

AVISO No. BTS-765 DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Señores:

DIEGO ALEJANDRO MORALES MELO

PLACIDA RAMIREZ DE MELO (Q.E.P.D)

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

1) Lote El Recuerdo, Vereda Joya, Municipio de Villapinzón, Departamento de Cundinamarca.

ASUNTO: PROYECTO CONCESIÓN VIAL “BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO”
NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. BTS-739 del 20 de agosto de 2025. Predio **08-116**.

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. **741 de fecha 20 de agosto del 2025**, se citó a **NELSON JAVIER MORALES MELO, DIEGO ALEJANDRO MORALES MELO, PLACIDA RAMÍREZ DE MELO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, con el objeto de notificar la oferta formal de compra No. **BTS-739** de fecha **20 de agosto 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 02 de septiembre de 2025 por la señora **FLOR LELIA MELO DE ARÉVALO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.605.362, en calidad de heredera determinada de la causante **PLACIDA RAMIREZ DE MELO**, 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 02 de septiembre del presente año por medio de la empresa de envío 4/72 a la dirección del predio, correspondiéndole el número de guía **RA537068795CO**.

Es de indicar, que en la comunicación de citación personal BTS-741 de fecha 20 de agosto 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,



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.

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

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

Chía, Cundinamarca

BTS-739 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2025

Señores:

NELSON JAVIER MORALES MELO

DIEGO ALEJANDRO MORALES MELO

PLACIDA RAMÍREZ DE MELO

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

1) Lote El Recuerdo, Vereda Joya, Municipio de Villapinzón, 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 El Recuerdo, ubicado en la Vereda Joya, Municipio de Villapinzón, Departamento de Cundinamarca, identificado con el Número Predial Nacional 25-873-00-000000-0014-0004-0-00000000 y Matricula Inmobiliaria número **154-43992**, 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. 116, del Trayecto 08 Villapinzón – Peaje Albarracín, de la cual se anexa copia, el cual requiere un área de 691,96 m² de terreno; incluidos: 4,89 m de cerca medianera con postes en madera y 2 hilos de alambre de púa. En buen estado y 81,43 m de cerca perimetral con postes en madera y 2 hilos de alambre de púa. En buen estado. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K61+966,86 = PR 83+418,86** y final **K62+046,48 = PR 83+498,48**, del mencionado trayecto.

El valor de la oferta de compra es la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$24.623.977,54) MONEDA CORRIENTE**, correspondiente al valor del terreno y mejoras, según informe técnico de AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO, AVALÚO No: TRAYECTO No: 08 PREDIO No: 116, 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: 08 PREDIO No: 116, 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, los Titulares de Derechos y Acciones de la zona de terreno que se requiere son **NELSON JAVIER MORALES MELO, DIEGO ALEJANDRO MORALES MELO, PLACIDA RAMÍREZ DE MELO 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 modificadorio 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.

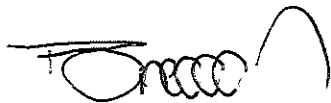
En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación, bien sea por vía judicial o administrativa, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 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.: Carpetá Predio
Proyectó: Sandra Lucia 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 - TUNIA - SOGAMOSO

PREDIO No. 116

ZONA: 5501

FECHA INICIO: 5501

TIPO PREDIO: Rural

SISTEMA: Concesión

FECHA FINI: 08-116

ID FICHAS: 08-116

NOMBRE SECTOR: 08 Villapinzón - Peaje Albarracín

PROPIETARIO PREDIO: Herederos Determinados e Indeterminados de Placida Ramírez y Otros

CEDULA: 9,77 m

LIND: 9,77 m

PROPI: 9,77 m

TELÉFONO: 77,23 m

ORI: 77,23 m

LONG: 77,23 m

María del Pilar Cuervo Barón (Puntos 1 a 2)

Mismos Proprietarios (Área Sobrante del Predio) (Puntos 2 al 7)

Flor Leila Melo de Arévalo y Otras, Via Antigua al Medio (Puntos 7 al 10)

Zona de Via Carretera Central del Norte (Puntos 10 al 1)

ESPECIE:

CANT.: DEN.: UN.:

ASPECTO JURÍDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR: 62

TIPO TENENCIA: Poseedores

MATRIC. INMOB.: 154-43992

No. ESCRITURA: 2147

NOTARÍA: 62

FECHA: 9-abr-16

CIUDAD: Bogotá

No. CATASTRAL: 25873600000000000000000000000000

LIBRO:

TOMO:

PÁGINA:

OFIC. REG: Chocontá

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS:

Cerca medianera con postes en madera y 2 hilos de alambre de púa. En buen estado.
Cerca perimetral con postes en madera y 2 hilos de alambre de púa. En buen estado.

CANTIDAD

UN.: m
81,43 m

ÁREA TOTAL: 41.000,00 m²

ÁREA REQUERIDA: 691,96 m²

ÁREA CONSTR.: 0,00 m²

ÁREA N.D.: 0,00 m²

ABSCISA INICIAL: K61+966,86 = PR 83+418,86

ABSCISA FINAL: K62+046,48 = PR 83+498,48

FECHA ENVÍO: 19-sept-24

CONTRATISTA: CSS Constructores S.A.

