

## AVISO No. BTS-A001 DE FECHA 2-OCTUBRE-2024

Señores:

RAMON REINA RUIZ

ANA SILVIA MEDINA DE REINA

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Sin Dirección La Dicha hoy Avenida El Libertador, Sector Urbano, Municipio de Ventaquemada,  
Departamento de Boyacá.

E.S.M.

**ASUNTO:** PROYECTO CONCESIÓN VIAL "BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO"  
NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio  
No. BTS-650 del 31 de julio de 2024. Predio 09-184.

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.

Como parte de las gestiones necesarias para desarrollar el proyecto vial y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a NOTIFICAR por medio del presente AVISO, la Oferta formal de Compra contenida en el oficio No. BTS-650 de fecha 31 de julio 2024 "Oficio por el cual se dispuso la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado Sin Dirección La Dicha hoy Avenida El Libertador, ubicado en el Sector Urbano, Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá. identificado con los Números Prediales Nacionales Nos. 158610100000000270014000000000 y 158610100000000270016000000000 y matrícula inmobiliaria número 070-14405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja".

*Amu*  
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, afectados al paso del proyecto **BRICEÑO – TUNJA – SOGAMOSO**, del cual es la firma concesionaria, de acuerdo con el OTROSÍ modificador 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.** cesión autorizada y aprobada por la entidad contratante, el cual lo autoriza debidamente para ejecutar *JE*

las labores de gestión predial en nombre y representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

Asimismo, se indica que contra el Oficio BTS-650 de fecha 31 de julio 2024 no procede ningún recurso o acción contencioso-administrativa.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se adjunta copia íntegra del oficio BTS-650 de fecha 31 de julio 2024 junto con la ficha predial técnica, copia del avalúo y copia del plano predial.

Atentamente

*Sandra Patricia Díaz Matallana*

SANDRA PATRICIA DÍAZ MATALLANA

Representante legal para asuntos prediales de BTS CONCESIONARIO S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

C.C.: Carpeta Predio.

Proyectó: Héctor Eduardo Castelblanco Pineda- Abogado Predial CSS

Revisó: Javier Bermúdez Casas- director Predial CSS

*[Signature]*

C.C. 40032884 Tunja

*[Signature]*

cc : 33377501 de Tunja

*[Signature]*

4292473

*[Signature]*

cc. 4.292851 V/MAD

23-October 2024.

*[Signature]*

BTS-650 de fecha 31 de julio de 2024

Chía, Cundinamarca

Señores:

**RAMON REINA RUIZ**

**ANA SILVIA MEDINA DE REINA**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Sin Dirección La Dicha Hoy Avenida El Libertador, Sector Urbano, Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá

E. S. M.

**ASUNTO:** Por el cual se dispuso la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado "Sin Dirección La Dicha Hoy Avenida El Libertador, ubicado en el Sector Urbano, Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá, identificado con los números predial nacional 15-861-01-00-0000-0027-0014-0-00000000 y 15-861-01-00-0000-0027-0016-0-00000000, matrícula inmobiliaria número 070-14405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

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 de 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** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No.184 del Trayecto **09 Peaje Albarracín – Ventaquemada**, de la cual se anexa copia, predio que cuenta con un área de **255,59 m2** de terreno. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K72+965,51 = PR 94+417,51** y final **K72+987,57 = PR 94+439,57** del mencionado trayecto.

El valor de la zona de terreno a adquirir es la suma de **DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON VEINTE CENTAVOS (\$18.875.628,20) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª 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 CAMACOL-

BOYACA-CASANARE, según informe técnico de AVALÚO No. TRAMO N: 9 PREDIO No:184, de fecha 30 de septiembre 2009, 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 la actualización del Estudio de Títulos de fecha 25 de julio de 2024, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son los señores **RAMON REINA RUIZ, ANA SILVIA MEDINA DE RUIZ 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., 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, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, cuentan ustedes con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para 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, [btscontactenos@autoviabts.com](mailto:btscontactenos@autoviabts.com) / [www.autoviabts.com](http://www.autoviabts.com)

Si acepta la oferta, 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 de Tunja.

Por otra parte, se entenderá que ustedes renuncian 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 notificación 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 durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación judicial, 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, en caso que se inicie dicho proceso de expropiación, será pagado 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.

