa con personas concedoras del valor de la tierra en el sector como son: Avaluadores y corredores de finca raíz, que en un momento dado sirvió como punto de referencia.

NO.	DESCRIPCION	TRANSACCION	TELEFONO	ENCUESTADO	DIRECCION	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZ.	AREA TERRENO m ²	VALOR OFERTA VENTA	VALOR M2 LOTE	% AJUSTE COMPRA	% AJUSTE POR TAMAÑO ***	% AJUSTE POR LOCALIZACIÓN NORMA Y ACABADOS	VALOR HOMOGENIZ.	OBSERVACIONES
1	Lote	Venta Reciente	3132837040	Ana Mireya Castellanos	Lote # 4 Sobre Calle 4	\$ 62.928	116,80	10.500.000	89.897	1,00	0,70	1,00	7.350.000	Vendido Enero de 2016
2	Lote	Venta Reciente	3132837040	Ana Mireya Castellanos	Lote # 5 Sobre Calle 4	\$ 60.293	116,10	10.000.000	86.133	1,00	0,70	1,00	7.000.000	Vendido Noviembre de
3	Lote	Venta Reciente	3132837040	Ana Mireya Castellanos	Lote # 6 Sobre Calle 4	\$ 60.293	116,10	10.000.000	86.133	1,00	0,70	1,00	7.000.000	Vendido Noviembre de 2015
4	Lote	En Venta	3153398790	Omar Avila	Lote Ubicado Calle 2 Carrera 4	\$ 60.515	2.119,32	135.000.000	63.700	0,95	1,00	1,00	128.250.000	Esquinero, a una cuadra de la plaza
					SUMATORIA	\$ 244.028								
					PROMEDIO	\$ 61.007								
					DESVIACION ESTANDAR	1.112,76								
					COEFICIENTE DE VARIACION	0,01823984								
					LIMITE SUPERIOR	\$ 62.473,44								
					LIMITE INFERIOR	\$ 59.540,80								
					VR ADOPTADO	\$ 61.000,00								

11.2. Investigación Indirecta

Se adelantaron averiguaciones de transacciones de compra venta y ofertas de inmuebles en el sector y en zonas homogéneas.

12. OBSERVACIONES

- El área de estudio utilizada para el presente Avalúo corresponde a una franja de 4275,00 M2 del total del área del lote.

- Esta área de estudio resultara de un desenglobe del predio, que se hará en un futuro si el Proyecto “DESARROLLO URBANO PROYECTADO DESDE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SORA BOYACA” es aprobada por la administración municipal.

13.RESULTADO DEL AVALÚO

Área lote Proyecto Casa-Hotel: 4275,00 M2.

DESCRIPCIÓN	Área m ²	Valor m ²	Total
Lote de Terreno (Proyecto Casa-Hotel).	4275,00	\$ 61.000,00	\$ 260.775.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 260.775.000,00

El total del presente estudio de avalúo del lote de Terreno (Proyecto Casa Hotel) del Municipio de Sora, al día 24 de Junio de 2016 y teniendo en cuenta todas las consideraciones ya anotadas es de: DOSCIENTOS SESENTA MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$ 260.775.000,00).

Sara Natalia Luis Castellanos
Arquitecta

Andrés Giovanni Castillo Franco
Ingeniero Catastral y Geodesta

Ejercicio Método Potencial de Desarrollo

Consideraciones:

Se estable Avalúo por Método Residual o Potencial de Desarrollo para el Predio como Lote Útil en Zona Urbana con base en normas urbanas hoy vigentes derivadas del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Potencial de Desarrollo

El predio tiene un Área de Lote de 4275,00 M2 y Dimensiones 91.32 M x 46.814 M aproximadamente. Para consideraciones de estudio de potencial se asume un proyecto de loteo.

Los lotes tipo del Municipio tienen una cabida superficialia alrededor de 120,00 M2 Aproximadamente y dimensiones de 10 Metros x 12 Metros.

Descripción	AREA BRUTA
27 Lotes de 120,00 M2 c/u (Área Vendible)	3240,00
Áreas de Cesión- Vías	1035,00
AREA TOTAL	4275,00
VALOR ESTIMADO M2 TERRENO	\$ 81.000,00
TOTAL (Área Vendible)	\$ 262.440.000,00

Se tiene que el valor total de ventas del loteo equivale a \$ 262.440.000,00.

Total Ventas (Área Vendible)	\$ 262.440.000,00
Área total lote (M2).	4275,00
Valor M2 Terreno	\$ 61.389,47
Valor M2 Terreno Adoptado	\$ 61.000,00
Valor Total Lote	\$ 260.775.000,00

El Valor de M2 adoptado es de \$ 61.000,00 por lo que se tiene que el Valor total del lote es de \$ 260.775.000,00.

Valor que se considera razonable y acorde a condiciones comerciales y valido para avalúo.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Localización Fuente: Google Maps



Vista Lote

Registro Fotográfico



Vía de Acceso Lote



Interior Lote



Vecindario

Anexo 2 Avaluó Lote Plaza de Mercado Sora - Boyacá



AVALUÓ COMERCIAL # 2016-06-PAR 103

Predio: Lote Urbano-Ubicación Casa Hotel-Sora (Boyacá)

Solicitante:

Alcaldía Municipal Sora/Boyacá

Elaborado Por:

Arq. Sara Natalia Luis

Ing. Andrés G. Castillo Franco

14. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

14.1. Solicitante

Alcaldía Municipal Sora/Boyacá

14.2. Radicación

Junio 15 de 2016

14.3. Tipo de Inmueble

Se trata de un Lote de Terreno con clasificación de suelo Urbano sin construcciones.