TOPOGRAFO: CSS Constructores S.A.

OBSERVAC:

FIRMA CONTRATISTA

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

[Firma]

50105

NZIGNIA CONSTRUCTION SA.

Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chia, Cundinamarca

Trayecto
predio

816

REF: AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

08 Villapinzón - Peaje Albaracín

LOTE: 1) Lote El Recuerdo

VEREDA: joya

Respetado Señores,

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

VEREDA JOYA, PREDIO "LOTE EL RECURDO" MUNICIPIO DE VILLAPINZÓN
(CUNDINAMARCA)

Objetos:

- 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 Fisicos y Jurídicos del bien, y en un tiempo prudencial para su negociación.

Comments:

61

ARQ. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluador Ával-6774179 RAA

AVALUO RURAL CORPORATIVO



SOLICITANTE:
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
INMUEBLE AVALUADO:

**VEREDA JOYA, PREDIO "LOTE EL RECURDO" MUNICIPIO DE
VILLAPINZÓN (CUNDINAMARCA)**

POSEEDORES:

Herederos Determinados e Indeterminados de Placida Ramirez de Melo y Otros

FECHA
26/02/2025

VALOR DE AVALUO COMERCIAL:

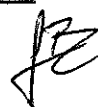
**VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS
SETENTA Y SIETE PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS**

\$ 24.623.977,54



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. REGLAMENTACIÓN 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 DE ACUERDO AL MEJOR Y MAYOR USÓ
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: 08 **PREDIO No:** 116
FECHA miércoles, 26 de febrero de 2025
SOLICITANTE INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
POSEEDORES: Herederos Determinados e Indeterminados de Placida Ramírez de Melo y Otros

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 INFORMACION BASICA

POSEEDORES Herederos Determinados e Indeterminados de Placida Ramírez de Melo y Otros

1.3 TIPO DE INMUEBLE

EDIFICIO	CASA	APARTAMENTO	LOTE	OFICINA	BODEGA	LOCAL
			X			

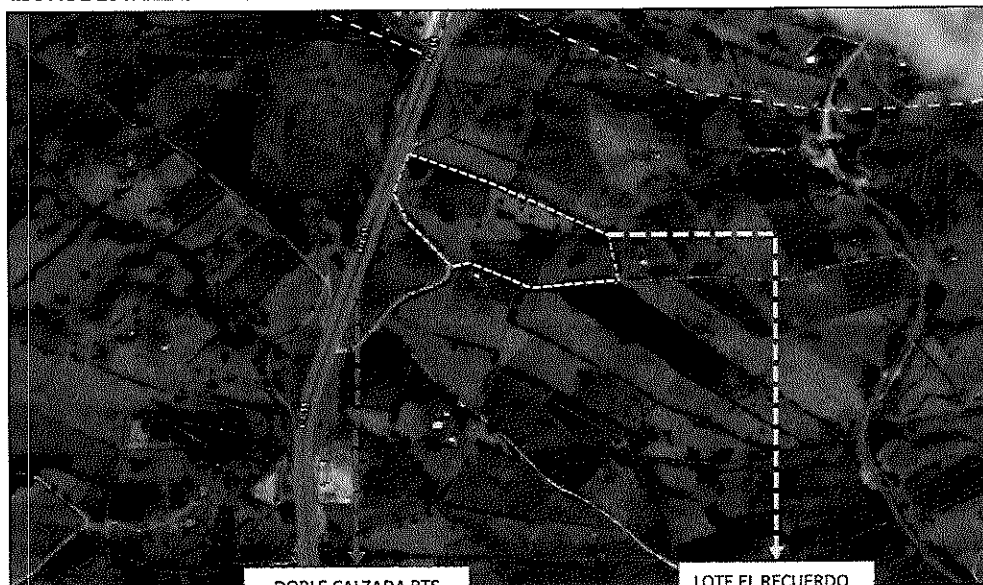
1.4 IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCION LOTE EL RECUERDO
VEREDA JOYA
MUNICIPIO VILLAPINZÓN
DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA

1.5 ABCISAS

K61+966,86 = PR 83+418,86
K62+046,48 = PR 83+498,48

1.6 MAPA DE LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH



FE

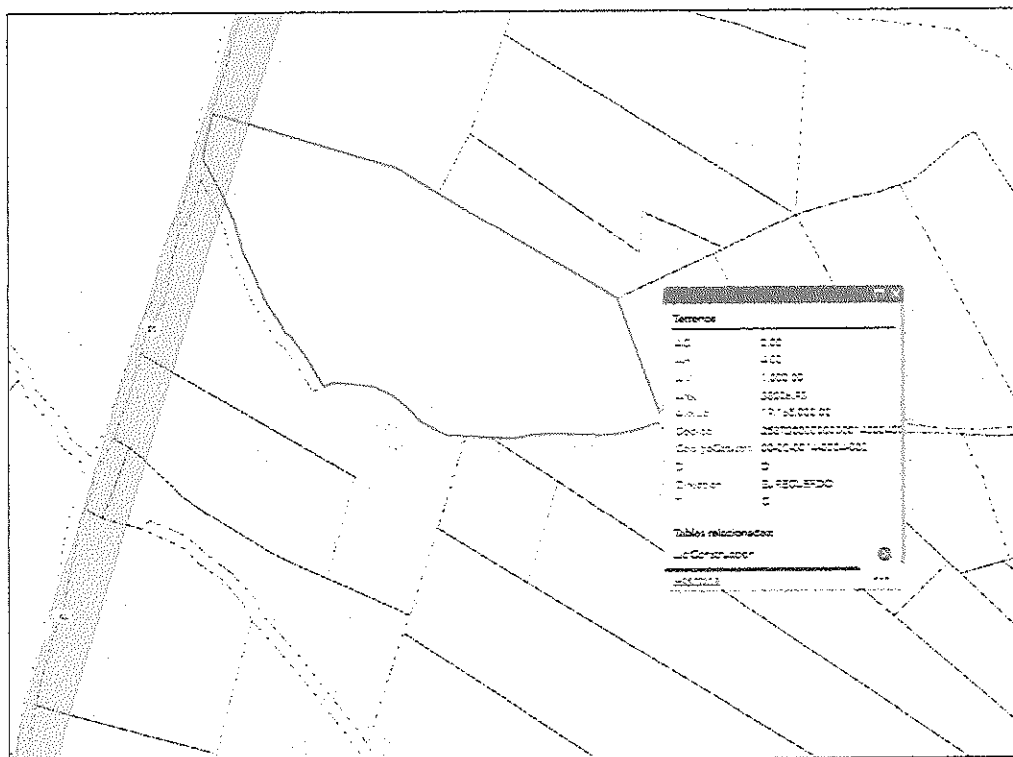
2. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN

2.1 AREAS:

Área según escritura	NO REPORTA
Área según ficha predial	41.000,00 M2
Área SOBRANTE	40.308,04 M2
ÁREA REQUERIDA	691,96 M2

2.2 LINDEROS:

OCCIDENTE	54,47 M Zona de Vía Carretera Central del Norte (Puntos 10 al 1)	ORIENTE	77,23 M Mismos Propietarios (Área Sobrante del Predio) (Puntos 2 al 7)
NORTE	9,77 M María del Pilar Cuervo Barón (Puntos 1 al 2)	SUR	26,96 M Flor Lelia Melo de Arévalo y Otras, Vía Antigua al Médico (Puntos 7 al 10)



fuentes: Igac portal catastral



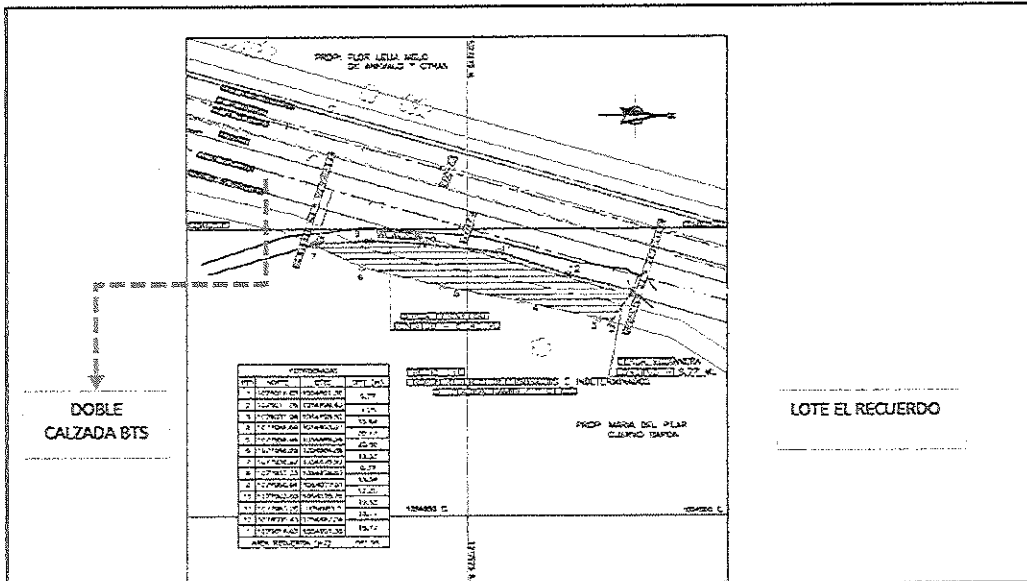
3. INFORMACION DEL PREDIO				
3.1 CLASIFICACION DE SUELO				
SUELO RURAL CORREDOR VIAL				
3.2 CERTIFICADO DE SUELO				
00-00-0014-0004-000				
3.3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO				
TOPOGRAFIA	PENDIENTE	FORMA LOTE		
MODERADAMENTE INCLINADA	8,9%	POLIGONO IRREGULAR		
3.4 INFRAESTRUCTURA VIAL				
DESCRIPCION		NOMENCLATURA		ESTADO
08 Villapinzón - Peaje Albarracín				Muy buen estado
3.5 DISTANCIA AL CENTRO URBANO				
DESCRIPCION		KM	ESTADO	
		11,39 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 VILLAPINZÓN-BOGOTÁ				