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 copia 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, 1882 de 2018 y en la Ley 1742 de 2014.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

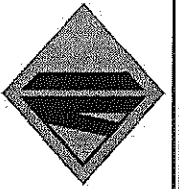
Cordialmente,



**SANDRA PATRICIA DIAZ MATALLANA**   
Representante legal de BTS CONCESIONARIO S.A.S  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

 C.C.: Carpeta Predio  
Proyectó: Andrés Mauricio Barragán Narváez - CGP - BTS   
Revisó: Héctor Eduardo Castelblanco- Jurídico Predial CSS CONSTRUCTORES S.A.   
Javier Bermúdez- Director Predial CSS CONSTRUCTORES S.A.





NOMBRE PROYECTO	BRICENO - TUNJA - SOGAMOSO				PREDIO No.	184
ZONA:	5502	FECHA INICIO:		TIPO PREDIO	Urbano	
SISTEMA:	Concepción	FECHA FIN:		ID FICHAS	09-184	

NOMBRE SECTOR		09 Peaje Albarraén - Ventaquemada		IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		DIRECCIÓN		1) Sin Dirección La Ocia hoy Avenida el Libertador N 1-144	
PROPIETARIO PREDIO		Ramón Reina Ruiz y Otra y/o herederos determinados e indeterminados		VEREDA O BARRIO		Estancia Grande			
CEDEJA	4.291.672	TELÉFONO		MUNICIPIO	Ventaquemada	DPTO.	Boyacá		
LIND. NOR.	LONG. 6,77 m	ORL.	LONG. 27,38 m	SUR.	LONG. 17,94 m	OCC.	LONG. 24,21 m		
PROM. 1		Ramon Reina y Otra del punto 4 al punto 7		PROM. 2		Avenida El Libertador (Conduce al Centro del Mpio de Ventaquemada) del punto 7 al punto 9		PROM. 3	
						German Espitia del punto 9 al punto 1		PROM. 4	
						Ramón Reina Ruiz y Otra y/o herederos determinados e indeterminados (Área sobranste del predio) del punto 1 al punto 4			

ESPECIE:	CANT.	DENS.	UN.	ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR	NOTARIA:	LIBRO:
				TIPO TENENCIA	FECHA:	TOMO:
				MATRIC. INMOB.	CIUDAD:	PAGINA:
				No. ESCRITURA	No. CATASTRAL	OFIC. REG.
				218	158610100000000276016000000000	Tunja

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS:		CANTIDAD	UN.

ÁREA TOTAL:	619,00	m²	CONTRATISTA	CSS Constructores S.A.
ÁREA REQUERIDA:	255,59	m²	TOPÓGRAFO	CSS Constructores S.A.
ÁREA CONSTR.		m³	OBSERVAC.	
ÁREA N.D.		m²		

