

AVISO No. BTS-724 DE FECHA 06 DE AGOSTO DE 2025

Señores:

DANIEL CORTÉS RODRÍGUEZ

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

1) Lote Las Cañabrabas, Vereda Retiro de Blancos, Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca.

Dirección de correo electrónico: benjamincortesmelo@gmail.com

ASUNTO: PROYECTO CONCESIÓN VIAL "BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO"

NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. BTS-715 del 09 de julio de 2025. Predio **07-073**.

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto No. 4165 de fecha 03 de Noviembre de 2011 se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, adscrita al Ministerio de Transporte.

Dicha entidad, en coordinación con **BTS CONCESIONARIO S.A.S.**, en virtud del contrato de concesión 0377 de Julio 15 de 2002 y la Cesión de Contrato que le fue hecha por parte de **CSS CONSTRUCTORES S.A** hoy **INZIGNIA CONSTRUCTION S.A**, cesión autorizada y aprobada por la entidad contratante, se encuentra adelantando el proyecto vial Briceño – Tunja – Sogamoso, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante citación para notificación personal No. **717 de fecha 9 de julio del 2025**, se citó a **DANIEL CORTÉS RODRÍGUEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, con el objeto de notificar la oferta formal de compra No. **BTS-715** de fecha **09 de julio de 2025** conforme a los términos del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; citación que fue recibida en el predio el día 15 de julio del 2025 por el señor **BENJAMIN CORTES MELO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3002846, en calidad de poseedor de buena fe del predio objeto de esta oferta, tal y como se puede verificar en la parte inferior del mentado documento firmado como recibido; de igual forma, la referida citación fue enviada el día 15 de julio del

presente año por medio de la empresa de envío 4/72 a la dirección del predio, correspondiéndole el número de guía **RA531577976CO**.

Que en fecha 18 de Julio del 2025 el señor **BENJAMIN CORTES MELO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.002.846, se notificó personalmente de la Oferta Formal de Compra No. BTS-715 de fecha 9 de julio del presente año.

Que el oficio de citación para notificar la Oferta Formal de Compra antes mencionada fue publicado en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, en la página web y en la cartelera de **BTS CONCESIONARIO S.A.S.** el día **16 de julio de 2025** el cual fue desfijado el **22 de julio de 2025**.

Así las cosas y transcurridos más de cinco (5) días siguientes al recibo de la citación y de su respectiva publicación, sin que a la fecha se haya podido notificar personalmente a la totalidad de los herederos determinados e indeterminados del causante **DANIEL CORTÉS RODRÍGUEZ**, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO**, la Oferta formal de Compra contenida en el oficio No. **BTS-715** de fecha **09 de julio de 2025**, "*Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Lote Las Cañabrabas, ubicado en la Vereda Retiro de Blancos, Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional 251830000000000200423000000000 y Matrícula Inmobiliaria número **154-38110** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá*".

El documento en mención fue expedido por **BTS CONCESIONARIO S.A.S.**, entidad facultada bajo la modalidad de delegación de funciones en la adquisición de predios por enajenación voluntaria, requeridos para el proyecto **BRICEÑO – TUNJA – SOGAMOSO**, del cual es la firma concesionaria, de acuerdo con el OTROSÍ modificatorio al contrato de concesión 0377 del 2002, de fecha 03 de Abril de 2008 y la Cesión de Contrato que le fue hecha por parte de **CSS CONSTRUCTORES S.A** hoy **INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.**, cesión autorizada y aprobada por la entidad contratante, el cual lo autoriza debidamente para ejecutar las labores de gestión predial en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

Así mismo, se indica que contra la presente Oferta Formal de Compra no dará lugar a recursos en vía gubernativa, según lo establecido en el inciso 4 del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del presente aviso conforme al inciso segundo del Artículo 69 del Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 del 2011).

Es de indicar, que en la comunicación de citación personal de fecha 9 de julio de 2025, emitida por **BTS CONCESIONARIO S.A.S.** se informó sobre las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que esta se haya surtido en legal forma.

Acompaño para su conocimiento copia del oficio de oferta formal de compra con sus anexos, objeto de notificación por este medio.

Atentamente,



DOLIS YOBANA REYES BAYONA

Representante Legal de **BTS CONCESIONARIO S.A.S**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

C.C.: Carpeta Predio

Proyectó: Sandra Lucía Blanco Rodríguez – Gestora Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

Héctor Eduardo Castelblanco – Jurídico Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

Revisó: Javier Bermúdez – Director Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

BTS-715 DE FECHA 09 DE JULIO DE 2025

Chía, Cundinamarca

Señores:

DANIEL CORTÉS RODRÍGUEZ

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

1) Lote Las Cañabrabas, Vereda Retiro de Blancos, Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca.
E. S. M.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Lote Las Cañabrabas, ubicado en la Vereda Retiro de Blancos, Municipio de Chocontá, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional 25-183-00-000000-0020-0423-0-00000000 y Matricula Inmobiliaria número **154-38110**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto No. 4165 de fecha 03 de Noviembre de 2011 se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones – INCO, de Establecimiento Público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, adscrita al Ministerio de Transporte, entidad que en coordinación con **BTS CONCESIONARIO S.A.S.**, en virtud del contrato de concesión 0377 de Julio 15 de 2002, se encuentra adelantando el proyecto vial Briceño – Tunja – Sogamoso, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

En cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el proyecto **Briceño – Tunja – Sogamoso**, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **073**, del **Trayecto 07 Chocontá – Villapinzón**, de la cual se anexa copia, el cual requiere un área de **201,83 m²** de terreno; incluidos: **5,29 m** de cerca medianera con postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado y **1,18 m** de tubería en concreto con un diámetro de 14". En buen estado. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K43+487,25 = PR 64+939,25** y final **K43+507,09 = PR 64+959,09**, del mencionado trayecto.

El valor de la oferta de compra es la suma de **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$9.818.684,00) MONEDA CORRIENTE**, correspondiente al valor del terreno, mejoras y construcciones anexas, según informe técnico de **AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**, **AVALÚO No: TRAYECTO No: 7 PREDIO No: 73**, de fecha miércoles, 26 de febrero de 2025, elaborado por la **CÁMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES**.



En caso de que se llegue a una negociación voluntaria, los valores por concepto de daño emergente y lucro cesante serán cancelados mediante un Contrato de Transacción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2469 y s.s. del Código Civil y en el artículo 312 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** en sus comunicaciones con Radicado de Salida No. 2015-604-023151-1, de fecha 01 de octubre de 2015 y 2018-604-033223-1, de fecha 03 de octubre de 2018, para la suscripción de dicho contrato deberán aportar las facturas por los pagos correspondientes a los derechos notariales, beneficencia y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**. Vale la pena precisar que la indemnización a pagar por concepto de daño emergente correspondiente a Notariado, beneficencia y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el numeral I del artículo 17 de la Resolución 0898 de 2014, será la que efectivamente se soporte con las facturas mencionadas.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, se anexa el avalúo elaborado por la CÁMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES, según informe técnico de AVALÚO No: TRAYECTO No: 7 PREDIO No: 73, de fecha miércoles, 26 de febrero de 2025, en su parte pertinente, el cual fue elaborado siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Según el estudio de títulos de fecha 19 de septiembre de 2024, el Titular de Derechos y Acciones de la zona de terreno que se requiere es **DANIEL CORTÉS RODRÍGUEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.

Dada la importancia del proyecto que adelanta la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **BTS CONCESIONARIO S.A.S** para que actúe en su nombre y representación en toda la etapa de gestión predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones de acuerdo con el OTROSÍ modificatorio al contrato de concesión 0377 de 2002, de fecha 03 de Abril del 2008 y la Cesión de Contrato que le fue hecha por parte de **CSS CONSTRUCTORES S.A.** hoy **INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.**, cesión autorizada y aprobada por la entidad contratante.

A partir de la comunicación de la presente oferta de compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, (modificada por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018) modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, cuenta usted con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a las oficinas de **BTS CONCESIONARIO S.A.S.** – Coordinación de Gestión Predial BTS, ubicadas en Chía - Vereda Fusca Sector Estación La Caro Autopista Norte - Centro Empresarial Sibelius Co Working Spaces, e-mail btscontactenos@autoviabts.com / www.autoviabts.com.