14.4. Tipo de Avalúo

Avaluó Comercial para determinar el valor comercial más probable de venta.

14.5. Departamento

Boyacá

14.6. Municipio

Sora

14.7. Sector

En el Municipio de Sora (Departamento de Boyacá), a 300 del Parque Principal (Plaza Central) de este Municipio, se encuentra el Lote donde estará ubicada la plaza de Mercado del municipio (Proyección), con acceso por la Carrera 3.

14.8. Barrio

Sector Norte del Municipio de Sora

14.9. Dirección

Lote Urbano Ubicado entre las Carreras 2 y 3 y entre las Calles 7 y 8.

14.10. Marco Jurídico

Escritura Publica No. 745 del 05 de Abril de 2011 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá). Escritura de Compraventa.

14.11. Destinación Actual

La destinación actual del Inmueble es un Lote sin Desarrollar.

14.12. Fecha de Asignación y Visita

Fecha de Asignación: Junio 15 de 2016.

Fecha de Visita: Junio 20 de 2016.

15. INFORMACIÓN CATASTRAL

15.1. Barrio o Vereda

Sector Norte del Municipio de Sora.

15.2. Código Catastral

010000230001000

16. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura Publica No. 745 del 05 de Abril de 2011 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá). Escritura de Compraventa.

Certificado de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja con Matricula Inmobiliaria 070-83560.

Plano Topográfico del Lote.

17. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

17.1. Propietario

Javier Reinaldo Espitia Reyes CC # 7186365

17.2. Título de Adquisición

Escritura Publica No. 745 del 05 de Abril de 2011 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá).

17.3. Matricula Inmobiliaria

070-83560

18. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

18.1. Delimitación del Sector

- Norte: Sector Iglesia de Santa Bárbara y Zona Rural del Municipio.
- Sur: Calle 7 y Sector Centro del Municipio
- Oriente: Carrera 2 y Vía Sora-Tunja
- Occidente: Carrera 3.

18.2. Actividad Predominate

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble se caracteriza por ser una zona Residencial Suburbana-Rural para el estrato 2 y 3 en barrios cercanos al sector como por ejemplo Centro, la tipología de las construcciones es Homogénea y como actividad predominante se destaca el residencial en Unifamiliares en buen estado de conservación constructivo y arquitectónico y también se observa comercio de tipo local y zonal sobre vías principales del Sector.

18.3. Estratificación Socioeconómica

No Aplica

18.4. Vías de Acceso e Influencia del Sector

Las vías principales son muy importantes con variadas especificaciones técnicas y forman el sistema arterial básico y secundario en este sector del Municipio, la carrera 2 se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, opera en doble sentido, soporta un tránsito vehicular bueno y permanente lo que ha generado que a lo largo de este eje vial se presente una variada actividad de tipo comercial, la vía de acceso al inmueble (Carrera 3) se encuentra pavimentada en buen estado.

Las demás vías internas se encuentran sin pavimentar en buen estado y se conectan fácilmente con la red básica.

18.5. Infraestructura urbana

La zona donde se encuentra ubicado el inmueble se halla integrado totalmente a la infraestructura urbana del Municipio, con los servicios propios de este tipo de sector, como son los siguientes:

- Vías: Principal Pavimentada y secundarias sin pavimentar
- Andenes: en concreto algunos adoquinados.
- Acometidas: acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, gas natural y recolección de basuras.

El servicio de transporte público urbano al sector y al inmueble se considera como aceptable, contando con algunas rutas de buses intermunicipales entre municipios cercanos a Sora (Villa de Leyva, Samaca y Tunja, entre otros).

19. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Las Normas del Sector están dadas por el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Sora. Que establece:

ARTICULO 70. NORMAS MÍNIMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN ZONA URBANA.

CONDICIONES NORMATIVAS GENERALES		CONVENCION	OBSERVACIONES
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano		Mapas Nos. 01 y 02 sobre clasificación del suelo.
	Suelo Protegido		No se permite ningún uso urbano
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSERVACION		TEMPLO DOCTRINERO
	CONSOLIDACION		MANZANAS CON URBANISMO SIN DESARROLLO URBANO
	DESARROLLO		MANZANAS SIN URBANISMO
USOS DE SUELO	Residencial	Residencial Neto	Área mínima de predio: 98m2 Índice de Ocupación: 0.6 Índice de Construcción: 2.0 No. de Pisos: dos pisos. Altura mx:6.5 Mts Patio: Lado mínimo 3 mts. Tipología: Continua
		Residencial con comercio y servicios (primer piso)	
		Residencial con actividad productiva	
	Comercial	Sobre ejes principales	MIXTA (Residencial – Comercial) Comercial: 1600 M2 Superficies comerciales Dotacionales: 2000 M2
	Dotacional		INSTITUCIONAL EDUCACION Y SALUD
SECTOR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS	Zona : Demanda por desarrollo de urbanización con fines residenciales		De acuerdo con normativa. No podrá ser inferior a un cupo por unidad habitacional

Índices de Construcción y Ocupación (Artículo 99, Pág. 58).

