

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 matricula inmobiliaria número 070-14405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja".

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 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. 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.

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.

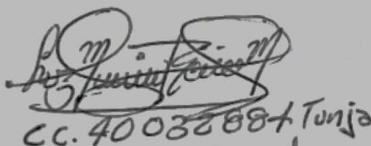
Atentamente

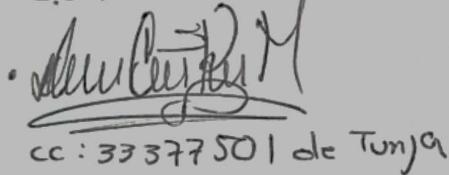


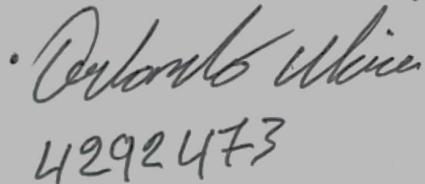
SANDRA PATRICIA DIAZ MATAALLANA

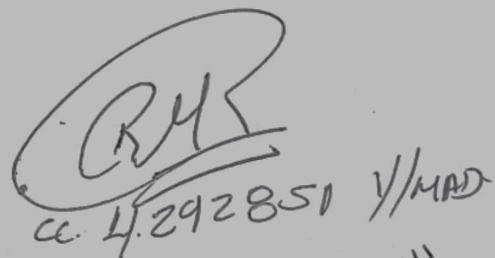
Representante legal para asuntos prediales de **BTS CONCESIONARIO S.A.S**
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

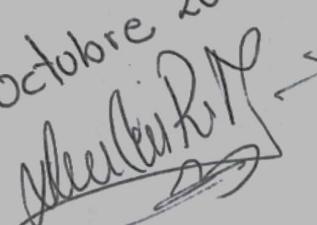
C.C.: Carpeta Predio.
Proyecto: Héctor Eduardo Castelblanco Pineda- Abogado Predial CSS
Revisó: Javier Bermúdez Casas- director Predial CSS


C.C. 40032887 Tunja


CC: 33377501 de Tunja


4292473


cc. 4.292850 Y/MAD

23- Octubre 2024.


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 CONCESSIONARIO 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 9^a 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 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.**, 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 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 / 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

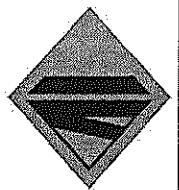
C.C.: Carpeta Predio

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.