Si acepta la oferta formal de compra, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.



Por otra parte, se entenderá que usted renuncia a la negociación cuando: a) guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; b) dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; c) no suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables.

Asimismo, se informa que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

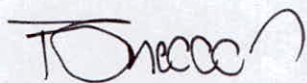
En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación, bien sea por vía judicial o administrativa, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 y 1564 de 2012, (Código General del Proceso), en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir. La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 del 2018, Ley 1742 de 2014 y en la Ley 1564 del 2012.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



FRANCISCO JOSÉ GNECCO ROLDAN

Representante Legal de **BTS CONCESIONARIO S.A.S**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

C.C.: Carpeta Predio

Proyectó: Sandra Lucía Blanco Rodríguez – Gestora Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

Revisó: Héctor Eduardo Castelblanco – Jurídico Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

Javier Bermúdez – Director Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.



INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS

INVIAS

FICHA PREDIAL

NOMBRE
PROYECTO

BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO

PREDIO No.

073

ZONA:

5502

FECHA INICIO:

TIPO PREDIO

Rural

SISTEMA:

Concesión

FECHA FIN:

ID FICHAS

07-073

NOMBRE SECTOR

07 Chocontá - Villapinzón

IDENTIFICACIÓN
DEL PREDIO

DIRECCIÓN

1) Lote Las Cañabrabas

PROPIETARIO PREDIO

Daniel Cortés Rodríguez y/o Herederos Determinados e Indeterminados

VEREDA O BARRIO

Retiro de Blancos

CEDULA

221.286

TELÉFONO:

MUNICIPIO

Chocontá

DPTO:

Cundinamarca

LIND.:

NOR

LONG.:

18,71 m

ORI.:

LONG.:

10,58 m

SUR

LONG.:

19,65 m

OCC.:

LONG.:

10,21 m

PROP.:

Zona de Vía Carretera Central del Norte
(Puntos 2 al 4)

Simón Torres Navarrete y Otra (Puntos 4 al 5)

Mismo Propietario (Área Sobrante del Predio) (Puntos 5 al 1)

Víctor Manuel González y Otra (Puntos 1 al 2)

ESPECIE:

CANT.:

DENS.:

UN.

ASPECTO JURÍDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR

NOTARÍA:

Única

LIBRO:

TIPO TENENCIA:

Poseedor

FECHA:

20-jun-52

TOMO:

MATRIC. INMOB.:

154-38110

CIUDAD:

Chocontá

PÁGINA:

No. ESCRITURA

337

No. CATASTRAL:

2518300000000000200423000000000

OFIC. REG.:

Chocontá

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS

Cerca medianera con postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.
Tubería en concreto con un diámetro de 14". En Buen Estado

CANTIDAD

UN.:

5,29

m

1,18

m

ÁREA TOTAL:

5.100,00

m²

ÁREA REQUERIDA:

201,83

m²

ÁREA CONSTR.:

0,00

m²

ÁREA N.D.:

0,00

m²

CONTRATISTA

CSS Constructores S.A.

TOPÓGRAFO

CSS Constructores S.A.

OBSERVAC.:

ABSCISA INICIAL:

K43+487,25 = PR 64+939,25

ABSCISA FINAL:

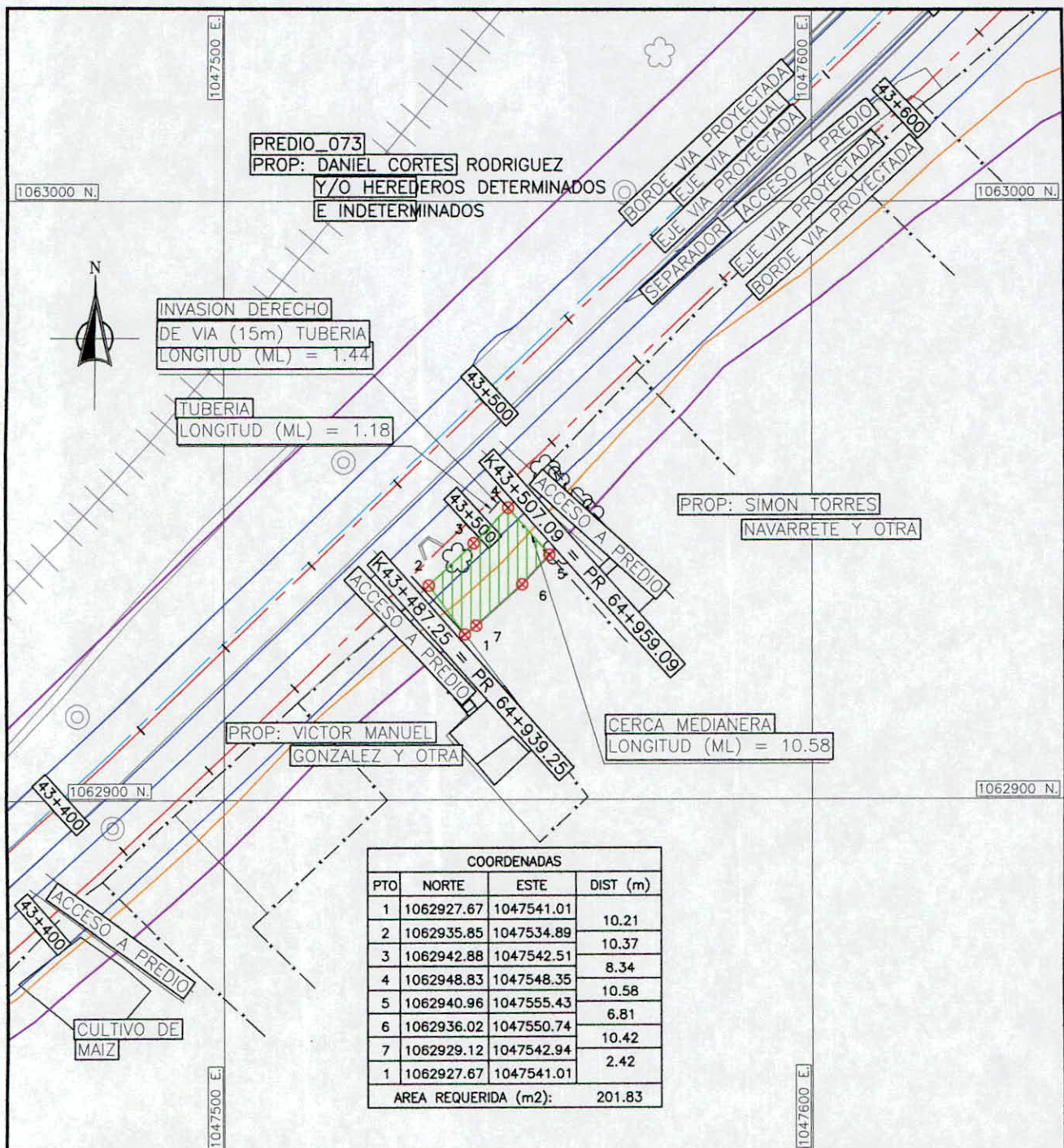
K43+507,09 = PR 64+959,09

FECHA ENVIO:

19-sept-24

FIRMA CONTRATISTA

N.D.: No Desarrollable. N.A.: No Aplica.



		REV N° 1 01-03-2006 CSS-F35-08		CONVENCIONES	
 CSS CONSTRUCTORES S.A.				BORDE VIA PROYECTADA ——— EJE VIA PROYECTADA - - - - - EJE VIA EXISTENTE - - - - - DERECHO DE VIA ——— LINDERO ——— CERCAS — x — LINEA DE CHAFLANES ———	
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIÓN BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO		PREDIO No. 073		PROPIETARIO: DANIEL CORTES RODRIGUEZ Y/O HEREDEROS DETER. E INDETERMINADOS	
AREA REQUERIDA: 201.83 m2		AREA PREDIO: 5100 m2		AREA CONST: 0 m2	
FECHA: 19-SEP-2024		ESCALA: 1:1000		TRAYECTO: CHOCONTA - VILLAPINZON	
FICHA GRAFICA No. 07_073					

Señores

INZIGNIA CONSTRUCTION SA.