TRATAMIENTO	APROVECHAMIENTO
CONSERVACION	Se mantiene el aprovechamiento original de la urbanización.
CONSOLIDACION	Índice de ocupación máximo 0.60 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00
DESARROLLO	Índice de ocupación máximo 0.60 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Índice de ocupación máximo 0.60 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00

Fuente: Álvaro Castañeda Torres, 2005

20. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

20.1. Terreno

20.1.1. Ubicación

Esquinero

20.1.2. Áreas

Lote con área total de 10235,50 M2 según Certificado de Tradición.

El área en la cual se hará la proyección de la plaza de mercado, dicha área del presente estudio de avalúo corresponde a 4000 M2 del área total del lote.

Escritura Publica No. 745 del 05 de Abril de 2011 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá).

20.1.3. Linderos y dimensiones

Escritura Publica No. 745 del 05 de Abril de 2011 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá).

20.1.4. Topografía y relieve

El inmueble presenta una pendiente plana (de 0 a 3°), no presenta variaciones en el relieve muy significativas en términos generales ni en términos de construcción.

20.1.5. Forma Geometrica

El inmueble muestra una forma irregular semejante a un rectángulo (polígono irregular).

20.1.6. Vías de Acceso

Las vías principales de acceso al sector son: Carrera 3 y Carrera 2. Las vías secundarias son las internas del sector.

20.1.7. Servicios públicos

El inmueble no cuenta con acometida de servicios públicos, sin embargo posee la posibilidad de conectarse de manera inmediata, puesto que en el sector ya existen las redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas natural.

20.2. Características Generales De La Construcción

El inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

20.2.1. Nivel o Número de Pisos

El predio tiene una proyección de 1 piso y zona de parqueos descunieto.

20.2.2. Distribución interna.

El inmueble tiene una destinación distribuida de la siguiente forma:

- 1 Piso
- Zona de Parqueos

20.2.3. Áreas y Fuente

Uso	Área M2
Área Total Lote	4000
Área Privada	1560
Áreas Comunes	360
Área de Parqueaderos	480
Total	2400

21. MÉTODO DE AVALUÓ

Se usa el método residual o potencial de desarrollo para encontrar el máximo valor del suelo urbanizado en función de lo que se puede construir. Su definición se da en el artículo 4 de la resolución 620 del 2008. Este método como ya se mencionó busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el

terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Dado el papel decisivo que juegan las normas y la reglamentación en este método, se exponen las relaciones que se establecen entre el valor del suelo, las normas urbanas y la rentabilidad de la promoción inmobiliaria.

Valor del suelo y normas urbanas.

a) El factor de constructibilidad.

El precio del suelo urbano está relacionado con la cantidad de espacio construido que se pueda producir en él, y del precio al que se pueda vender esta área. Por lo tanto, este monto, que como hemos dicho, denominamos Potencial de Desarrollo, está relacionado con la densidad, la altura, el estrato de los demandantes, y el uso: en general estos aspectos están regulados por normas urbanas.

El potencial de desarrollo se traduce en un número de metros cuadrados multiplicado por un precio de venta. La cantidad de metros cuadrados construibles, a su vez, está en función de la densidad, altura e índice de construcción que autorice la norma. Es decir dependen de la “construibilidad” o “edificabilidad” que la autoridad municipal permita al propietario del suelo. Si tiene un alto nivel de “construibilidad” el constructor de suelo pagará un precio elevado. Si tiene baja construibilidad pagará un precio reducido. Si no tiene construibilidad porque se determinó que dicha tierra será un parque o zona de control ambiental, sencillamente no tendrá comprador y su precio será cero, a no ser que el municipio lo compre para un uso comunal de la ciudad.

b) Índice de ocupación.

Una de las normas que inciden en la construibilidad y por lo tanto en el potencial de desarrollo es el denominado Índice de Ocupación. En las ciudades existen

normas que definen que solo un porcentaje del suelo se puede construir en primer, lo cual limita la cantidad de área construida que se puede edificar. El Índice de Ocupación es el área ocupada en el primer piso con respecto al total del área del lote urbanizado:

$$IO = \text{Área construida en primer piso} / \text{Área del terreno urbanizado}$$

c) Índice de construcción.

Los anteriores indicadores, los Índices de Ocupación, de Altura y de Densidad, necesariamente desembocan en un resultado: el número máximo de metros que pueden hacerse en un predio. Este número máximo dividido por el área neta del terreno se denomina Índice de Construcción:

$$IC = \text{Área construida} / \text{Área Neta del Terreno}$$

22. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En la determinación del justiprecio se tuvieron en cuenta entre otros, los siguientes factores de incidencia:

- Localización.
- Tendencia del sector.
- Vías de acceso.
- Servicios públicos y privados instalados.
- Sondeo de oferta y demanda.
- Actividad edificadora.
- Entre otras.

23. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor de avalúo es un valor instantáneo y varía con el tiempo. Los bienes sufren cambios por distintos factores, ya sean económicos o por cambios en el uso, etc.