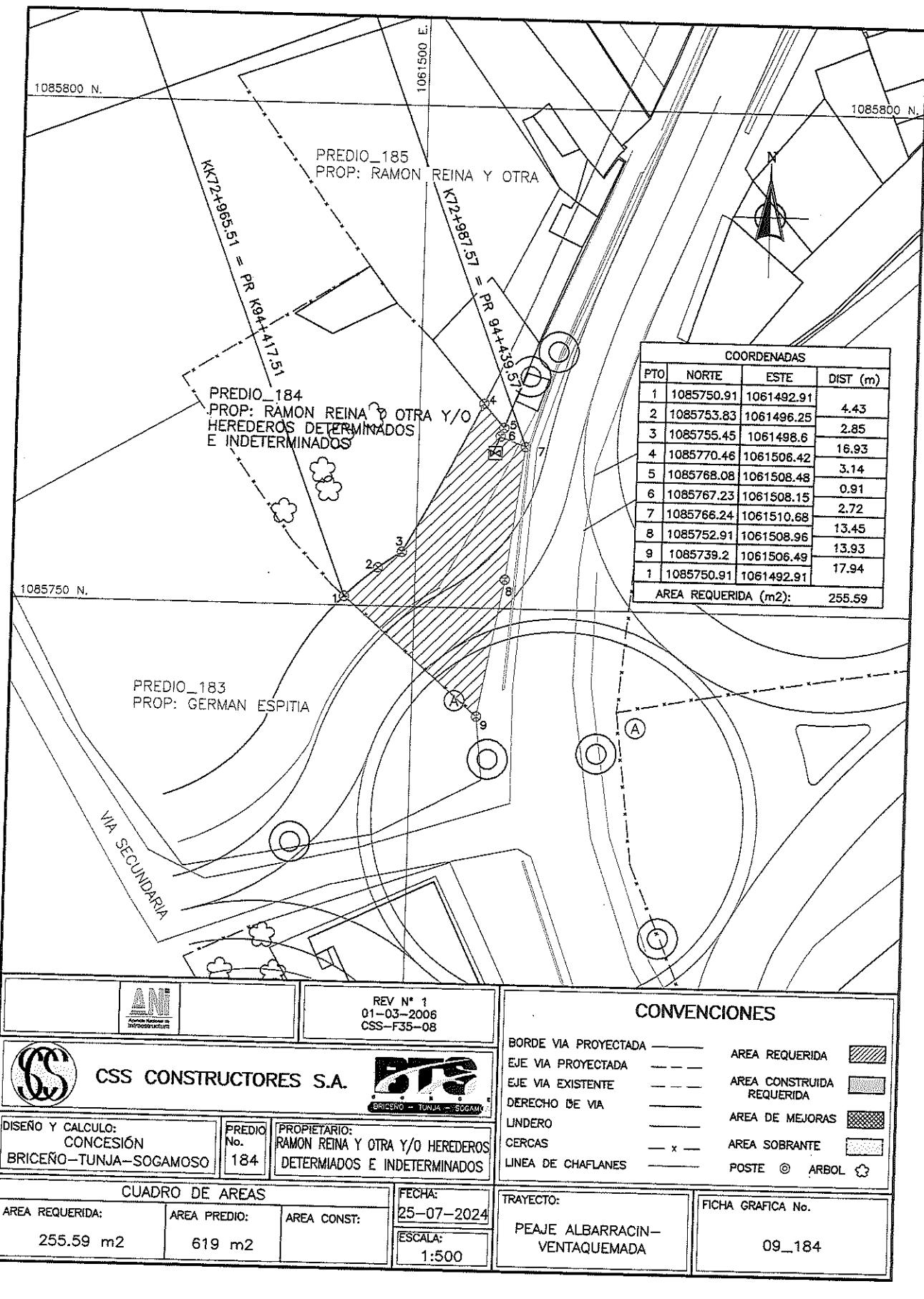




INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS

INVAS

INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS		INVIAS	
PROYECTO: BRICEÑO - TUNIA - SOGAMOSO ZONA: 5502 SISTEMA: Concesión		PROYECTO: 184 ZONA: 5502 FECHA INICIO: _____ FECHA FIN: _____ TIPO PREDIO: Urbano IDIOMAS: 091-184	
NOMBRE SECTOR: 09 Peaje Alharracín - Ventaquemada PROPIETARIO PREDIO: Ramón Reina Ruiz y Otra y/o herederos determinados e indeterminados CEP/PA: 4291-672 LUND: NOR PROPIETARIO PREDIO: Ramon Reina y Otra del punto 4 al punto 7		IDENTIFICACIÓN PREDIO: VEREDA O BARRIO: Estancia Grande MUNICIPIO: Ventaquemada ORIENTACION: SUR LONG: 27,38 m SUR: 11,74 m LONG: 6,77 m ORIENTACION: OCC LONG: 24,21 m SUR: 9 LONG: 1,794 m ORIENTACION: ONG LONG: 21,8 SUR: 1586101000000270016000000000 NOTARIA: Única FECHA: 19-sep-85 Ciudad: Ventaquemada No. CATASTRAL: Germán Espitia del punto 9 al punto 1 LIBRO: _____ TOMO: _____ PÁGINA: _____ ÓRG. REG: Tunja INDICACIÓN DE DIRECCIÓN: 1) Sin Dirección La Dicha hoy Avenida el Libertador N-1-144	
ESPECIE: CANT: _____ DENS.: _____ UN.: _____		ASPECTO JURÍDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR: TIPO ENJERÍA: Propietarios MATRÍC. INMÓB.: DTO-14405 No. ESCRITURA: 218 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS: DETALLE: _____ CANTIDAD: _____ UN.: _____	
ÁREA TOTAL: 619,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 255,59 m ² ÁREA CONSTR.: m ² ÁREA N.D.: m ² ABSCISA INICIAL: K72-985,51 = PR 94-147,51 ABSCISA FINAL: K72-987,57 = PR 94-143,57 FECHA ENVIO: 25-jul-24 FIRMA CONTRATISTA: _____		CONTRATISTA: CSS Constructores S.A. TOPOGRÁFICO: CSS Constructores S.A. OBSERVAC.: <p>Las mejoras se compraron a los señores Ramon Reina y Ana Silvia Medina, mediante Contrato de Compraventa de Mejoras 09-184 de fecha 27 de marzo de 2010. El predio cuenta con dos cedulas catastrales 0001000000270014000 y 0001000000270015000</p> <p>N.D.: No Desarrollable. N.A.: No Aplica.</p>	





Ficha No: 09-184

Tramo No.: 9

Sin direccion. 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 UBICACION Sin direccion, 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 Albaracin
 3,7 USOS ACTUALES Vivienda y comercio
 3,8 NORMAS POT Normas para el area urbana Ventaquemada segun 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 UBICACION 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 Pañetas interiores 65% y cincimpletos en sotano y completos en primer piso exteriores 35%
5,3,5 Estructura. Cimiento, columnas y muros portantes en ladrillo columnas, placas, vigas de amarre
5,3,6 Cubiertas A.c.
5,3,7 Cielorrasos En madera y cemento
5,3,8 Pisos Baldosin y ceramica
5,3,9 Enchapes, 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 Pueras En lamina y madera interiores, guardarropas,
5,3,14 Carpintería Metálica. Portones. Puertas principales ventanas, rejas
5,3,15 Calentadores, Motobombas No posee
5,3,16 Cerrajería interior y exterior completas en primer piso
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 Ferroconcreto
5,3,21 MEJORAS Escalera en concreto sotano, tiquue de agua en ladrillo, cohera en bloque y ladrillo, caja de inspección, madera en ladrillo 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 indices 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
	Cochera con piso en cemento muros en bloque y ladrillo				
4		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 metálica	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	M1	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 mínima de predicción en suelo en el sector una extensión de
on de terren