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca

Trayecto

7

predio

73

REF: AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

DOBLE CALZADA BTS

LOTE: LOTE LAS CAÑABRABAS

VEREDA: RETIRO DE BLANCOS

Respetado Señores,

Me permito presentar el informe del Avalúo practicado al predio RURAL (SUBURBANO) ubicado en la:

VEREDA RETIRO DE BLANCOS, PREDIO "LOTE LAS CAÑABRABAS" MUNICIPIO DE CHOCONTÁ (CUNDINAMARCA)

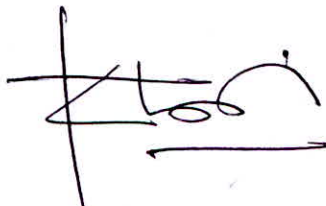
Objetivos:

- A través del presente Avalúo se pretende hallar el valor actual del Bien inmueble, a través de los mecanismos valuativos que proporcionen el precio más justo en el mercado comercial del Municipio.
- Determinar el valor del inmueble, lote más construcción antes y después de las adecuaciones y mejoras del predio.

VALOR RAZONABLE

Es el precio más probable por el cual éste Inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, en igualdad de condiciones en cuanto a los aspectos Físicos y Jurídicos del bien, y en un tiempo prudencial para su negociación.

Cordialmente,



ARQ. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluador Aval-6774179 RAA

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO



10 dic. 2024 4:59:31 p. m.
+5.1653N -73.6490W

Bogotá - Tunj
Chocontá 250807

SOLICITANTE:
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
INMUEBLE AVALUADO:

VEREDA RETIRO DE BLANCOS, PREDIO "LOTE LAS CAÑABRAS"
MUNICIPIO DE CHOCONTÁ (CUNDINAMARCA)

PROPIETARIO:

Daniel Cortés Rodríguez y/o Herederos Determinados e Indeterminados
221.286

FECHA

26/02/2025

VALOR DE AVALUO COMERCIAL:

NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y
CUATRO PESOS CON CERO CENTAVOS M/CTE

\$ 9.818.684,00

JB

CONTENIDO

1. PRELIMINARES
2. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN
3. INFORMACIÓN DEL PREDIO
4. INFORMACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA
5. ASPECTO JURÍDICO
6. NORMAS
7. UNIDAD FAMILIAR AGRARIA
8. REGLAMENTACION DEL USO
9. DESTINACIÓN ECONÓMICA
10. MÉTODOS APLICADOS
11. NORMAS PARA AVALÚOS
12. INFORME DE AVALÚO
13. OBSERVACIONES
14. ANÁLISIS DEL LOTE
15. DETERMINACIÓN DEL VALOR
16. MÉTODO DE REPOSICIÓN
17. ANÁLISIS DE LA CONSTRUCCIÓN MÉTODO DE COSTO
18. ANÁLISIS UNITARIO
19. INVESTIGACIÓN DE MERCADO
20. GASTOS NOTARIALES
21. CONSIDERACIONES
22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
23. ANEXO FOTOGRÁFICO



AVALUO No:	TRAYECTO No: 7	PREDIO No: 73
FECHA	miércoles, 26 de febrero de 2025	
SOLICITANTE	INZIGNIA CONSTRUCTION SA.	
POSEEDOR	Daniel Cortés Rodríguez y/o Herederos Determinados e Indeterminados	

1. PRELIMINARES

1.1 PROPÓSITO DEL AVALUO

ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL AL QUE SE REFIERE LA INFORMACION AQUÍ CONTENIDA, CON BASE EN DATOS OBTENIDOS EN EL MERCADO DE INMUEBLES DEL SECTOR.

1.2 INFORMACIÓN BÁSICA

POSEEDOR Daniel Cortés Rodríguez y/o Herederos Determinados e Indeterminados

1.3 TIPO DE INMUEBLE

EDIFICIO	CASA	APARTAMENTO	LOTE	OFICINA	BODEGA	LOCAL
			X			

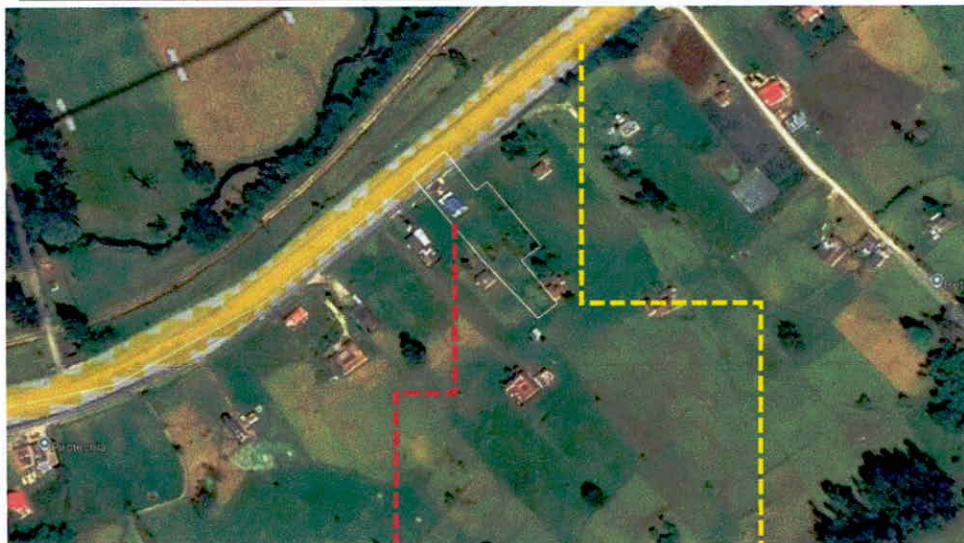
1.4 IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCION LOTE LAS CAÑABRAS
VEREDA RETIRO DE BLANCOS
MUNICIPIO CHOCONTÁ
DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA

1.5 ABSCISAS

K43+487,25 = PR 64+939,25
K43+507,09 = PR 64+959,09

1.6 MAPA DE LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH



LOTE LAS
CAÑABRAS

DOBLE CALZADA BTS

Handwritten signature

2. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN

2.1 ÁREAS:

Area según escritura	NO REPORTA
Area según ficha predial	5.100,00 M2
Area SOBRANTE	4.898,17 M2
AREA REQUERIDA	201,83 M2

2.2 LINDEROS:

OCCIDENTE	10,21 M Víctor Manuel González y Otra (Puntos 1 al 2)	ORIENTE	10,58 M Simón Torres Navarrete y Otra (Puntos 4 al 5)
NORTE	18,71 M Zona de Vía Carretera Central del Norte (Puntos 2 al 4)	SUR	19,65 M Mismo Propietario (Área Sobrante del Predio) (Puntos 5 al 1)

2.3 DESCRIPCIÓN CATASTRAL

Consulta Catastral

Número predial: 251830000000002004230000000000
 Número predial (anterior): 25183000000000200423000
 Municipio: Chocontá, Cundinamarca
 Dirección: LAS CANABRAVAS
 Área del terreno: 5100 m2
 Área de construcción: 61 m2
 Destino económico: Agropecuario
 Número de construcciones: 1

Construcciones:
 Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2025

fuelle: Igac portal catastral

FB

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1 CASIFICACIÓN DE SUELO

USO PRINCIPAL: Industria I, Industria II y Agroindustria
USOS COMPATIBLES: Comercio I y II USOS CONDICIONADOS: Ninguno
USOS PROHIBIDOS: Los demás usos que no se encuentren previstos en esta ficha.