La buena infraestructura urbanística del sector, en relación con la prestación de los diferentes servicios públicos, una adecuada malla vial secundaria y un equipamiento urbano adecuado.

Las características físicas del terreno como cabida superficial, linderos generales, forma geométrica, topografía y ubicación.

Este informe no hace un análisis jurídico sobre los documentos facilitados.

El presente avalúo parte de la información suministrada del solicitante en relación con la veracidad y con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible conocer y verificar las descripciones de hechos presentados en el informe y que el valuador alcanzó a conocer y pudo inspeccionar.

El valuador no revelará información sobre el avalúo a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal y sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.

De conformidad con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente estudio del avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

24. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

24.1. Investigación Directa

Para tal efecto se ha procedido a la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles similares (edificios de apartamentos) en la zona de influencia inmediata; en el análisis y comparación se tienen cuenta otros factores, ubicación, área, edad, mejoras y estado de conservación.

Descripción	Área	Precio	Valor M2
1. Casa 1 Piso	80,00	\$ 150.000.000,00	\$ 1.875.000,00
2. Casa 2 Pisos	120,00	\$ 195.000.000,00	\$ 1.625.000,00
3. Local Cucaita	30,00	\$ 65.000.000,00	\$ 2.166.666,67
4. Casa Nueva-2 Pisos	110,00	\$ 210.000.000,00	\$ 1.909.090,91
		SUMATORIA	\$ 7.575.758
		PROMEDIO	\$ 1.893.939
		DESVIACION ESTANDAR	191.896,35
		COEFICIENTE DE VARIACION	0,10
		LIMITE SUPERIOR	\$ 2.146.807,06
		LIMITE INFERIOR	\$ 1.641.071,73
		VR ADOPTADO	\$ 1.900.000,00

24.2. Investigación Indirecta

Se adelantaron averiguaciones de transacciones de compra venta y ofertas de inmuebles en el sector y en zonas homogéneas.

25. OBSERVACIONES

- El área de estudio utilizada para el presente Avalúo corresponde a una franja de 4000,00 M2 del total del área del lote.
- Esta área de estudio resultara de un desenglobe del predio, que se hará en un futuro si el Proyecto “DESARROLLO URBANO PROYECTADO DESDE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SORA BOYACA” es aprobada por la administración municipal.

26.RESULTADO DEL AVALÚO

Estructura De Costos	
Área Bruta Del Lote (M2)	4000,00
Por Índice De Ocupación (0,6)	2400,00
# De Parqueos (Camiones Y Automóviles)	28,00
Área Comunes	360,00
Área Vendible (Bodega-Locales) (M2)	1560,00
Área Construida Locales (M2)	1560,00
Área Total De Parqueos (M2)	480,00

Análisis de Costos	
Ventas	
Valor Venta M2 Vendible (Bodega-Locales)	\$ 1.900.000,00
Valor Ventas Área Vendible (Bodega-Locales)	\$ 2.964.000.000,00
Valor Venta M2 cada parqueadero	\$ -
Valor venta parqueaderos	\$ -
Total ventas	\$ 2.964.000.000,00

Costos	
Directos	
Valor por M2 (Bodega-Locales)	\$ 750.000,00
Valor por M2 Construcción Parqueo	\$ 150.000,00
Costo Directo	\$ 1.242.000.000,00

Costos				
Indirectos				
Generales				
	Licencia	\$ 18.630.000,00	1,50%	C.D.
	Seguros	\$ 1.863.000,00	0,15%	C.D.
	Impuestos	\$ 1.242.000,00	0,10%	C.D.
	Servicios	\$ 869.400,00	0,07%	C.D.
Honorarios				
	Topografía	\$ 496.800,00	0,04%	C.D.
	Estudio De Suelos	\$ 1.863.000,00	0,15%	C.D.
	Diseño Arquitectónico	\$ 9.315.000,00	0,75%	C.D.
	Diseño Estructuras	\$ 3.105.000,00	0,25%	C.D.
	Diseño Hidrosanitario	\$ 1.863.000,00	0,15%	C.D.
	Diseño Eléctrico	\$ 1.863.000,00	0,15%	C.D.
	Presupuesto Programación	\$ 3.726.000,00	0,30%	C.D.
	Honor, Construcción Delegada	\$ 124.200.000,00	10,00%	C.D.
	Gerencia De Obra	\$ 8.892.000,00	0,30%	VTAS
	Costo De Ventas, Comisiones, Publicidad	\$ 88.920.000,00	3,00%	VTAS
	Notariales	\$ 44.460.000,00	1,50%	VTAS
	Financieros	\$ 118.560.000,00	4,00%	VTAS

Total Indirectos	\$ 393.962.400,00	31,72%	C.D.
Total Costos De Construcción	\$ 1.635.962.400,00	55,19%	
			100,00%
Utilidad y Lote	\$ 1.328.037.600,00	44,81%	
Utilidad	\$ 356.046.880,56	26,81%	44,81%
Lote	\$ 239.046.768,00	18,00%	
Valor M2	\$ 59.761,69		