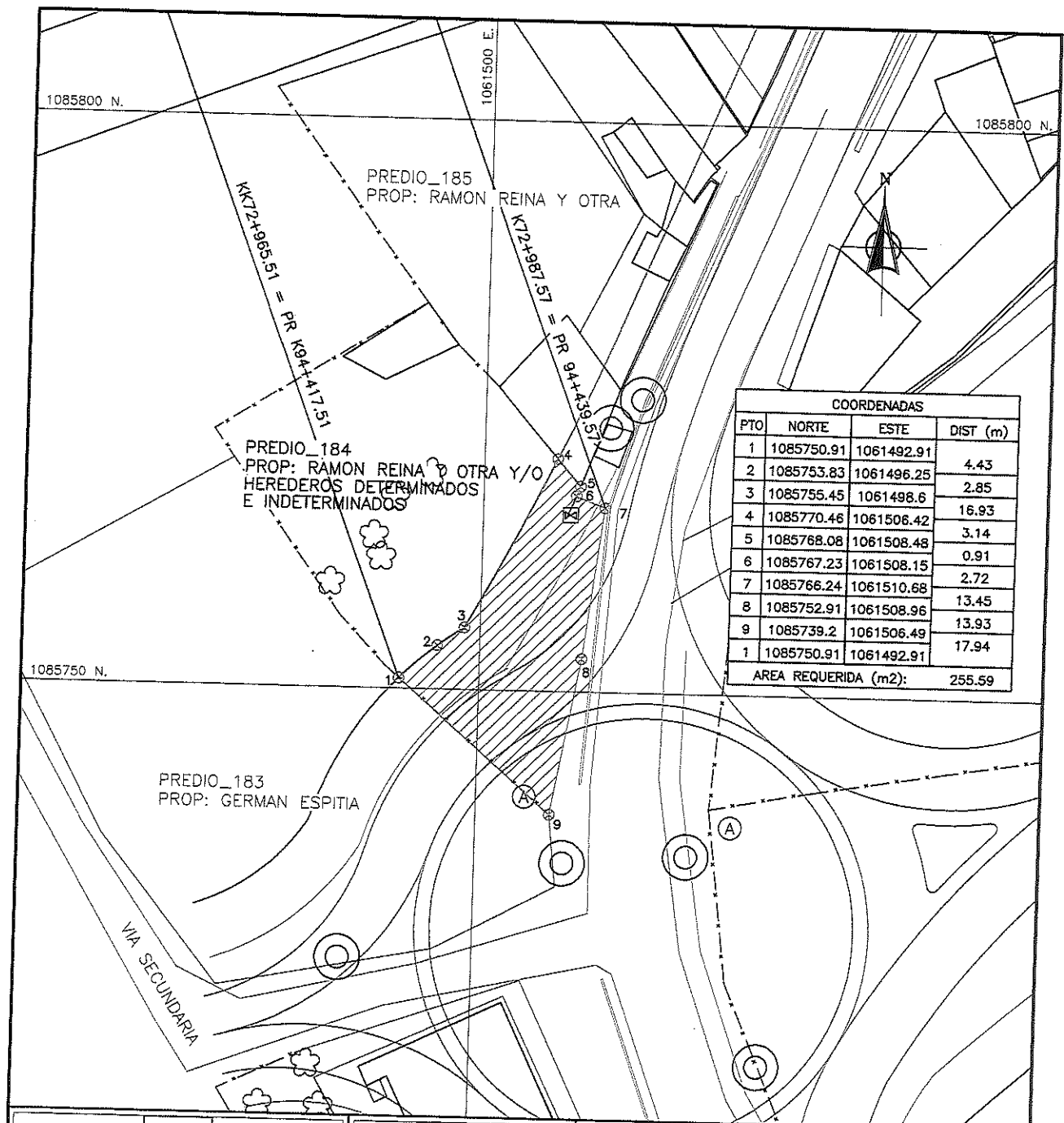
Las mejoras se compraron a los señores Ramon Reina y Ana Silvia Medina, mediante Contrato de Compra y Venta Mejoras 09-184 de fecha 27 de marzo de 2010. El predio

ABSCISA INICIAL:	K72+965,51 = PR 94+417,51	
ABSCISA FINAL:	K72+987,57 = PR 94+439,57	
FECHA ENVIO:	25-Jul-24	
FIRMA CONTRATISTA:		

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





		REV N° 1 01-03-2006 CSS-F35-08	
<b>CSS CONSTRUCTORES S.A.</b>			
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIÓN BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO		PREDIO No. 184	PROPIETARIO: RAMON REINA Y OTRA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
<b>CUADRO DE AREAS</b>		FECHA: 25-07-2024	TRAYECTO: PEAJE ALBARRACIN- VENTAQUEMADA
AREA REQUERIDA: 255.59 m2	AREA PREDIO: 619 m2	AREA CONST.:	FICHA GRAFICA No. 09_184
		ESCALA: 1:500	

### CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	———	AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	- - - - -	AREA CONSTRUIDA	
EJE VIA EXISTENTE	- - - - -	REQUERIDA	
DERECHO DE VIA	———	AREA DE MEJORAS	
LINDERO	———	AREA SOBRANTE	
CERCAS	- x -		
LINEA DE CHAFLANES	———	POSTE	
		ARBOL	



Ficha No: 09-184

Tramo No.: 9

Sin direcccion. La dicha hoy avenida el libertador ✓

AVALUO No: TRAMO No: 9 PREDIO No: 184  
FECHA: 30 de septiembre de 2009  
SOLICITANTE: CONSORCIO C.S.S. CONSTRUCTORES S.A.  
PROYECTO: CONCESION: BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO.