3.2 CERTIFICADO DE SUELO

158-2024

3.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

TOPOGRAFIA	PENDIENTE	FORMA LOTE
MODERADAMENTE INCLINADA	7-12%	Irregular

3.4 INFRAESTRUCTURA VIAL

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
EL CUBRIMIENTO DE TRANSPORTE PUBLICO SE DA DESDE EL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ-BOGOTA		Muy buen estado

3.5 DISTANCIA AL CENTRO URBANO

DESCRIPCION	KM	ESTADO
	CHOCONTÁ A 4,8 KM	

3.6 INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTOS

DESCRIPCION	SI	NO	ESTADO
COLEGIOS		X	
SALUD		X	
OTROS		X	

3.7 SERVICIOS PUBLICOS

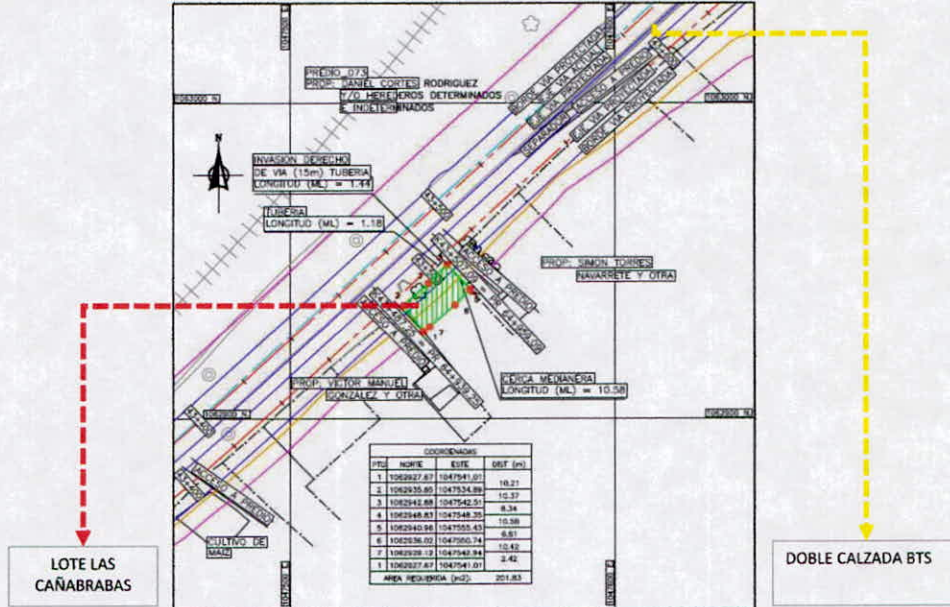
ALCANTARILLADO		ACUEDUCTO	X
TELEFONO		GAS NATURAL	
ENERGIA	X	ALUMBRADO PUBLICO	
TRANSPORTE	X	VIAS DE ACCESO AL PREDIO	
EQUIPAMIENTOS		RESERVORIO	X
ORIGEN DE LOS SERVICIOS PUBLICOS			
Servicios publicos de origen veredal			

3.8 TRANSPORTE PUBLICO DE LA ZONA

EL CUBRIMIENTO DE TRANSPORTE PUBLICO SE DA DESDE EL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ-BOGOTA

4. INFORMACION DEL AREA REQUERIDA

4.1 MAPA ENTREGADO POR INZIGNIA CONSTRUCTION SA.



4.2 UNIDADES FISIOGRAFICAS

NO REPORTA

4.3 CLASES AGROLOGICAS Lic-1

LIC-1: PRINCIPALES LIMITANTES: HELADAS FRECUENTES; DEFICIENTES PRECIPITACIONES DURANTE UNA PARTE DEL AÑO USOS RECOMENDADOS: AGRICULTURA INTENSIVA DE ORIENTACIÓN COMERCIAL, GANADERÍA INTENSIVA PARA PRODUCCIÓN DE LECHE, CON UTILIZACIÓN DE PASTURAS MEJORADAS PRÁCTICAS DE MANEJO: ROTACIÓN DE CULTIVOS. APLICACIÓN DE ENMIENDAS Y FERTILIZANTES GUIADA POR TÉCNICOS AGROPECUARIOS. UTILIZACIÓN CONTROLADA DE PRÁCTICAS DE MECANIZACIÓN AGRÍCOLA

4.4 FECHA DEL INFORME

DÍA	MES	AÑO
26	2	2025
FECHA DE APLICACIÓN DEL VALOR		
DÍA	MES	AÑO
26	2	2025
FECHA DE VISITA AL PREDIO		
DÍA	MES	AÑO
10	12	2024

5. ASPECTO JURÍDICO:	
5.1	Titulación: ESCRITURA NO 337 DEL 20 DE JUNIO DE 1952, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE CHOCONTÁ
5.2	No de matrícula inmobiliaria: 154-38110
5.3	Cédula catastral: 251830000000000200423000000000
5.4	Tradición: Tomado del estudio de títulos de la Bts EN VIRTUD DEL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO DEL INMUEBLE REGISTRADO Y DEL ESTUDIO DE TÍTULOS SE PROCEDE A HACER LA PRESENTE DESCRIPCIÓN: • EL SEÑOR: DANIEL CORTES RODRIGUEZ, ADQUIERE LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL PREDIO OBJETO DE ESTE ESTUDIO, EFECTUADA POR LOS SEÑORES TEODOLINDA RODRIGUEZ VDA DE CORTES Y ANTONIO CORTES RODRIGUEZ, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA NO. 337 DEL 20 DE JUNIO DE 1952 OTORGADA EN LA NOTARÍA DE CHOCONTÁ, REGISTRADA EN LA ANOTACIÓN 1 DEL FOLIO DE MATRÍCULA NO. 154-38110 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CHOCONTÁ. • LA TRADICIÓN ESTUDIADA COMPRENDE UN PERÍODO SUPERIOR A VEINTE (20) AÑOS, EVIDENCIÁNDOSE PROBLEMA DE FALSA TRADICIÓN CAUSADA POR LA VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES.
6. NORMAS:	
6.1	NORMAS GENERALES EOT O POT Acuerdo No 009 del 27 de Dic 2023 NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DETERMINADAS EN EL ACUERDO N°009 DEL 27 DE DICIEMBRE DEL 2023. NORMAS GENERALES: ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIALES Y DONDE SE DESARROLLEN AGROINDUSTRIAS, SE DEBERÁ DEJAR UNA CALZADA DE DESACELERACIÓN DE OCHO (8) METROS MÍNIMOS Y UN ÁREA DE AISLAMIENTO DE CINCO (5) METROS ENTRE LA CALZADA DE DESACELERACIÓN Y LAS VÍAS DE SEGUNDO ORDEN, SEGÚN EL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO NACIONAL 4066 DE 2008 QUE MODIFICA AL ARTICULO 11 DEL DECRETO NACIONAL.
7. UNIDAD FAMILIAR AGRARIA (UFA)	
7.1	UNIDAD MINIMA DE PREDIACION EOT Lineamientos de la UAF Art 80 y 81 de la ley 1152/07.
8. REGLAMENTACIÓN DEL USO	
8.1	SUELO RURAL SUBURBANO - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Ficha NUG - R - 27 USO PRINCIPAL: INDUSTRIA I, INDUSTRIA II Y AGROINDUSTRIA USOS COMPATIBLES: COMERCIO I Y II USOS CONDICIONADOS: NINGUNO USOS PROHIBIDOS: LOS DEMÁS USOS QUE NO SE ENCUENTREN PREVISTOS EN ESTA FICHA.