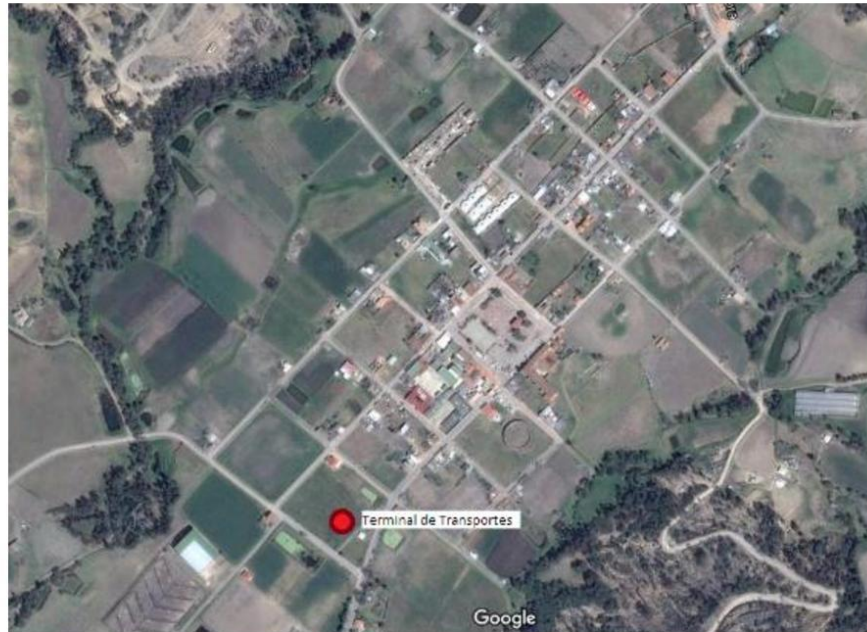
DESCRIPCIÓN	Área m ²	Valor m ²	Total
Lote de Terreno (Proyección Plaza de Mercado).	4000,00	\$ 60.000,00	\$ 240.000.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 240.000.000,00

El total del presente estudio de avalúo del lote de Terreno (Proyección Plaza de Mercado) del Municipio de Sora, al día 24 de Junio de 2016 y teniendo en cuenta todas las consideraciones ya anotadas es de: DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 240.000.000,00).

Sara Natalia Luis Castellanos
Arquitecta

Andrés Giovanni Castillo Franco
Ingeniero Catastral y Geodesta

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Localización Fuente: Google Maps



Vista Lote

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Via de Acceso Lote



Interior Lote



Vecindario

Anexo 3 Avalúo Lote Terminal de Transporte Sora - Boyacá



AVALUÓ COMERCIAL # 2016-06-PAR 103

Predio: Lote Urbano-Ubicación Casa Hotel-Sora (Boyacá)

Solicitante:

Alcaldía Municipal Sora/Boyacá

Elaborado Por:

Arq. Sara Natalia Luis

Ing. Andrés G. Castillo Franco

27. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

27.1. Solicitante

Alcaldía Municipal Sora/Boyacá

27.2. Radicación

Junio 15 de 2016

27.3. Tipo de Inmueble

Se trata de un Lote de Terreno con clasificación de suelo Urbano

27.4. Tipo de Avaluó

Avaluó Comercial para determinar el valor comercial más probable de venta.

27.5. Departamento

Boyacá

27.6. Municipio

Sora

27.7. Sector

En el Municipio de Sora (Departamento de Boyacá), a 500 del Parque Principal (Plaza Central) de este Municipio, se encuentra el Lote donde estará ubicado el terminal de transportes del municipio (Proyección), con acceso por la Carrera 2 (Vía Cucaita-Sora).

27.8. Barrio-Sector

Sector Sur del Municipio de Sora (El llano de Sora).

27.9. Dirección

Lote Urbano Ubicado sobre carrera 2 entre la calle 1 sur y calle 1

27.10. Marco Jurídico

Escritura Publica No. 628 del 07 de Marzo de 2016 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá). Escritura de Compraventa.

27.11. Destinación Actual

La destinación actual del Inmueble es un Lote en gran parte sin Desarrollar, tiene 3 construcciones de uso residencial (No se tienen en cuenta para el presente Avalúo).

27.12. Fecha de Asignación y Visita

Fecha de Asignación: Junio 15 de 2016.

Fecha de Visita: Junio 20 de 2016.

28. INFORMACIÓN CATASTRAL

28.1. Barrio o Vereda

Sector Sur del Municipio de Sora (El llano de Sora).

28.2. Código Catastral

No Disponible

29. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura Publica No. 628 del 07 de Marzo de 2016 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá). Escritura de Compraventa.

Certificado de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja con Matricula Inmobiliaria 070-83332.

Plano Topográfico del Lote.

30. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

30.1. Propietario

Ana Elvia Reina CC # 23774818

30.2. Título de Adquisición

Escritura Publica No. 628 del 07 de Marzo de 2016 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá).

30.3. Matricula Inmobiliaria

070-83332

31. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

31.1. Delimitación del Sector

- Norte: Calle 1 y Sector Plaza Central.
- Sur: Calle 1 Sur y zona rural del municipio
- Oriente: Carrera 2 (Vía Cucaita-Sora)
- Occidente: Carrera 3.

31.2. Actividad Predomínate

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble se caracteriza por ser una zona Residencial Suburbana-Rural para el estrato 1 y 2 en barrios cercanos al sector como por ejemplo Centro, la tipología de las construcciones es Homogénea y como actividad predominante se destaca el residencial en Unifamiliares en buen estado de conservación constructivo y arquitectónico y también se observa comercio de tipo local y zonal sobre vías principales del Sector.