4. INFORMACION DEL AREA REQUERIDA

4.1 MAPA ENTREGADO POR

INZIGNIA CONSTRUCTION SA



4.2 UNIDADES FISIOGRAFICAS

NO REPORTA

4.3 CLASES AGROLOGICAS

Ivp-1:

Principales limitantes: Pendientes fuertemente inclinadas con gradientes 12-25%; fertilidad moderada de los suelos. En sectores se presentan fenómenos de remoción en masa

Usos recomendados: Ganadería semintensiva y extensiva y agricultura de subsistencia con cultivos transitorios

Prácticas de manejo: Aplicación de fertilizantes, implementación de sistemas de potreros arbolados, siembras en contorno, evitar el sobrepastoreo

4.4 FECHA DEL INFORME

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

FE

5. ASPECTO JURÍDICO:

5.1 **Titulación:**
ESCRITURA NO 282 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 1963, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE VILLAPINZÓN

5.2 **No de matrícula inmobiliaria:**
154-43992

5.3 **Cédula catastral:**
2587300000000014000400000000

5.4 **Tradición:**
EN VIRTUD DEL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO DEL INMUEBLE REGISTRADO Y DEL ESTUDIO DE TÍTULOS SE PROCEDE A HACER LA PRESENTE DESCRIPCIÓN: LA SEÑORA PLÁCIDA RAMÍREZ DE MELO, ES FALSA TRADENTE POR ACTO DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN CON ANTECEDENTE REGISTRAL EN ADJUDICACIÓN EN PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CAUSANTE ANASTASIO RAMÍREZ, A TRAVÉS DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 282 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 1963 OTORGADA EN LA NOTARÍA DE VENTAQUEMADA, REGISTRADA EN LA ANOTACIÓN NO. 1 DEL FOLIO EN ESTUDIO. ASÍ MISMO, LOS SEÑORES NELSON JAVIER MORALES MELO Y DIEGO ALEJANDRO MORALES MELO, SON FALSOS TRADENTES, EN RAZÓN A QUE ADQUIRIERON LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL PREDIO OBJETO DE ESTE ESTUDIO, A TÍTULO DE COMPRAVENTA EFECTUADA A LA SEÑORA MYRIAM GRACIELA MELO RAMÍREZ (HIJA DE LA DIPUNTA PLÁCIDA RAMÍREZ DE MELO), MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NO. 2147 DEL 9 DE ABRIL DE 2016 OTORGADA EN LA NOTARÍA SESENTA Y DOS DE BOGOTÁ ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA 4393 DEL 1 DE JULIO DEL 2016 DE LA MISMA NOTARÍA, ACTOS REGISTRADOS EN LAS ANOTACIONES NOS. 2 Y 3 DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 154-43992.
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 EOT O POT** Acuerdo N 009 de 2011
NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DETERMINADAS EN EL ACUERDO N°009 DEL 2011. SUELO RURAL, CONFORMADO POR LOS TERRENOS NO APTOS PARA EL USO URBANO, POR RAZONES DE OPORTUNIDAD, O POR SU DESTINACIÓN A USOS AGRÍCOLAS, GANADEROS, FORESTALES DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES, DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN DE SUELOS Y ACTIVIDADES ANÁLOGAS. PERTENECEN A ESTA CATEGORÍA LOS CENTROS POBLADOS RURALES.

SUELO RURAL - ÁREA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES FICHA NUG - RCV - 05. PARA EL CASO DE VILLAPINZÓN EL ANCHO DE ESTE CORREDOR ES DE 200 ML CONTADAS A PARTIR DEL EJE DE LA VÍA BAHÍAS DE PARQUEO. AISLAMIENTO AMBIENTAL: DE ACUERDO AL DECRETO 1228 DE 2008.

7. UNIDAD FAMILIAR AGRARIA (UFA)

7.1 **UNIDAD MÍNIMA DE PREDIACIÓN EOT**
Lineamientos de la UAF Art 80 y 81 de la ley 1152/07.