9. DESTINO ECONÓMICO		
9.1	1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE NO ESTÁ SIENDO EXPLOTADO	
9.2	USOS ACTUALES Pastos no mejorados	
9.3	ACTUALIZACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA LA DOBLE CALZADA EN CHOCONTÁ TIENE DINÁMICAS IMPORTANTES DE TIPO COMERCIAL Y TURÍSTICO.	
9.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA HAY UNA ESCASA OFERTA DE LOTES	
9.5	USO POTENCIAL USO MIXTO DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN AGROINDUSTRIAL LIMPIA, TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS (CORREDOR VIAL SUBURBANO)	
10. MÉTODOS APLICADOS		
10.1	ARTÍCULO 10º.- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. CUANDO PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO SE ACUDA A INFORMACIÓN DE OFERTAS Y/O TRANSACCIONES, ES NECESARIO QUE EN LA PRESENTACIÓN DEL AVALÚO SE HAGA MENCIÓN EXPLÍCITA DEL MEDIO DEL CUAL SE OBTUVO LA INFORMACIÓN Y LA FECHA DE PUBLICACIÓN, ADEMÁS DE OTROS FACTORES QUE PERMITAN SU IDENTIFICACIÓN POSTERIOR. (RESOLUCIÓN 620 DE 2008 IGAC.)	X
10.2	METODO RESIDUAL : No Aplica	
10.3	CÁLCULO DE MEJORAS: SE HACE EL CÁLCULO DE MEJORAS A TRAVÉS DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN APLICANDO LA DEPRECIACIÓN.	X
11. NORMAS PARA AVALUOS. EL AVALUO SE HIZO BAJO EL MARCO NORMATIVO DE		
A. Resolución 620 de 2008 del IGAC B. Decreto 1420 de 1998 procedimientos paramentos para elaboración de avalúos C. Resoluciones 898 y 1044 del Igac D. Ley 9 del 1989 E. Ley 388 de 1997 F. Ley 1682 de 2013 G. Demas normas correspondientes		

FE

12. INFORME DEL AVALUO				
12.1 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :				
DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	
TERRENO REQUERIDO	201,83	\$ 47.954,97	\$ 9.678.751,60	
TOTAL VALOR DEL TERRENO			\$ 9.678.751,60	
12.2 DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION :				
CONSTRUCCION 1				
CONSTRUCCION 2				
TOTAL VALOR DE LA CONSTRUCCION			\$ 0,00	
12.3 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS :				
DESCRIPCION	Unid.	Cantidad	Valor Depreciado	VALOR PARCIAL
Cerca medianera con postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.	M	5,29	\$ 13.406	\$ 70.917,74
Tubería en concreto con un diámetro de 14". En Buen Estado	M	1,18	\$ 58.487	\$ 69.014,66
SUMAN MEJORAS			\$ 139.932,40	
12.4 PLANTAS:				
				\$ 0,00
SUMAN ARBOLES			\$ 0,00	
VALOR TOTAL PLANTAS:			\$ 0,00	
VALOR TOTAL DEL AVALUO			\$ 9.818.684,00	
SON: NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON CERO CENTAVOS M/CTE				
12.5 GASTOS NOTARIALES				
Gastos notariales	GI	1,00	\$ 715.520,74	\$ 715.520,74
ver liquidacion anexa				
SUMAN GASTOS NOTARIALES			\$ 715.520,74	
VALOR TOTAL GASTOS NOTARIALES			\$ 715.520,74	
13. OBSERVACIONES				
A LA VISITA NO TUVO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO				
B NO SE TIENE INFORMACIÓN DEL CONTACTO DEL PROPIETARIO				
C EL PROPIETARIO NO APORTO DOCUMENTACION PARA ESTABLECER DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE SEGUN RES 898 Y 1044 del IGAC				
D LOS GASTOS NOTARIALES NO SE INCLUYEN DENTRO DEL VALOR DEL AVALUO PORQUE NO HACEN PARTE DE LOS VALORES A CUANTIFICAR.				
E LOS GASTOS NOTARIALES SE CAUSARAN EN CASO DE UNA NEGOCIACION VOLUNTARIA CON EL PROPIETARIO.				

FE

14. ANALISIS DEL LOTE - METODO COMPARATIVO O DE MERCADO			
Tipologías del Terreno :			
1	Predios uso agricolas corredor vial aledañas a la doble calzada Chocontá		\$ 42.596,00 M2
Valor promedio del Lote a escoger, según tipología del terreno :		1	\$ 42.596,00 M2
15. DETERMINACION DEL MAYOR Y MEJOR USO			
15.1 Estado de la Via :			
Pendiente del terreno :		10%	
Pavimentado buen estado			0,8
Pavimentado mal estado			0,85
Recebo mal estado			0,90
Recebo mal estado			1,00
Factor de homogenización escogido :			0,85
15.2 Inestabilidad del terreno:			
1- Baja	0,70	3- Alta	0,9
2- Media	0,80	4- Muy Alta	1,1
Factor de homogenización escogido :			1,1
15.3 Amenazas:			
1- Muy inundables	1,10	3- Poco inundables	0,90
2- Inundables	0,95	4- No inundables	0,85
Factor para homogenizar por inundabilidad :			0,95
15.4 Densidad de construcciones:			
1- Densidad Alta	0,80	3- Densidad Baja	1,00
2- Densidad Media	0,90	4- Sin construcciones	1,20
Factor para homogenizar por densidad de construcción :			1,00
Valor del Lote por M2 (VrLote)			
VrL =	Vr Promedio Lote Tipo	K por VIA	K por inestabilidad
	\$ 42.596,00 M2	/ 0,85	/ 1,10
		K Amenazas	K Densidad
		/ 0,95	/ 1,00
Vr.TL =Valor Total del Lote por M2 :			\$47.954,97 M2
16.METODO DE REPOSICION CONSTRUCCIONES			
Valor Construcción 1	x		\$0,00 M2
Valor Construcción 2	x		\$0,00 M2
Valor total de la Construcción			\$0,00 M2
NO APLICA			

FE

17. ANALISIS DE LA CONSTRUCCIÓN METODO DEL COSTO					
PROTOTIPO DE CONSTRUCCION VIS					\$0 M2
METODO DE REPOSICION CONSTRUCCIONES					
Valor Construcción 1	x	=		\$0,00 M2	
Valor Construcción 2	x	=		\$0,00 M2	
Valor total de la Construcción					\$0,00 M2
18. ANALISIS UNITARIO					
18.1 Cerca medianera con postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.					
CONSTRUDATA 2024 analisis unitario cerca perimetral		Capítulo	1.01 PRELIMINARES		
		SubCap	1.01.01 PRELIMINARES		
		Actividad	1.01.68 CERCA EN ALAMBRE DE PUAS H=1,60 M 3 HILOS		
		UM	M		
Material					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
ALAMBRE DE PUAS IOWA (350M) CAL 14	rl	242000	0,01	2420	
PUNTILLA CON Y SIN CABEZA 1	lb	4900	0,01	49	
VARA DE CLAVO D6A8CM(3M)	un	20100	0,53	10653	
Total				13122	
Equipo					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
Total				0,00	
Mano de obra					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
HORA CUADRILLA AAA-ALBAÑILERIA	rl	28540	0,25	7135	
Total				7135	
TOTAL M CERRAMIENTO				\$ 20.257	
18.2 CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN					
CONSTRUCCION Y MEJORAS		EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION
Cerca medianera con postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.		10	25	0,40	3,0
CONSTRUCCION Y MEJORAS		ESTADO DE CONSERVACION	(1-x)	VALOR DE REPOSICION	VALOR FINAL
Cerca medianera con postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas. En buen estado.		0,3382	0,6618	20257	\$ 13.406
					\$ 13.406
18.3 Tubería en concreto con un diámetro de 14". En Buen Estado					
CONSTRUDATA 2024 analisis unitario TUBERIA		Capítulo	1.01 URBANISMO		
		SubCap	1.01.01 PAVIMENTOS		
		Actividad	1.01.68 TUBERIA EN CONCRETO		
		UM	M2		
Material					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
TUBO DE 14 PULGADAS	M	1,05	64000	67200	
SOLDADURA	UN	0,07	48000	3360	
Total				70560	
Equipo					
Descripción	%	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
HERRAMIENTA MENOR	1	32000	0,2	6400	
Total				6400	
Mano de obra					
Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial	
HORA CUADRILLA B-B	HC	45664	0,25	11416	
Total				11416	
TOTAL M2 BASE				\$ 88.376	
18.4 CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN					
CONSTRUCCION Y MEJORAS		EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION
Tubería en concreto con un diámetro de 14". En Buen Estado		10	25	0,40	3,0
CONSTRUCCION Y MEJORAS		CONSERVACION	(1-x)	REPOSICION	VALOR FINAL
Tubería en concreto con un diámetro de 14". En Buen Estado		0,3382	0,6618	88376	\$ 58.487
					\$ 58.487