**1- PROPOSITO DEL AVALUO**

Establecer el valor comercial al que se refiere la informacion aqui contenida, con base en datos obtenidos en el mercado de inmuebles del sector.

**2- INFORMACION BASICA**

2.1 PROPIETARIO: RAMON REINA RUIZ Y ANA SILVIA MEDINA DE REINA ✓  
2.2 FICHA GRAFICA: 09-184 ✓  
2.3 TIPO DE INMUEBLE: Predio Urbano  
2.4 ELABORADO POR: ADMON. JOSE DEL C. GARCIA P.

**3- IDENTIFICACION DEL SECTOR**

3.1 MUNICIPIO: VENTAQUEMADA /  
3.2 VEREDA: Estancia Grande /  
3.3 UBICACIÓN: Sin direcccion. La dicha hoy avenida el libertador ✓  
3.4 ESTRATO: Zona Urbana  
3.5 SERVICIOS PUBLICOS Y URBANISMO

ALCANTARILLADO	X	ACUEDUCTO	X
TELEFONO	X	GAS NATURAL	
ENERGIA	X	ALUMBRADO PUBLICO	X
TRANSPORTE	X		

3.6 VIAS: Via principal Ventaquemada / Peaje Albarracin  
3.7 USOS ACTUALES: Vivienda y comercio  
3.8 NORMAS POT: Normas para el area urbana Ventaquemada según el acuerdo Municipal 02 de 2001. Uso de Suelo.

**4- INFORMACION JURIDICA**

4.1 MATRICULA INMOBILIARIA: No 070 - 14405 /  
4.2 ESCRITURA: 218 del 19 de septiembre de 1986 de la Notaria Unica de Ventaquemada ✓  
4.3 CEDULA CATASTRAL: 01-00-0027-0014-000 y 01-00-0027-0016-000

**5- CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO**

5.1 TERRENO: 619,00 M2  
5.1.1 AREA TERRENO AFECTADA: 255,59 M2  
5.1.2 TOPOGRAFIA: Porcentaje 3% al 15 Tipo de pendiente Plano  
5.1.3 UBICACIÓN: Abs Ini K 72 + 965,51 = PR K 94 + 417,51 ✓  
Abs Ini K 72 + 987,57 = PR K 94 + 439,57 ✓  
5.1.4 FORMA GEOMETRICA: Trapezoidal  
5.2 CONSTRUCCION  
5.2.1 FACHADA: Ladrillo a la vista construccion y pañete bodega  
5.2.2 ESTRUCTURA: Muros portantes  
5.2.4 NUMERO DE PISOS: Uno, ssotano y bodega

- 5,3 ACABADOS  
ESTADO DE CONSERVACION
- 5,3,1 Preliminares Completos
- 5,3,2 Desagues Completos
- 5,3,3 Muros portantes y cerramiento columnas en sotano y muros en ladrillo
- 5,3,4 Pañetes interiores 65% y cincompletos en sotano y completos en primer piso exteriores 35%
- 5,3,5 Estructura. Cimiento, coumnas y muros portantes en ladrillo columnas, placas, vigas de amarre
- 5,3,6 Cubiertas A.c.
- 5,3,7 Cielorosos En madera y cemento
- 5,3,8 Pisos Baldosin y c eramica
- 5,3,9 Enchapés, baños, cocina. Incompletos lavadero
- 5,3,10 Instalaciones Hidráulicas y S. Completas
- 5,3,11 Instalaciones Eléctricas Completas
- 5,3,12 Aparatos Sanitarios Duchas. Completos sanitarios lavamanos
- 5,3,13 Carpintería de madera Puertas En lamina y madera interiores, guardarropas,
- 5,3,14 Carpintería Metálica. Portones. Puertas pruincipales ventanas, rejas
- 5,3,15 Calentadores, Motobombas No posee
- 5,3,16 Cerrajería interior y exterior completas en primer piss
- 5,3,17 Vidrios y espejos Completos
- 5,3,18 Pintura interior y exterior Completos primer piso
- 5,3,19 Varios remates Completos
- 5,3,20 20- Escalera Ferrocemento
- 5,3,21 MEJORAS Escalera en concreto sotano, tqnue de agyua en ladrillo,cohera en bloque y ladrillo, caja de inspeccion, materia en larillo pañetado, losa en concreto y cemento y cerca medianera.
- 5,3,22 ARBOLES
- 5,4 DEPENDENCIAS En el primer piso: Sala comedor, cocina etc.
- 5,5 SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO El predio cuenta con los servicios publicos de origen Urbano.
- 6- ESTUDIO ECONOMICO El avaluo se practicó aplicando el metodo comparativo y de mercado e índices como factor fuente, factor tamaño, factor topográfico y acuífero, se trata de terrenos de explotación agrícola y de vivienda campesina.
- 5,2, USO ACTUAL Vivienda y comercio
- 7- DESTINACION ECONOMICA DEL PREDIO Comercio y vivienda

DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :			
DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO REQUERIDO	255,59 M2 ✓	\$ 73.851,20	\$ 18.875.628,20

DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION :			
CONSTRUCCION 1	241,85 M2 ✓	\$ 308.615,71	\$ 74.638.709,46
CONSTRUCCION 2	77,83 M2 ✓	\$ 203.006,75	\$ 15.800.015,35
CONSTRUCCION 3			
Total valor de la Construcción			\$ 90.438.724,81

Nota Las areas se tomaron de la Ficha Grafica No 09-184 del CSS Constructores S.A.

DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS :					
	DESCRIPCION	Unid.	Cantidad	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	Escaleras de acceso al Sotano	M2	2,76	\$ 250.000	\$ 690.000
2	Tanque en ladrillo y pañete	M3	2,32	\$ 80.000	\$ 185.600
3	Losa en Concreto	M2	40,69	\$ 28.000	\$ 1.139.320
4	Cochera con piso en cemento muros en bloque y ladrillo	M2	12,90	\$ 70.000	\$ 903.000
5	Caja de inspección aguas negras	M2	0,63	\$ 100.000	\$ 63.000
6	Matera en ladrillo con reja metalica	M2	4,17	\$ 80.000	\$ 333.600
7	Losa en cemento	M2	43,82	\$ 25.000	\$ 1.095.500
8	Cerca medianera postes en madera	MI	17,94	\$ 13.500	\$ 242.190
Suman Mejoras:					\$ 4.652.210

ARBOLES Y PLANTAS

1					
2					
3					
Suman Arboles y Plantas					
VALOR TOTAL Mejoras, Arboles y Plantas :					\$ 4.652.210

El POT del Municipio ,establece como unidad minima de prediación en suelo en el sector una extensión de  
on de terren

OBSERVACIONES :

El Area Total del terreno es de = 619,00 M 2  
El Area requerida es del orden del 41% = 255,59 M 2  
El Area sobrante es del orden del 59% = 363,41 M 2

8- RESUMEN GENERAL Y OBSERVACIONES :

8.1	Valor del Terreno-Area Requerida :	\$ 18.875.628,20
8.2	Valor de la Construcción :	\$ 90.438.724,81
8.3	Valor de las Mejoras :	\$ 4.652.210,00
VALOR TOTAL DEL AVALUO		\$ 113.966.563,01

SON : CIENTO TRECE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON UN CENTAVO MONEDA CORRIENTE.-

9- OBSERVACIONES

El predio se ve afectado parcialmente por la construcción de la via, la construcción cuenta con un sotano que se encuentra en obra negra y el primer piso terminado su avaluo se realizo con los valores que aparecen en el cuadro de acuerdo al avance y estado actual de la construcción que equivale al 60% de una construcción totalmente terminada

MARTHA ESPERANZA GARCIA  
Gerente  
CAMACOL-Boyacá. Casanare.

ADMON. JOSE DEL C. GARCIA P  
Avaluador CAMACOL  
REGISTRO AVALUADOR CAMACOL

RNC 034

Predio No: **184**  
Sector o tramo: **9**  
Sin direcccion. La dicha hoy avenida el libertador

Propietario (s) **RAMON REINA RUIZ Y ANA SILVIA MEDINA DE REINA**

### ANEXO-1 DETERMINACION FISICA

**Linderos :**  
Al Norte : 6,77 Mts. LINDA CON PREDIO DE RAMON REINA  
Al Sur : 17,94 Mts LINDA CON PREDIO DE GERMAN ESPITIA  
27,38 Mts LINDA CON AVENIDA EL LIBERTADOR (QUE CONDUCE AL CENTRO DEL MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA).  
Al Este : MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA).  
Al Oeste : 24,21 Mts LINDA CON PREDIO DE LOS MISMOS PROPIETARIOS