8. REGLAMENTACIÓN DEL USO

ACUERDO No 009 del 2011

8.1 **ARTÍCULO 66. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES.**
ACORDE AL ACUERDO 16 DE LA CAR, SON LAS ÁREAS ALEDAÑAS A LAS VÍAS, QUE PUEDEN SER OBJETO DE DESARROLLOS DIFERENTES AL USO PRINCIPAL DE LA ZONA RESPECTIVA, QUE SE LOCALIZAN SOBRE LAS VÍAS DE PRIMER ORDEN PREFERENCIALMENTE DENTRO DEL KILÓMETRO ADYACENTE AL PERÍMETRO URBANO DE LAS CABECERAS MUNICIPALES, Y DE LOS DESARROLLOS URBANOS DE ENCLAVE RURAL.
PARA EL CASO DE VILLAPINZÓN, LAS ÁREAS SON LAS SIGUIENTES:
CORREDOR VIAL AL NORTE CONTIGUO AL PEAJE (VER PLANO DE MODELO DE OCUPACIÓN)
CORREDOR VIAL CERCA AL ÁREA URBANA (VER PLANO DE MODELO DE OCUPACIÓN)
EL USO DEL CORREDOR VIAL SÓLO PODRÁ DESARROLLARSE EN LAS ÁREAS SEÑALADAS EN ESTE ARTÍCULO Y EL ÁREA RESTANTE DEBERÁ DEDICARSE AL USO CORRESPONDIENTE PARA LA MISMA.
PARA TODOS LOS USOS, INCLUIDO EL PRINCIPAL, SE REQUIERE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL MUNICIPIO Y LA AUTORIDAD AMBIENTAL. EL USO INDUSTRIAL (CUALQUIER PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIAS PRIMAS Ó BIENES INTERMEDIOS) ES PROHIBIDO DENTRO DE ESTA ÁREA.
SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
ÁREA AGROPECUARIA SEMI - INTENSIVA, USO PRINCIPAL
DE AGROPECUARIO TRADICIONAL A SEMI-MECANIZADO, SISTEMAS AGROSILVOPASTORILES Y FORESTAL PROTECTOR-PRODUCTOR, CERCAS VIVAS Y BARRERAS ROMPEVIENTOS. SE DEBE DEDICAR COMO MÍNIMO EL 15% DEL PREDIO A USO FORESTAL PROTECTOR-PRODUCTOR PARA PROMOVER LA FORMACIÓN DE LA MALLA AMBIENTAL. USOS COMPATIBLES
INFRAESTRUCTURA PARA CONSTRUCCIÓN DE DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS, CONSTRUCCIONES DE ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES DE TIPO RURAL, GRANJAS AVÍCOLAS O CUNICÓLAS. VIVIENDA DEL PROPIETARIO Y TRABAJADORES. INSTITUCIONAL GRUPO 1. PECUARIO CONFINADO DE BAJA INTENSIDAD. CENTRO CAPACITACIÓN MINERO.
USOS CONDICIONADOS
GRANJAS PORCÍCOLAS, RECREACIÓN GENERAL, VÍAS DE COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. AGROINDUSTRIALES: COMERCIO GRUPO II (EXCLUSIVAMENTE SERVICIOS HOTELEROS Y DE SPA Y ESTACIONES DE SERVICIO). CULTIVOS BAJO INVERNADERO, EXPLORACIÓN Y/O EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS, ACOPIO TEMPORAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.
USOS PROHIBIDOS
USOS URBANOS Y SUBURBANOS, INDUSTRIAS Y LOTEOS CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, FLORICULTURA Y MINERÍA. LOS DEMÁS.

FE

9. DESTINO ECONÓMICO	
9.1 UTILIZACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE	NO ESTA SIENDO EXPLOTADO
9.2 USOS ACTUALES	Pastos no mejorados
9.3 ACTUALIZACION ECONÓMICA DE LA ZONA	SUELO RURAL CORREDOR VIAL
9.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	HAY UNA ESCASA OFERTA DE LOTES
9.5 USO POTENCIAL	USO MIXTO DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACION AGROINDUSTRIALLIMPIA, TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS (CORREDOR VIAL SUBURBANO)
10. METODOS 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. (RESOLUCION 620 DE 2008 IGAC.) X
10.2	METDODO RESIDUAL : No Aplica
10.3	CALCULO 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. Ley 9 del 1989 B. Ley 388 de 1997 C. Ley 1673 de 2013 D. Decreto 1420 de 1998 procedimientos parametros para elaboracion de avaluos E. Decreto 556 de 2014 F. Decreto Nacional 422 de 2000. Criterios a los que se deben sujetar los avaluos. G. Resoluciones 898 y 1044 del Igac H. Resolucion 620 de 2008 del IGAC I. Resolución 64191 de 2015	

FE

12. INFORME DEL AVALUO				
12.1	DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :			
	DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
	TERRENO REQUERIDO	691,96	\$ 33.913,48	\$ 23.466.771,62
	TOTAL VALOR DEL TERRENO			\$ 23.466.771,62
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
	Cerca medianera con postes en madera y 2 hilos de alambre de púa. En buen estado.	M	4,89	\$ 13.406
	Cerca perimetral con postes en madera y 2 hilos de alambre de púa. En buen estado.	M	81,43	\$ 13.406
	SUMAN MEJORAS			\$ 1.157.205,92
12.4	PLANTAS:			
				\$ 0,00
	SUMAN ARBOLES			\$ 0,00
	VALOR TOTAL PLANTAS:			\$ 0,00
VALOR TOTAL DEL AVALUO				\$ 24.623.977,54
SON:	VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS			
12.5	GASTOS NOTARIALES			
	Gastos notariales	GI	1,00	\$ 1.107.301,11
	ver liquidacion anexa			
	SUMAN GASTOS NOTARIALES			\$ 1.107.301,11
	VALOR TOTAL GASTOS NOTARIALES			\$ 1.107.301,11
13. OBSERVACIONES				
A LA VISITA NO TUVO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO				
B NO SE TIENE INFORMACIÓN DEL CONTACTO DEL PROPIETARIO				
C FRENTE AL DAÑO EMERGENTE EL PROPIETARIO APORTÓ DOCUMENTACIÓN A DESTIEMPO, SUMADO A ESTO LOS DOCUMENTOS NO APLICAN PARA ESTE CÁLCULO.				
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