19. MUESTRAS																																							
	<table> <tr><th colspan="2">MUESTRA 1</th></tr> <tr><td>TIPO</td><td>LOTE</td></tr> <tr><td>USO</td><td>MIXTO</td></tr> <tr><td>AREA (M2)</td><td>4.670</td></tr> <tr><td>TOPOGRAFIA</td><td>ONDULADA</td></tr> <tr><td>FANEGADA</td><td>0,73</td></tr> <tr><td>HECTAREAS</td><td>0,47</td></tr> <tr><td>DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)</td><td>8</td></tr> <tr><td>DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>UBICACIÓN</td><td>VDA EL TEJAR</td></tr> <tr><td>ACUEDUCTO VEREDAL</td><td>X</td></tr> <tr><td>D. RIEGO</td><td>NA</td></tr> <tr><td>PROPIETARIO</td><td>ERNESTO PRECIADO</td></tr> <tr><td>VIVIENDA</td><td>NO</td></tr> <tr><td>PRECIO</td><td>\$ 185.000.000</td></tr> <tr><td>VA/ M2</td><td>\$ 39.615</td></tr> <tr><td>VA/ FANEGADA</td><td>\$ 253.533.191</td></tr> <tr><td>VA/ HC</td><td>\$ 396.145.610</td></tr> <tr><td>CONTACTO</td><td>6017868754</td></tr> </table>	MUESTRA 1		TIPO	LOTE	USO	MIXTO	AREA (M2)	4.670	TOPOGRAFIA	ONDULADA	FANEGADA	0,73	HECTAREAS	0,47	DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	8	DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0,5	UBICACIÓN	VDA EL TEJAR	ACUEDUCTO VEREDAL	X	D. RIEGO	NA	PROPIETARIO	ERNESTO PRECIADO	VIVIENDA	NO	PRECIO	\$ 185.000.000	VA/ M2	\$ 39.615	VA/ FANEGADA	\$ 253.533.191	VA/ HC	\$ 396.145.610	CONTACTO	6017868754
MUESTRA 1																																							
TIPO	LOTE																																						
USO	MIXTO																																						
AREA (M2)	4.670																																						
TOPOGRAFIA	ONDULADA																																						
FANEGADA	0,73																																						
HECTAREAS	0,47																																						
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	8																																						
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0,5																																						
UBICACIÓN	VDA EL TEJAR																																						
ACUEDUCTO VEREDAL	X																																						
D. RIEGO	NA																																						
PROPIETARIO	ERNESTO PRECIADO																																						
VIVIENDA	NO																																						
PRECIO	\$ 185.000.000																																						
VA/ M2	\$ 39.615																																						
VA/ FANEGADA	\$ 253.533.191																																						
VA/ HC	\$ 396.145.610																																						
CONTACTO	6017868754																																						
Descripción. Vendo lote muy cerca al pueblo de Chocontá, ubicado a 5 minutos del pueblo, caminando. Superficie: 4.670 m2. Vereda El Tejar. Excelente ubicación y en un sitio de mucha valorización. El predio es semi-ondulado. Medidas: 38 de frente por 145 de fondo. Esta sobre vía reservada de la misma vereda. Buena vista al entorno. Ideal para vivienda campestre, explotación turística o proyectos agrícolas. Los servicios se encuentran frente al lote. https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7711-6588fbcd18b5-b657-1914616-9d59?page=1&pos=7&t_sec=1&t_pvid=96850ee9-9fd6-4fd3-9621-6e6ba3f7739a																																							
	<table> <tr><th colspan="2">MUESTRA 2</th></tr> <tr><td>TIPO</td><td>LOTE</td></tr> <tr><td>USO</td><td>AGROPECUARIO</td></tr> <tr><td>AREA (M2)</td><td>3.000</td></tr> <tr><td>TOPOGRAFIA</td><td>ONDULADA</td></tr> <tr><td>FANEGADA</td><td>0,47</td></tr> <tr><td>HECTAREAS</td><td>0,30</td></tr> <tr><td>DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)</td><td>8</td></tr> <tr><td>DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>UBICACIÓN</td><td>VDA CHINGACIO</td></tr> <tr><td>ACUEDUCTO VEREDAL</td><td>X</td></tr> <tr><td>D. RIEGO</td><td>SI</td></tr> <tr><td>PROPIETARIO</td><td>JAVIER FORERO</td></tr> <tr><td>VIVIENDA</td><td>NO</td></tr> <tr><td>PRECIO</td><td>\$ 130.000.000</td></tr> <tr><td>VA/ M2</td><td>\$ 43.333</td></tr> <tr><td>VA/ FANEGADA</td><td>\$ 277.333.333</td></tr> <tr><td>VA/ HC</td><td>\$ 433.333.333</td></tr> <tr><td>CONTACTO</td><td>3194716036</td></tr> </table>	MUESTRA 2		TIPO	LOTE	USO	AGROPECUARIO	AREA (M2)	3.000	TOPOGRAFIA	ONDULADA	FANEGADA	0,47	HECTAREAS	0,30	DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	8	DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0,3	UBICACIÓN	VDA CHINGACIO	ACUEDUCTO VEREDAL	X	D. RIEGO	SI	PROPIETARIO	JAVIER FORERO	VIVIENDA	NO	PRECIO	\$ 130.000.000	VA/ M2	\$ 43.333	VA/ FANEGADA	\$ 277.333.333	VA/ HC	\$ 433.333.333	CONTACTO	3194716036
MUESTRA 2																																							
TIPO	LOTE																																						
USO	AGROPECUARIO																																						
AREA (M2)	3.000																																						
TOPOGRAFIA	ONDULADA																																						
FANEGADA	0,47																																						
HECTAREAS	0,30																																						
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	8																																						
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0,3																																						
UBICACIÓN	VDA CHINGACIO																																						
ACUEDUCTO VEREDAL	X																																						
D. RIEGO	SI																																						
PROPIETARIO	JAVIER FORERO																																						
VIVIENDA	NO																																						
PRECIO	\$ 130.000.000																																						
VA/ M2	\$ 43.333																																						
VA/ FANEGADA	\$ 277.333.333																																						
VA/ HC	\$ 433.333.333																																						
CONTACTO	3194716036																																						
Comodidad de la propiedad. Cerca de sector comercial, Lote vacío, Sobre vía Principal, Vista Panorámica, Descripción. Hermosos lotes ubicados en la vereda Chingancio en Chocontá, Cundinamarca. Cuenta con un área aproximada de 3.000 m2. Una vista panorámica hermosa. Esta a 300 mts. Fácil acceso a transporte público. Cuenta con buenas vías de acceso y facilidad para adquirir servicios públicos. Precio negociable. https://casas.mitula.com.co/addclickdetail/mitula-CO-9070011704481854461?search_terms=lotes-choconta&page=1&pos=20&t_sec=1&t_pvid=457e65e3-2a5e-4df5-9e79-																																							
Advertencia. Las direcciones electrónicas de las ofertas pueden presentar cambios y ya no estar vigentes. Frente a esa novedad se ha investigado nombre y número de contacto de la fuente.																																							