OBSERVACIONES :

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

8- RESUMEN GENERAL Y OBSERVACIONES :

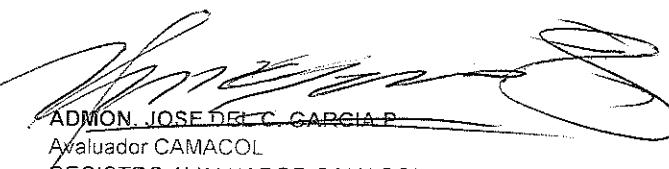
8.1	Valor del Terreno-Area Requerida :	\$ 18.875.628,20
8.2	Valor de la Construcción :	\$ 90.438.724,81
8.3	Valor de las Mejoras :	\$ 4.652.210,00
VALOR TOTAL DEL AVALUO		\$ 113.966.563,01

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 vía, la construcción cuenta con un sotano que se encuentra en obra negra y el primer piso terminado su avaluo se realizó 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

9

Sector o tramo:

Sin dirección. 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 : 24.21 Mts LINDA CON PREDIO DE LOS MISMOS PROPIETARIOS

Cuadro de Areas :

Area Total	Area requerida	Area Construída :
Area Lote : 619 M2	Area Requerida : 255,59 M2	Casa 1 241,85 M2
Forma : Trapezoidal	Forma : Trapezoidal	Casa 2 77,83 M2
Pendiente : Plano	Porcentaje : 41,29%	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, adyacentes 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 tipologías se tomará un valor promedio entre las dos.)

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

El EOT de Ventaquemada considera división predial en zona rural, 1 Ha.

III-Factor de homogenización por topografía :

Pendiente del terreno : 3% al 15

-Plano -Pendiente menor del 3 % :

1

-Ondulado -Pendiente entre el 3 y 15% :

0,95

-Quebrado -Pendiente entre el 15 y 30%:

0,90

-Escarpado -Pendiente mayor del 30 %:

0,85

Factor de homogenización escogido :

0,95

IV-Factor de homogenización por tamaño :

Areas promedio tipologías

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

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

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

619,00 M2
768,00 M2
0,81

Tamaño del lote Tipo

Relación :

Lote mayor de 768 M2

Lote menor de = 768,00 M2

- 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
1

Factor de homogenización por tamaño escogido :

V-Factor de homogenización por Fuente

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

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

Valor Lote Tipo (Vt):

Relación Vd / Vt

- Si Vd / Vt < 1
- Si Vd / Vt > 1
- Si Vd / Vt = 1

1,10
0,90
1,00
1,10
1,00

Factor de homogenización por Fuente escogido :

VI - INDICE DE INUNDABILIDAD

1- Muy inundables
 2- Inundables

0,85 3- Poco inundables
 0,90 4- A nivel de vía
 5- No inundables

0,95
1,00
1,10
1,00
1,00

Factor para homogenizar por inundabilidad :

1- Densidad alta
 2- Densidad media

1,20 3- Densidad baja
 1,10 4- Sin construcciones

1,00
0,90
1,10

Factor para homogenizar por densidad de construcción :

VII - DENSIDAD DE CONSTRUCCION DEL SECTOR

1- Densidad alta
 2- Densidad media

1,20 3- Densidad baja
 1,10 4- Sin construcciones

1,00
0,90
1,10

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 Sótano	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 metálica	M2	4,17	\$ 80.000,00	\$ 333.600
7	Losa en cemento	M2	43,82	\$ 25.000	\$ 1.095.500
8	Cercas medianeras postes en madera tres hilos	M1	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
--------------------------------	---	--------------------

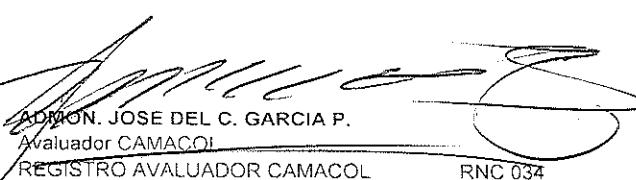
VII-RESUMEN GENERAL Y CONCLUSIONES

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 GARCIA
 Gerente
 CAMACOL-Boyacá. Casanare


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

RNC 034
 4-000 y 01-00