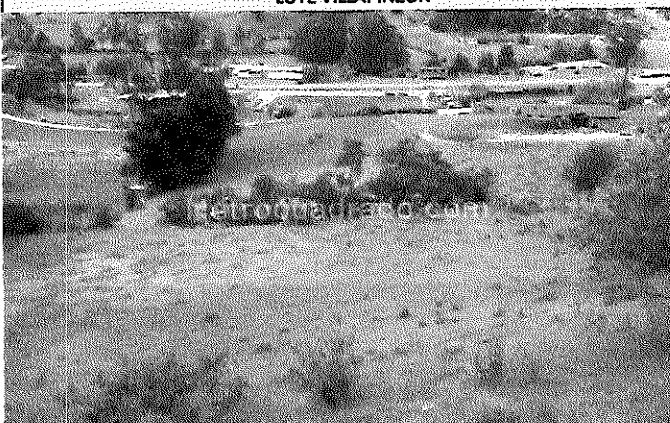
14. ANALISIS DEL LOTE - METODO COMPARATIVO O DE MERCADO				
Tipologías del Terreno :				
1	Finca agrícola con áreas menores a 2 hectáreas, aledañas a la vía Tunja Villapinzón(40m a lado y lado del eje)			\$ 23.441,00 M2
Valor promedio del Lote a escoger, según tipología del terreno :			1	\$ 23.441,00 M2
15. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE ACUERDO AL MEJOR Y MAYOR USO				
15.1 Estado de la Vía :				
Pendiente del terreno :		MODERADAMENTE INCLINADA		
Pavimentado buen estado				0,8
Pavimentado mal estado				0,85
Recebo mal estado				0,90
Recebo mal estado				1,00
Factor de homogenización escogido :				0,80
15.2 Inestabilidad del terreno:				
1- Baja	0,70	3- Alta		0,9
2- Media	0,80	4- Muy Alta		1
Factor de homogenización escogido :				0,8
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 :				0,90
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 :				1,20
Valor del Lote por M2 (VrLote)				
VrL =	Vr Promedio Lote Tipo	K por Vía	K por inestabilidad	K Amenazas
	\$ 23.441,00 M2	/ 0,80	/ 0,80	/ 0,90
Vr.TL =Valor Total del Lote por M2 :				\$33.913,48 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

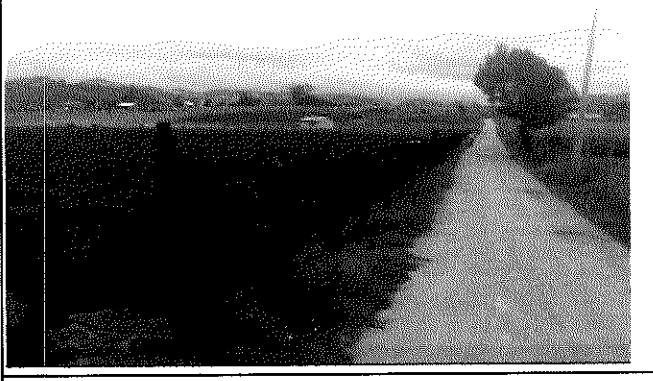
FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

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 en madera y 2 hilos de alambre de púa. En buen estado.					
CONSTRUDATA 2024 analisis unitario cerca perimetral	Capitulo	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 10WA (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	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	GRADO DE CONSERVACION	
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas	10	25	0,40	3,0	
CONSTRUCCION Y MEJORAS	ESTADO DE CONSERVACION	(1-4)	VALOR DE REPOSICION	VALOR FINAL	
Cerca medianera en postes de madera con 2 hilos de alambre de púas	0,3382	0,6618	20257	\$ 13.406	
				\$ 13.406	

FE

19. INVESTIGACIÓN DE MERCADO	
MUESTRAS	
LOTE VILLAPINZON	MUESTRA 1
	TIPO LOTE USO AGROPECUARIO AREA (M2) 3.500 TOPOGRAFIA ONDULADA FANEGADA 0,55 HECTAREAS 0,35 DISTANCIA AL CPOBLA 4 DISTANCIA A LA 2 DOBLE CALZADA (KM) UBICACIÓN VDA REATOVA ACUEDUCTO VEREDAL X D. RIEGO NA INFO JOSE MUÑOZ VELANDIA VIVIENDA NO PRECIO \$ 135.000.000 VA/ M2 \$ 38.571 VA/ FANEGADA \$ 246.857.143
	VA/ HC \$ 385.714.286 CONTACTO 3103297344
https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-villapinzon-cundinamarca-LOV208234.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	
LOTE VILLAPINZON	MUESTRA 2
	TIPO LOTE USO INDUSTRIAL AREA (M2) 13.200 TOPOGRAFIA SEMIONDULADA FANEGADA 2,06 HECTAREAS 1,32 DISTANCIA AL CPOBLA 12 DISTANCIA A LA 0,5 DOBLE CALZADA (KM) UBICACION VDA CHINGACIO ACUEDUCTO VEREDAL X D. RIEGO NA PROPIETARIO IMOBILIARIA DIAZ VIVIENDA NO PRECIO \$ 320.000.000 VA/ M2 \$ 24.242 VA/ FANEGADA \$ 155.151.515
	VA/ HC \$ 242.424.242 CONTACTO 3005563014, 3138686649
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-villapinzon-molino-de-la-villa/409-M3594705	
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.	