FE

19.1 MUESTRAS

	<table> <tr><th colspan="2">MUESTRA 3</th></tr> <tr><td>TIPO</td><td>LOTE</td></tr> <tr><td>USO</td><td>AGROPECUARIO</td></tr> <tr><td>AREA (M2)</td><td>9.720</td></tr> <tr><td>TOPOGRAFIA</td><td>ONDULADA</td></tr> <tr><td>FANEGADA</td><td>1,52</td></tr> <tr><td>HECTAREAS</td><td>0,97</td></tr> <tr><td>DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)</td><td>7</td></tr> <tr><td>DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)</td><td>0</td></tr> <tr><td>UBICACION</td><td></td></tr> <tr><td>ACUEDUCTO VEREDAL</td><td>X</td></tr> <tr><td>D. RIEGO</td><td>NA</td></tr> <tr><td>PROPIETARIO</td><td>ROGELIO GOMEZ</td></tr> <tr><td>VIVIENDA</td><td>SI</td></tr> <tr><td>PRECIO</td><td>\$ 200.000.000</td></tr> <tr><td>VA/ M2</td><td>\$ 20.576</td></tr> <tr><td>VA/ FANEGADA</td><td>\$ 131.687.243</td></tr> <tr><td>VA/ HC</td><td>\$ 205.761.317</td></tr> <tr><td>CONTACTO</td><td>3125250609</td></tr> </table>	MUESTRA 3		TIPO	LOTE	USO	AGROPECUARIO	AREA (M2)	9.720	TOPOGRAFIA	ONDULADA	FANEGADA	1,52	HECTAREAS	0,97	DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	7	DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0	UBICACION		ACUEDUCTO VEREDAL	X	D. RIEGO	NA	PROPIETARIO	ROGELIO GOMEZ	VIVIENDA	SI	PRECIO	\$ 200.000.000	VA/ M2	\$ 20.576	VA/ FANEGADA	\$ 131.687.243	VA/ HC	\$ 205.761.317	CONTACTO	3125250609
MUESTRA 3																																							
TIPO	LOTE																																						
USO	AGROPECUARIO																																						
AREA (M2)	9.720																																						
TOPOGRAFIA	ONDULADA																																						
FANEGADA	1,52																																						
HECTAREAS	0,97																																						
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	7																																						
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0																																						
UBICACION																																							
ACUEDUCTO VEREDAL	X																																						
D. RIEGO	NA																																						
PROPIETARIO	ROGELIO GOMEZ																																						
VIVIENDA	SI																																						
PRECIO	\$ 200.000.000																																						
VA/ M2	\$ 20.576																																						
VA/ FANEGADA	\$ 131.687.243																																						
VA/ HC	\$ 205.761.317																																						
CONTACTO	3125250609																																						
A 7 Km del parque principal de Chocontá por carretera en recebo 50% veredal 50% Pavimento vía Ubaté son 15 minutos en vehículo Área en lote de terreno de 9720 m2 VRD Turm frente sobre vía principal y un total de 3 accesos. Área casa 20 m2 para REMODELAR Potencial glamping con vista panorámica 360° + Mirador directo a las estrellas El predio lo divide en dos partes la vía que de Chocontá conduce a Ubaté sector tranquilo y seguro Acueducto veredal zonas para juegos infantiles y mascotas perímetro totalmente cerca en postes de madera y alambre sencillo Gane por valorización es el momento. Topografía ondulada semi plana vista panorámica Frente 25 x Fondo 200 mts lineales aprox Papeles al día Vecindario en potencial valorización Valor \$ 200 Millones Mayor información. https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191459806	<table> <tr><th colspan="2">MUESTRA 4</th></tr> <tr><td>TIPO</td><td>LOTE</td></tr> <tr><td>USO</td><td>AGROPECUARIO</td></tr> <tr><td>AREA (M2)</td><td>3.000</td></tr> <tr><td>TOPOGRAFIA</td><td>PLANA</td></tr> <tr><td>FANEGADA</td><td>0,47</td></tr> <tr><td>HECTAREAS</td><td>0,30</td></tr> <tr><td>DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)</td><td>9</td></tr> <tr><td>DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)</td><td>0,2</td></tr> <tr><td>UBICACIÓN</td><td></td></tr> <tr><td>ACUEDUCTO VEREDAL</td><td>X</td></tr> <tr><td>D. RIEGO</td><td>NO</td></tr> <tr><td>PROPIETARIO</td><td>INMOBILIARIA SABANA</td></tr> <tr><td>VIVIENDA</td><td>NO</td></tr> <tr><td>PRECIO</td><td>\$ 150.000.000</td></tr> <tr><td>VA/ M2</td><td>\$ 50.000</td></tr> <tr><td>VA/ FANEGADA</td><td>\$ 320.000.000</td></tr> <tr><td>VA/ HC</td><td>\$ 500.000.000</td></tr> <tr><td>CONTACTO</td><td>3144084889</td></tr> </table>	MUESTRA 4		TIPO	LOTE	USO	AGROPECUARIO	AREA (M2)	3.000	TOPOGRAFIA	PLANA	FANEGADA	0,47	HECTAREAS	0,30	DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	9	DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0,2	UBICACIÓN		ACUEDUCTO VEREDAL	X	D. RIEGO	NO	PROPIETARIO	INMOBILIARIA SABANA	VIVIENDA	NO	PRECIO	\$ 150.000.000	VA/ M2	\$ 50.000	VA/ FANEGADA	\$ 320.000.000	VA/ HC	\$ 500.000.000	CONTACTO	3144084889
MUESTRA 4																																							
TIPO	LOTE																																						
USO	AGROPECUARIO																																						
AREA (M2)	3.000																																						
TOPOGRAFIA	PLANA																																						
FANEGADA	0,47																																						
HECTAREAS	0,30																																						
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	9																																						
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)	0,2																																						
UBICACIÓN																																							
ACUEDUCTO VEREDAL	X																																						
D. RIEGO	NO																																						
PROPIETARIO	INMOBILIARIA SABANA																																						
VIVIENDA	NO																																						
PRECIO	\$ 150.000.000																																						
VA/ M2	\$ 50.000																																						
VA/ FANEGADA	\$ 320.000.000																																						
VA/ HC	\$ 500.000.000																																						
CONTACTO	3144084889																																						
Descripción. Vendo hermoso predio ubicado en el municipio de Chocontá - Cundinamarca. El mismo cuenta con 3.000 m2, a su vez tiene servicios públicos como agua y luz eléctrica, queda a 10min del pueblo en automóvil con vías de acceso vehicular, buenos vecinos a sus alrededores y toda la documentación esta al día. Su valor es de 150 millones negociables, para mayor información comunicarse con el teléfono 3144084889. https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191627281																																							

Advertencia. Las direcciones electronicas de las ofertas pueden presentar cambios y ya no estar vigentes. Frente a esa novedad se ha investigado nombre y número de contacto de la fuente.

13

19.2 CALIFICACIONES DE LOS FACTORES

EQUIVALE		EQUIVALE	
TAMAÑO/ DIVIDE	FACTOR	AGUAS /DIVIDE	FACTOR
SIMILAR	1	ACU. VEREDAL	0,8
3000	0,8	RESERVORIO	0,9
4670	0,9	SIN	1,2
9720	1,2		

DISTANCIA AL CP/ MUL	FACTOR	NEGOCIACION /MULTIPLICA	FACTOR
1	1,2	DIRECTA	1
7	1,1	INMOBILIARIA	0,9
8	1	INTERNET	0,8
9	0,9		

DISTANCIA k BTS/DIVIDE	FACTOR	TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR
0	0,8	PLANA	1,1
0,1KM	0,8	ONDULADA	0,8
0,2km	0,9	SEMIONDULADA	1,0
0,3 KM	0,95		
0,5 KM	1		

HOMOGENIZACIÓN

FACTORES		LOTE REFERENCIA	MUESTRAS			
			1	2	3	4
AREA TAMAÑO		201,83	23,14	14,86	48,16	14,86
DISTANCIA CP KM		4,97	4,00	3,00	7,00	5,00
DISTANCIA BTS KM		0,00	0,50	0,30	0,10	0,10
TOPOGRAFIA		ONDULADA	0,8	0,8	0,8	1,1

M/TRA	TAMAÑO FORMA/ DIVIDE	FACTOR	DIS. CP/MUL	FACTOR	DIS BTS DIVIDE	FACTOR
1	4670,00	0,90	8K	1,00	0,5K	1,00
2	3000,00	0,80	8K	1,00	0,3K	0,95
3	9720,00	1,00	7K	1,10	0,1K	0,80
4	3000,00	0,80	9K	0,90	0,2K	0,90

M/TRA	TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR	NEGOCIACION/M ULTIPLICA	FACTOR	AGUAS /DIVIDE	FACTOR
1	ONDULADA	0,80	INMOBILIARIA	0,90	AV	0,80
2	ONDULADA	0,80	INTERNET	0,80	RESERVORIO	0,90
3	SEMIONDULADA	1,10	INMOBILIARIA	1,10	SIN	0,80
4	PLANA	1,10	INTERNET	0,80	AV	1,20

M/TRA	VALOR M2	VALOR TOTAL	TAMAÑO M2	M2 HOMOGENIZADO	PROMEDIO	\$	42.196
1	\$ 39.615	\$ 185.000.000	4.670	\$ 39.615	DESVIACION	\$	2.767
2	\$ 43.333	\$ 130.000.000	3.000	\$ 40.546	COEFICIENTE		6,6%
3	\$ 20.576	\$ 200.000.000	9.720	\$ 42.792	VALOR MAXIMO	\$	44.964
4	\$ 50.000	\$ 150.000.000	3.000	\$ 45.833	VALOR MINIMO	\$	39.429
						V. ADOPTADO	\$ 42.596

NOTA: SE DEJA CONSTANCIA QUE SE HA HECHO ESTUDIO DE MERCADO CON MUESTRAS QUE SON COMPARABLES
CON EL LOTE ANALIZADO.