**Cuadro de Areas :**

Area Total	
Area Lote :	619 M2
Forma :	Trapezoidal
Pendiente :	Plano

Area requerida	
Area Requerida :	255,59 M2
Forma :	Trapezoidal
Porcentaje :	41,29%

Area Construida :	
Casa 1	241,85 M2
Casa 2	77,83 M2
Casa 3	

### II-ANALISIS DEL LOTE - Método Comparativo o de mercado

**Tipologías del Terreno :**

1	Fincas agricolas rurales con areas mayores a 2 hectareas, adyacentes a la via entre Ventaquemada / Peaje Albarracin ( 40m a lado y lado del eje )	\$ 4.268,00 M2
2	Fincas agricolas rurales con areas menores a 2 hectareas, sin vivienda adyacentes a la via entre Ventaquemada / Peaje Albarracin ( 40m a lado y lado del eje )	\$ 6.517,00 M2
3	Lotes ubicados en area Rural de Ventaquemada, a nivel superior con fuerte pendiente respecto al del la autopista, de baja o ninguna densidad de construccion, uso dedicado a vida silvestre y recreación pasiva, ( 40m a lado y lado del eje )	\$ 3.183,00 M2
4	Lotes ubicados en area Rurales con uso vivienda y comercio, adayacentes a la via entre Ventaquemada / Peaje Albarracin ( 40m a lado y lado del eje )	\$ 14.627,00 M2
5	Lotes ubicados en area Urbana de Ventaquemada adyacentes a la autopista y acceso al centro urbano de Ventaquemada, de alta densidad de construccion, uso dedicado al comercio y vivienda. Urbanizado con servicios publicos. De acuerdo al E.O.T. Municipal, el limite de area urbana y area rural es: desde la zona denominada EL OLIMPO, en el sector de Parroquia Vieja al sur del Municipio y hasta la carrera 1A, en el sector de la Estancia Grande al Norte del Municipio, sobre la Via central.	\$ 70.671,00 M2

(NOTA: Si el lote se encuentra entre dos tipologias se tomará un valor promedio entre las dos.)

<b>Valor promedio del Lote a escoger, según tipología del terreno :</b>	<b>5</b>	<b>\$ 70.671,00 M2</b>
---	----------	------------------------

El EOT de Ventaquemada considera division predial en zona ruraral, 1 Ha.

### III-Factor de homogenización por topografía :

**Pendiente del terreno : 3% al 15**

- Plano -Pendiente menor del 3 % :
- Ondulado -Pendiente entre el 3 y 15% :
- Quebrado -Pendiente entre el 15 y 30%:
- Escarpado -Pendiente mayor del 30 %:

**Factor de homogenización escogido :**

1
0,95
0,90
0,85
0,95

### IV-Factor de homogenización por tamaño :

**Areas promedio tipologias**

**1 = 6.400 M2    2 = 7.638 M2    3 = 5.867 M2    4 = 772 M2    5 = 768 M2**

Tamaño del lote a tasar ( Se refiere al predio afectado )

Tamaño del lote Tipo

Relación :

Lote mayor de 768 M2

Lote menor de = 768,00 M2

619,00 M2
768,00 M2
0,81

- De 1 a 3 veces mas grande
- De 3 a 6 veces mas grande
- De 6 a 10 veces mas grande
- De 10 a 20 veces mas grande
- Más de 20

1,00
0,90
0,80
0,75
0,70

- De 1 a 6 veces más pequeño
- De 6 a 10 veces más pequeño
- De 10 a 20 veces más pequeño
- Mas de 20

1
1,1
1,15
1,25

Factor de homogenización por tamaño escogido :

1
---

### V-Factor de homogenización por Fuente

Valor del lote por información directa en el Terreno (Vd) : Corresponde al valor investigado

Valor Lote Tipo (Vt):

Relación Vd / Vt

\$ 71.000,00 M2
\$ 70.671,00 M2
1,00

-Si Vd / Vt < 1

-Si Vd / Vt > 1

-Si Vd / Vt = 1

1,10
0,90
1,00

Factor de homogenización por Fuente escogido :