19.1 MUESTRAS	
FINCA VILLAPINZON	MUESTRA 3
 Finca de 2 fanegas, ubicada a 3 minutos del casco urbano de villapinzón, con buenas vías de acceso, llegada a la finca en placa huella, papeles al día. Se encuentra totalmente cercada, tiene reservorio y alberca para aguas, construcción en proyecto, tiene punto de luz, punto de agua, dos entradas, espectacular vista del pueblo, ideal para vivir o proyectos turísticos y/o pecuarios. Valor: 380 millones NEGOCIABLES. No se identifico numero de contacto. https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2867136126-se-vende-finca-idonea-para-su-proyecto-?JM?highlight=false&headerTopBrand=false#polycard_client=search-nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3a0cdee5-ba09-4eb7-bd4c-932e6ce33c14	TIPO FINCA USO AGROPECUARIO AREA (M2) 13.000 TOPOGRAFIA SEMIONDULADA FANEGADA 2,03 HECTAREAS 1,30 DISTANCIA AL CPOBLA 4 DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM) 2 UBICACION VDA BOSABITA RESERVORIO X D. RIEGO NO INFO LILIANA PARRA VIVIENDA NO PRECIO \$ 380.000.000 VA/ M2 \$ 29.231 VA/ FANEGADA \$ 187.076.923 VA/ HC \$ 292.307.692 CONTACTO 3156976339
LOTE VILLAPINZON	MUESTRA 4
 Descripción: Terreno de 7.400 metros en Villapinzón, Cundinamarca. \$240 millones; situada a 5 minutos del pueblo, salida hacia Lenguaque. Terreno plano y con entrada por pie y cabecera. Varias vías de acceso. https://casas.trovit.com.co/listing/terreno-7400-villapinzon-cundinamarca-en-venta-a5eeaaab4-f6d9-3283-af57-d2b93b9c709f	TIPO LOTE USO AGROPECUARIO AREA (M2) 7.400 TOPOGRAFIA SEMIONDULADA FANEGADA 1,16 HECTAREAS 0,74 DISTANCIA AL CPOBLA 4 DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM) 1 UBICACIÓN VDA REATOVA ACUEDUCTO VEREDAL X D. RIEGO NA INFO BIENES RAICES V Y C VIVIENDA NO PRECIO \$ 240.000.000 VA/ M2 \$ 32.432 VA/ FANEGADA \$ 207.567.568 VA/ HC \$ 324.324.324 CONTACTO 6014475268
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.	

FE

19.2 CALIFICACIONES DE LOS FACTORES

EQUIVALE

TAMAÑO/ DIVIDE	FACTOR
SIMILAR	1
3500	1,1
7400	0,8
13000	1,2

EQUIVALE

AGUAS /DIVIDE	FACTOR
ACU. VEREDAL	0,8
RESERVORIO	0,9
SIN	1,2

DISTANCIA AL CP/ MUL

DISTANCIA AL CP/ MUL	FACTOR
4	0,9
8	0,8

NEGOCIACION /MULTIPLICA

NEGOCIACION /MULTIPLICA	FACTOR
DIRECTA	1
INMOBILIARIA	0,9
INTERNET	0,8

DISTANCIA k BTS/DIVIDE

DISTANCIA k BTS/DIVIDE	FACTOR
0,5	0,8
1	0,85
2	0,9

TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA

TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR
PLANA	1,1
SEMIONDULADA	0,95
ONDULADA	0,85

HOMOGENIZACION

FACTORES		LOTE REFERENCIA	MUESTRAS			
			1	2	3	4
AREA TAMAÑO		691,96	5,05	19,08	18,79	10,69
DISTANCIA CP KM		11,39 KM	4,00	12,00	4,00	4,00
DISTANCIA BTS KM		0,00	2,00	0,50	2,00	1,00
TOPOGRAFIA		ONDULADA	0,85	0,95	0,95	0,95

M/TRA	TAMAÑO FORMA/ DIVIDE	FACTOR	DIS. CP/MUL	FACTOR	DIS BTS DIVIDE	FACTOR
1	3500	1,10	4K	0,90	2,0K	1,00
2	13200	1,20	12K	0,80	0,5K	0,90
3	13000	1,20	4K	0,90	2,0K	1,00
4	7400	1,10	4K	0,90	1,0K	0,90