JB

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

20.GASTOS NOTARIALES LIQUIDACION

20,1

CALCULO DEL LUCRO CESANTE

Se deja constancia que el presente avaluo no incorpora el calculo del lucro cesante en virtud de que el propietario no aporte informacion contable o tributaria que permita estimar el calculo de dicha indemnizacion de conformidad con lo establecido en las resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014 en sub articulo 18 y 1044 del 29 de septiembre de 2014.

Articulo 18

Inciso 1 Perdida de utilidad por contrato que dependen del inmueble objeto de adquisicion

Inciso 2 perdida de utilidad por otras actividades economicas

20,2

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO

RESOLUCION 00585 de 24-01-2025

PROYECTO	BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO			
TRAYECTO	07			
PREDIO	73			
PROPIETARIO	Daniel Cortés Rodríguez y/o Herederos Determinados e Indeterminados			
VALOR COMPRAVENTA		\$ 9.818.684,00		
GASTOS DE ESCRITURA		VALOR	PART%	BTS
Derechos Notariales	0,30%	\$ 29.456,05	100%	\$ 29.456,05
Presentación personal con reconocimiento firma y huella		\$ 12.852,00	100%	\$ 12.852,00
Declaracion parte restante		\$ 86.200,00	100%	\$ 86.200,00
Copias Notaria	60 \$ 6.307	\$ 378.420,00	100%	\$ 378.420,00
Subtotal		\$ 506.928,05	100%	\$ 506.928,05
Iva 19%	19%	\$ 5.596,65	100%	\$ 5.596,65
Superintendencia		\$ 23.000,00	100%	\$ 23.000,00
Tasa de registro		\$ 13.800,00	100%	\$ 13.800,00
TOTAL		\$ 549.324,70		\$ 549.324,70
IMPUESTO DE REGISTRO DEPARTAMENTAL				
Tasa de registro	1,00%	\$ 98.186,84	100%	\$ 98.186,84
Declaracion parte restante	0,167%	\$ 16.397,20	100%	\$ 16.397,20
TOTAL		\$ 114.584,04		\$ 114.584,04
GASTOS DE REGISTRO				
Derecho de reg. de venta	↓ ver tabla	\$ 50.600,00	100%	\$ 50.600,00
sistematizacion	2%	\$ 1.012,00		\$ 1.012,00
TOTAL				\$ 51.612,00
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO				\$ 715.520,74

RANGOS UVB¹	INICIAL	FINAL	TARIFA 2025
<= 1.061,28 UVB	\$ -	\$ 12.259.907	\$ 50.600,00
> 1.061,28 UVB; <= 15.918,96 UVB	\$ 12.259.907	\$ 183.895.826	8,67 X MIL
>15.918,96 UVB; <= 27.592,87 UVB	\$ 183.895.826	\$ 318.752.834	10,76 X MIL
>27.592,87 UVB; <= 40.858,70 UVB	\$ 318.752.834	\$ 471.999.702	11,99 X MIL
>40.858,70 UVB	\$ 471.999.702		12,68 X MIL

Tabla por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones Res 001798 de 10-01-2025

NOTA: PARA EL PRESENTE CASO DE AVALÚO SE CONSIDERA UN TOTAL DE 60 FOLIOS, EN CASO DE RESULTAR UN MAYOR NÚMERO, LA EMPRESA INFORMARÁ OPORTUNAMENTE, CON EL OBJETO DE EFECTUAR LOS AJUSTES CORRESPONDIENTES.

FE

21. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DEL AVALUO

El lote objeto del avaluo es un lote en rural, a lado de la doble calzada, con una vía de acceso en buenas condiciones, en una zona con pendientes topográficas.

ASPECTOS VALORIZANTES

- Cercanía a la doble calzada
- Infraestructuras viales que bordean el predio(doble calzada)

ASPECTOS DESVALORIZANTES

- No se evidencian

22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

El valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El valuador pone de manifiesto que no tienen ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o a sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Este avalúo ha sido elaborado únicamente para los fines establecidos en el encargo profesional y para el uso exclusivo del cliente que lo solicitó. Su utilización por terceros, interpretación fuera de contexto o manipulación puede acarrear consecuencias legales. Cualquier uso indebido será considerado una infracción a los derechos de propiedad intelectual, susceptible de las acciones legales correspondientes.

El valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere el valor actual del bien cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

El valor asignado se entiende como valor presente como tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. La actualización del avalúo parte sobre esta base y solo tiene incrementos de acuerdo a los datos de incrementos de índice al consumidor.

Manifiesto que cuento con la formación académica, experiencia y matrícula profesional vigente, conforme a las disposiciones legales establecidas en Colombia, para realizar avalúos comerciales, y que me encuentro debidamente registrado ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) o el organismo competente.

Toda la información contenida en este informe ha sido recolectada de fuentes confiables, verificables y actualizadas a la fecha de corte del avalúo. Cuando se ha requerido información proporcionada por terceros, esta ha sido incluida con la debida diligencia y se ha aclarado su origen en el documento.



23. ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA GENERAL

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA SUPERIOR



VISTA SUPERIOR



Propiet. Daniel Cortés Rodríguez y/o Herederos Determinados e Indeterminados
Fecha febrero 28, 2025
Dirección LOTE LAS CAÑAMITAS

Ing. FRANCISCO GARCIA ARRIOLA
Avaluator inmobiliario
ANEXO FOTOGRÁFICO

FE

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

ACTA No 26/02/2025 COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

DÍA 26/02/2025

HORA: 8.30 AM

COORDINADORA: MARÍA PAZ GARCÍA SARMIENTO

MIEMBROS ASISTENTES A ESTA SESIÓN

PRINCIPALES:

MARÍA PAZ GARCÍA

GERMAN EMILIO ESPINOSA

FRANCISCO EDUARDO GARCÍA A

REPRESENTANTE LEGAL CCAV

COORDINADOR COMITÉ TÉCNICO

AVALUADOR

Los miembros asistentes se reunieron en las instalaciones de la CÁMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES CCAV, con el fin de analizar los estudios de valoración adelantados. Es así como el ponente expone el predio relacionado en la tabla para las consideraciones del comité técnico:

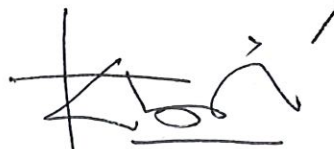
No	PONENTES (S)	PREDIO (S)	TRAYECTO	VALOR ADOPTADO
1	FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO	73	7	\$ 9.818.684,00

Una vez hecha la sustentación, analiza la información, procedió a deliberar y verificar la correcta aplicación de las metodologías contempladas en las normas vigentes (Decreto Reglamentario No 1420 del 24 de julio de 1998, Resolución 620 del 2008, Resolución 898 del 19 de agosto de 2014 y Resolución 1044 de 2014 del IGAC), el comité aprueba el avalúo presentado.

Firmantes asistentes a la sesión.


María Paz García
Representante legal CCAV.


German Emilio Espinosa
Avaluador Comité Técnico.


Francisco Eduardo García Angulo
Avaluador.