31.3. Estratificación Socioeconómica

No Aplica

31.4. Vías de Acceso e Influencia del Sector

Las vías principales son muy importantes con variadas especificaciones técnicas y forman el sistema arterial básico y secundario en este sector del Municipio, la carrera 2 se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, opera en doble sentido, soporta un tránsito vehicular bueno y permanente lo que ha generado que a lo largo de este eje vial se presente una actividad de tipo comercial, la vía de acceso al inmueble (Carrera 3) se encuentra pavimentada en buen estado.

Las demás vías internas se encuentran sin pavimentar en buen estado y se conectan fácilmente con la red básica.

31.5. Infraestructura urbana

La zona donde se encuentra ubicado el inmueble se halla integrado totalmente a la infraestructura urbana del Municipio, con los servicios propios de este tipo de sector, como son los siguientes:

- Vías: Principal Pavimentada y secundarias sin pavimentar
- Andenes: en concreto algunos adoquinados.
- Acometidas: acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, gas natural y recolección de basuras.

El servicio de transporte público urbano al sector y al inmueble se considera como aceptable, contando con algunas rutas de buses intermunicipales entre municipios cercanos a Sora (Villa de Leyva, Samaca y Tunja, entre otros).

32. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Las Normas del Sector están dadas por el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Sora. Que Estable:

Índices de Construcción y Ocupación (Artículo 99, Pág. 58).

TRATAMIENTO	APROVECHAMIENTO
CONSERVACION	Se mantiene el aprovechamiento original de la urbanización.
CONSOLIDACION	Índice de ocupación máximo 0.60 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00
DESARROLLO	Índice de ocupación máximo 0.60 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Índice de ocupación máximo 0.60 del área bruta del predio Índice de construcción máximo 2.00

Fuente: Alvaro Castañeda Torres, 2005

TRATAMIENTO URBANISTICO		CONSOLIDACION		MANZANAS CON URBANISMO SIN DESARROLLO URBANO
		DESARROLLO		MANZANAS SIN URBANISMO
USOS DE SUELO	Residencial	Residencial Neto		Área mínima de predio: 98m2 Índice de Ocupación: 0.6 Índice de Construcción: 2.0 No. de Pisos: dos pisos. Altura mx:6.5 Mts Patio: Lado mínimo 3 mts. Tipología: Continua
		Residencial con comercio y servicios (primer piso)		
		Residencial con actividad productiva		
	Comercial	Sobre ejes principales		MIXTA (Residencial – Comercial) Comercial: 1600 M2 Superficies comerciales Dotacionales: 2000 M2
	Dotacional			INSTITUCIONAL EDUCACION Y SALUD
SECTOR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS		Zona : Demanda por desarrollo de urbanización con fines residenciales		De acuerdo con normativa. No podrá ser inferior a un cupo por unidad habitacional

33. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

33.1. Terreno

33.1.1. Ubicación

Esquinero

33.1.2. Áreas

Lote con área total de 9982,50 M2 según Certificado de Tradición.

El área en la cual se hará la proyección de la plaza de mercado, dicha área del presente estudio de avalúo corresponde a 5000 M2 del área total del lote.

Escritura Publica No. 628 del 07 de Marzo de 2016 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá).

33.1.3. Linderos y dimensiones

Escritura Publica No. 628 del 07 de Marzo de 2016 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá).

33.1.4. Topografía y relieve

El inmueble presenta una pendiente plana (de 0 a 3°), no presenta variaciones en el relieve muy significativas en términos generales ni en términos de construcción.

33.1.5. Forma Geométrica

El inmueble muestra una forma irregular semejante a un rectángulo (polígono irregular).

33.1.6. Vías de Acceso

Las vías principales de acceso al sector son: Carrera 3 y Carrera 2. Las vías secundarias son las internas del sector.

33.1.7. Servicios públicos

El inmueble no cuenta con acometida de servicios públicos, sin embargo posee la posibilidad de conectarse de manera inmediata, puesto que en el sector ya existen las redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas natural.

33.2. Características Generales De La Construcción

El inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

33.2.1. Nivel o Número de Pisos

El predio tiene una proyección de 1 piso y zona de parqueos descubiertos.

33.2.2. Distribución interna.

El inmueble tiene una destinación distribuida de la siguiente forma:

- 1 Piso (Oficinas y Locales)
- Zona de Parqueos

33.2.3. Áreas y Fuente

Uso	Área M2
Área Total Lote	50000
Área Privada	1950
Áreas Comunes	450
Área de Parqueaderos	600
Total	3000

34. MÉTODO DE AVALUÓ

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las

premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el valor del terreno.

34.1. Método comparativo o de mercado.

Se investiga en la zona ofertas de predios comparables, ya sea mediante datos tomados en la visita de reconocimiento predial, por consultas con firmas especializadas y/o anuncios clasificados.

En el estudio de mercados del sector se pueden observar las ofertas encontradas y seleccionadas para ser comparadas con el predio objeto de estudio del presente informe. Se establece una homogeneización y de su resultado se extrae el avalúo por este método.