M/TRA	TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR	NEGOCIACION/MULTIPLICA	FACTOR	AGUAS /DIVIDE	FACTOR
1	ONDULADA	0,85	INTERNET	0,80	RE	0,90
2	SEMIONDULADA	0,95	INMOBILIARIA	0,90	AV	0,80
3	SEMIONDULADA	0,95	INMOBILIARIA	0,90	AV	0,80
4	SEMIONDULADA	0,95	INTERNET	0,80	RE	0,90

M/TRA	VALOR M2	VALOR TOTAL	TAMAÑO M2	M2 HOMOGENIZADO	PROMEDIO	\$
1	\$ 38.571	\$ 125.000.000	3.500	\$ 23.844	DESVIACION	\$ 1.379
2	\$ 24.242	\$ 320.000.000	13.200	\$ 21.591	COEFICIENTE	5,8%
3	\$ 29.231	\$ 580.000.000	13.000	\$ 23.430	VALOR MAXIMO	\$ 24.820
4	\$ 32.432	\$ 240.000.000	7.400	\$ 24.898	VALOR MINIMO	\$ 22.061
						V. ADOPTADO \$ 23.441

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

FE

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

20. GASTOS NOTARIALES LIQUIDACION
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 aporta 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

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO
RESOLUCION 00585 de 24-01-2025

PROYECTO	BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO				
TRAYECTO	08				
PREDIO	116				
POSEEDOR	Herederos Determinados e Indeterminados de Placida Ramírez de Melo y Otros				
VALOR COMPRAVENTA	\$ 24.623.977,54				
GASTOS DE ESCRITURA		VALOR	PART%	BTS	
Derechos Notariales	0,30%	\$ 73.871,93	100%	\$	73.871,93
Presentación personal con reconocimiento firma y huella		\$ 12.852,00	100%	\$	12.852,00
Declaración parte restante		\$ 86.200,00	100%	\$	86.200,00
Copias Notaria	60	\$ 378.420,00	100%	\$	378.420,00
	\$ 6.307				
Subtotal		\$ 551.343,93	100%	\$	551.343,93
Iva 19%	19%	\$ 14.035,67	100%	\$	14.035,67
Superintendencia		\$ 23.000,00	100%	\$	23.000,00
Tasa de registro		\$ 13.800,00	100%	\$	13.800,00
TOTAL		\$ 602.179,60		\$	602.179,60
IMPUESTO DE REGISTRO DEPARTAMENTAL					
Tasa de registro	1,00%	\$ 246.239,78	100%	\$	246.239,78
Declaración parte restante	0,167%	\$ 41.122,04	100%	\$	41.122,04
TOTAL		\$ 287.361,82		\$	287.361,82
GASTOS DE REGISTRO					
Derecho de reg. de venta	0,867%	\$ 213.489,89	100%	\$	213.489,89
sistematización	2%	\$ 4.269,80		\$	4.269,800
TOTAL				\$	217.759,69
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO					\$ 1.107.301,11

RANGOS UVB ¹	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

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

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.

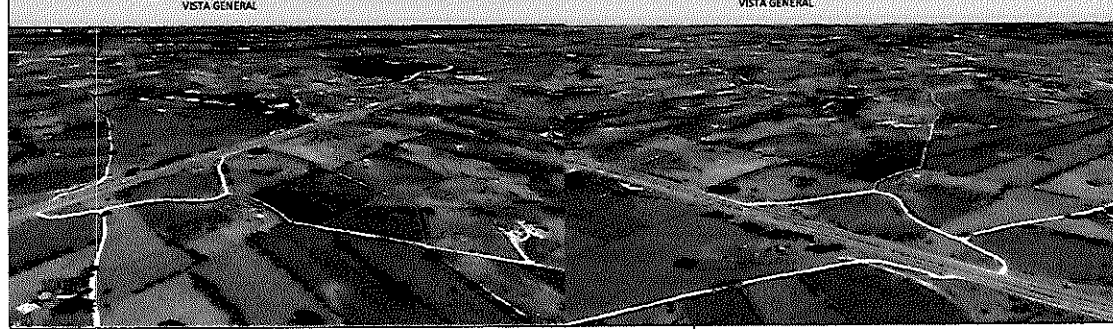
El valor asignado se entiende como valor presente como tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. La actualización del avalúo parte sobre esta base y solo tiene incrementos de acuerdo a los datos de incrementos del índice al consumidor.

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.

FE

23. ANEXO FOTOGRÁFICO



Propietario: Herederosos Delimitados e Indeterminados de Placida Ramirez de Melo y Otros
Fecha: febrero 26, 2025
Dirección: LOT 1 EL RECUERDO

AV. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluador inmobiliario
ANEXO FOTOGRÁFICO

[Handwritten signature]

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	116	08	\$ 24.623.977,54

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 del 2014), el comité aprueba el avalúo presentado.

Firmantes asistentes a la sesión.

María Paz García

María Paz García
Representante legal CCAV.

German Emilio Espinosa

German Emilio Espinosa
Avaluador Comité Técnico.

Francisco Eduardo García Angulo

Francisco Eduardo García Angulo
Avaluador.

FE