1,00
------

### VI - INDICE DE INUNDABILIDAD

- 1- Muy inundables
- 2- Inundables

0,85  
0,90

- 3- Poco inundables
- 4- A nivel de via
- 5- No inundables

0,95
1,00
1,10

Factor para homogenizar por inundabilidad :

1,00
------

### VII - DENSIDAD DE CONSTRUCCION DEL SECTOR

- 1- Den sidad alta
- 2- Densidad media

1,20  
1,10

- 3- Densidad baja
- 4- Sin construcciones

1,00
0,90

Factor para homogenizar por densidad de construcción :

1,10
------

Predio No: 184  
Sector o tramo: 9  
Sin dirección. La dicha hoy avenida el libertador

### VI-Mejoras

	DESCRIPCION	Unid	Cantidad	Valor Unitario	Valor Parcial
1	Escaleras de acceso al Sotano	M2	2,76	\$ 250.000	\$ 690.000
2	Tanque en ladrillo y pañete	M3	2,32	\$ 80.000	\$ 185.600
3	Losa en Concreto	M2	40,69	\$ 28.000	\$ 1.139.320
4	Cochera con piso en cemento muros en bloque y ladrillo	M2	12,90	\$ 70.000	\$ 903.000
5	Caja de inspección aguas negras	M2	0,63	\$ 100.000	\$ 63.000
6	Materia en ladrillo con reja metálica	M2	4,17	\$ 80.000,00	\$ 333.600
7	Losa en cemento	M2	43,82	\$ 25.000	\$ 1.095.500
8	Cerca medianera postes en madera tres hilos	MI	17,94	\$ 13.500	\$ 242.190
9					
Suman Mejoras :					\$ 4.652.210

### ARBOLES

1					
2					
3					
Suman arboles :					

Valor Total Mejoras, Arboles y Plantas : \$ 4.652.210

### Valor del Lote por M2 (VrLote)

VrL =	Vr Promedio Lote Tipo	K por Topografía	K por Tamaño	K por Fuente	K Por Inundabilidad	K densidad construcción
	\$ 70.671,00 M2	x 0,95	x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,10

Vr.TL = Valor Total del Lote por M2 : \$73.851,20 M2

Valor Construcción 1	241,85 M2	x	\$ 308.615,71	=	\$74.638.709,46 M2
Valor Construcción 2	77,83 M2	x	\$ 203.006,75	=	\$15.800.015,35 M2

Valor total de la Construcción = \$90.438.724,81 M2

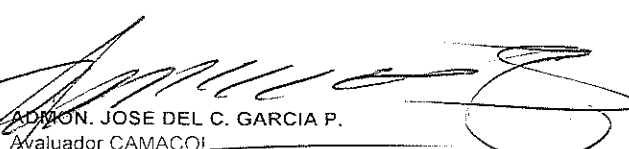
### VII-RESUMEN GENERAL Y CONCLUSIONES

Para llegar a esta conclusión se tuvo en cuenta :

- 1-El valor del M2 de la vivienda o construcciones según el mercado normal de la oferta y la demanda en el sector.
- 2-El sector donde se encuentra el inmueble objeto de este avalúo si es Urbano, sub urbano o rural.
- 3-Valor de Reposición : Es el presupuesto que se tendría que disponer para compensar una construcción de similares características.
- 4-Si el lote en análisis se encuentra a nivel, a nivel inferior o a nivel superior con respecto a la autopista.
- 5-Si el lote en análisis se encuentra en sectores de alta, media o baja densidad de construcción.
- 6-Si el uso del terreno es Industrial, Comercial, de Vivienda o de vocación agrícola.
- 7-Valorización : Se podría decir que en los últimos cinco años el precio de la Finca Raíz ha tenido una valorización en extremo discreta
- 8-Si el predio es afectado por programas y sistemas de riego.
- 9-El diseño y la calidad de los materiales encontrados en las edificaciones a evaluar.
- 10-Las mejoras encontradas en el lote como cercas, árboles, cultivos, etc.

ATENTAMENTE :

  
MARTHA ESPERANZA GARCÍA  
Gerente  
CAMACOL-Boyacá, Casanare

  
ADON. JOSE DEL C. GARCIA P.  
Avaluator CAMACOL  
REGISTRO AVALUADOR CAMACOL

RNC 034  
4-000 y 01-00