Homogeneización: No se trata de una sencilla comparación de precios de la oferta inmobiliaria determinada en la zona, se trata de la aplicación de factores de evaluación que permita hacer homogéneo, hacer equivalente y hacer comparable los datos obtenidos.

Los factores aplicados para el presente análisis fueron: Fuente, Ubicación y Tamaño

35. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En la determinación del justiprecio se tuvieron en cuenta entre otros, los siguientes factores de incidencia:

- Localización.
- Tendencia del sector.
- Vías de acceso.
- Servicios públicos y privados instalados.
- Sondeo de oferta y demanda.
- Actividad edificadora.
- Entre otras.

36. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor de avalúo es un valor instantáneo y varía con el tiempo. Los bienes sufren cambios por distintos factores, ya sean económicos o por cambios en el uso, etc.

La buena infraestructura urbanística del sector, en relación con la prestación de los diferentes servicios públicos, una adecuada malla vial secundaria y un equipamiento urbano adecuado.

Las características físicas del terreno como cabida superficial, linderos generales, forma geométrica, topografía y ubicación.

Este informe no hace un análisis jurídico sobre los documentos facilitados.

El presente avalúo parte de la información suministrada del solicitante en relación con la veracidad y con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible conocer y verificar las descripciones de hechos presentados en el informe y que el valuador alcanzó a conocer y pudo inspeccionar.

El valuador no revelará información sobre el avalúo a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal y sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.

De conformidad con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente estudio del avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

37. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

37.1. Investigación Directa

Para tal efecto se ha procedido a la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles similares en la zona de influencia inmediata; en el análisis y comparación se tienen cuenta otros factores, ubicación, área, edad, mejoras y estado de conservación.

Descripción	Área	Precio	Valor M2
1. Casa 1 Piso	80,00	\$ 150.000.000,00	\$ 1.875.000,00
2. Casa 2 Pisos	120,00	\$ 195.000.000,00	\$ 1.625.000,00
3. Local Cucaita	30,00	\$ 65.000.000,00	\$ 2.166.666,67
4. Casa Nueva-2 Pisos	110,00	\$ 210.000.000,00	\$ 1.909.090,91
		SUMATORIA	\$ 7.575.758
		PROMEDIO	\$ 1.893.939
		DESVIACION ESTANDAR	191.896,35
		COEFICIENTE DE VARIACION	0,10
		LIMITE SUPERIOR	\$ 2.146.807,06
		LIMITE INFERIOR	\$ 1.641.071,73
		VR ADOPTADO	\$ 1.900.000,00

37.2. Investigación Indirecta

Se adelantaron averiguaciones de transacciones de compra venta y ofertas de inmuebles en el sector y en zonas homogéneas.

38. OBSERVACIONES

- El área de estudio utilizada para el presente Avalúo corresponde a una franja de 5000,00 M2 del total del área del lote.
- Esta área de estudio resultara de un desenglobe del predio, que se hará en un futuro si el Proyecto "DESARROLLO URBANO PROYECTADO DESDE EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL

MUNICIPIO DE SORA BOYACA” es aprobada por la administración municipal.

39.RESULTADO DEL AVALÚO

Estructura De Costos	
Área Bruta Del Lote (M2)	5000,00
Por Índice De Ocupación (0,6)	3000,00
# De Parqueos (Buses Y Taxis)	30,00
Área Comunes	450,00
Área Vendible (Bodega-Locales) (M2)	1950,00
Área Construida Locales (M2)	1950,00
Área Total De Parqueos (M2)	600,00

Análisis de Costos	
Ventas	
Valor Venta M2 Vendible (Oficinas-Locales)	\$ 1.950.000,00
Valor Ventas Área Vendible (Oficinas-Locales)	\$ 3.802.500.000,00
Valor Venta M2 cada parqueadero	
Valor venta parqueaderos	
Total ventas	\$ 3.802.500.000,00

Costos	
Directos	
Valor por M2 (Oficinas-Locales)	\$ 800.000,00
Valor por M2 Construcción Parqueo	\$ 150.000,00
Costo Directo	\$ 1.650.000.000,00

Costos				
Indirectos				
Generales				
	Licencia	\$ 24.750.000,00	1,50%	C.D.
	Seguros	\$ 2.475.000,00	0,15%	C.D.
	Impuestos	\$ 1.650.000,00	0,10%	C.D.
	Servicios	\$ 1.155.000,00	0,07%	C.D.
Honorarios				
	Topografía	\$ 660.000,00	0,04%	C.D.
	Estudio De Suelos	\$ 2.475.000,00	0,15%	C.D.

	Diseño Arquitectónico	\$ 12.375.000,00	0,75%	C.D.
	Diseño Estructuras	\$ 4.125.000,00	0,25%	C.D.
	Diseño Hidrosanitario	\$ 2.475.000,00	0,15%	C.D.
	Diseño Eléctrico	\$ 2.475.000,00	0,15%	C.D.
	Presupuesto Programación	\$ 4.950.000,00	0,30%	C.D.
	Honor, Construcción Delegada	\$ 165.000.000,00	10,00%	C.D.
	Gerencia De Obra	\$ 11.407.500,00	0,30%	Vtas
	Costo De Ventas, Comisiones, Publicidad	\$ 114.075.000,00	3,00%	Vtas
	Notariales	\$ 57.037.500,00	1,50%	Vtas
	Financieros	\$ 152.100.000,00	4,00%	Vtas
	Total Indirectos	\$ 523.380.000,00	31,72%	C.D.
	Total Costos De Construcción	\$ 2.173.380.000,00	57,16%	
				100,00%
	Utilidad Y Lote	\$ 1.629.120.000,00	42,84%	
	Utilidad	\$ 404.673.408,00	24,84%	42,84%
	Lote	\$ 293.241.600,00	18,00%	
	Valor M2	\$ 58.648,32		

DESCRIPCIÓN	Área m ²	Valor m ²	Total
Lote de Terreno (Proyección Terminal de Transportes).	5000,00	\$ 59.000,00	\$ 295.000.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 295.000.000,00

El total del presente estudio de avalúo del lote de Terreno (Proyecto Casa Hotel) del Municipio de Sora, al día 24 de Junio de 2016 y teniendo en cuenta todas las consideraciones ya anotadas es de: DOSCIENTOS NOVENTA y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 295.000.000,00).

Sara Natalia Luis Castellanos
Arquitecta

Andrés Giovanni Castillo Franco
Ingeniero Catastral y Geodesta

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Localización Fuente: Google Maps



Vista Lote

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Via de Acceso Lote

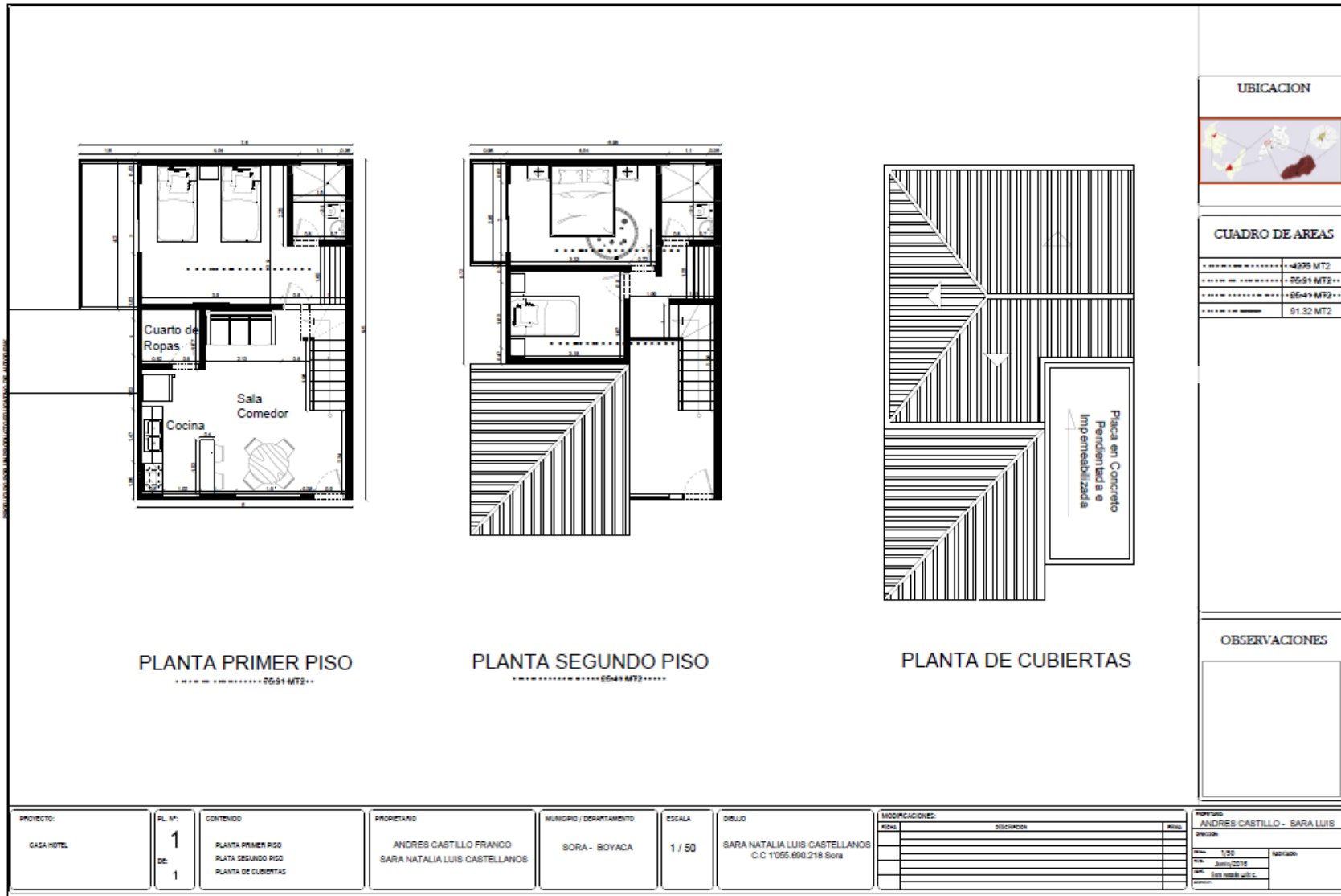


Interior Lote



Vecindario

Anexo 5 Plano Hotel - 1 Unidad - Sora - Boyacá



Anexo 6 Plano Hotel - 6 Unidades - Sora - Boyacá

