AVISO No. **BTS-800 DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2025**

Señores:
INVERSIONES CASURI S.A.S
CARMEN JULIA LÓPEZ GALEANO
GEORGINA LÓPEZ GALEANO
INÉS LOPEZ GALEANO
LUCÍA LÓPEZ GALEANO
ROBERTO LOPEZ GALEANO
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
1) Sin Dirección, Vereda Chochal (El Carmen), Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá.
Dirección alternativa: Carrera 9 No. 84-40 Apto 302 Bogotá (D.C.)
E. S. M.

Dirección de correo electrónico: jesalmeida@gmail.com

ASUNTO: **PROYECTO CONCESIÓN VIAL "BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO"** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. 777 de fecha 29 de octubre de 2025. Predio **09-036A**.

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. **779** de fecha **29 de octubre del 2025**, se citó a **INVERSIONES CASURI S.A.S** y a los señores **CARMEN JULIA LÓPEZ GALEANO, GEORGINA LÓPEZ GALEANO, INÉS LOPEZ GALEANO, LUCÍA LÓPEZ GALEANO, ROBERTO LOPEZ GALEANO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS,** con el objeto de notificar la oferta formal de compra **No. BTS-777** de fecha **29 de octubre de 2025** conforme a los términos del artículo 68 del Código de

Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; de igual forma, la referida citación fue enviada por medios electrónicos en fecha **29 de octubre del 2025,** al correo registrado en el certificado de existencia y representación de la sociedad citada; y el día 31 de octubre del presente año por medio de la empresa de envíos 4/72 se envió dicha citación, a la dirección del predio y a la dirección principal de la Sociedad **INVERSIONES CASURI S.A.S** y los señores **CARMEN JULIA LÓPEZ GALEANO, GEORGINA LÓPEZ GALEANO, INÉS LOPEZ GALEANO, LUCÍA LÓPEZ GALEANO, ROBERTO LOPEZ GALEANO, Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, correspondiéndole los números de guías **RA544495502CO y RA544488648CO**.

Que el oficio de citación para notificar la Oferta Formal de Compra antes mencionada fue publicado en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, en la página web y en la cartelera de **BTS CONCESIONARIO S.A.S.** el día **31 de octubre de 2025** el cual fue desfijado el **07 de noviembre de 2025**.

Así las cosas y transcurridos más de cinco (5) días siguientes al recibo de la citación y de su respectiva publicación, sin que a la fecha se haya podido notificar personalmente al representante legal de Sociedad **INVERSIONES CASURI S.A.S** y los señores **CARMEN JULIA LÓPEZ GALEANO, GEORGINA LÓPEZ GALEANO, INÉS LOPEZ GALEANO, LUCÍA LÓPEZ GALEANO, ROBERTO LOPEZ GALEANO, Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO**, la Oferta formal de Compra contenida en el oficio No. **BTS-777** de fecha **29 de octubre de 2025**, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Sin Dirección, ubicada en la Vereda Chochal (El Carmen), Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá., identificado con el Número Predial Nacional 15861000400000002003100000000 y Matrícula Inmobiliaria número **070 - 58297** 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, requeridos para el proyecto **BRICEÑO – TUNJA – SOGAMOSO**, del cual es la firma concesionaria, de acuerdo con el OTROSÍ modificatorio al contrato de concesión 0377 del 2002, de fecha 03 de Abril de 2008 y la Cesión de Contrato que le fue hecha por parte de **CSS CONSTRUCTORES S.A** hoy **INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.**, cesión autorizada y aprobada por la entidad contratante, el cual lo autoriza debidamente para ejecutar las labores de gestión predial en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

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

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

Es de indicar, que en la comunicación de citación personal de fecha 29 de octubre 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: Andres Mauricio Barragan Narvaez – Gestor Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Héctor Eduardo Castelblanco – Jurídico Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Revisó: Javier Bermúdez – Director Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

BTS-777 de fecha 29 de octubre de 2025

Chía, Cundinamarca

Señores:
INVERSIONES CASURI S.A.S
CARMEN JULIA LÓPEZ GALEANO
GEORGINA LÓPEZ GALEANO
INÉS LOPEZ GALEANO
LUCÍA LÓPEZ GALEANO
ROBERTO LOPEZ GALEANO
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
1) Sin Dirección Vereda Chochal (El Carmen), Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá.
Dirección alternativa: Carrera 9 No. 84-40 Apto 302 Bogotá (D.C.)
E. S. M.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio denominado 1) Sin Dirección (Lote el Recuerdo El Carmen), ubicada en la Vereda Chochal (El Carmen), Municipio de Ventaquemada, Departamento de Boyacá., identificado con el Número Predial Nacional 158610004000000020031000000000 y Matrícula Inmobiliaria número **070 - 58297** 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 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. **036A**, del **Trayecto 09 Peaje Albarracín- Ventaquemada**, de la cual se anexa copia, el cual requiere un área de **306,91 m2** de terreno; incluidos: **7,07 m** de cerca medianera con postes de concreto y 2 hilos de alambres de púas. Predio debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K64+874,67 = PR 86+326,67** y final **K64+997,66 = PR 86+449,66**, del mencionado trayecto.

El valor de la oferta de compra es la suma de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON DIEZ CENTAVOS ($9.620.524,10) MONEDA CORRIENTE**, correspondiente al valor del terreno, mejoras y construcciones anexas, según informe técnico de AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO,

AVALÚO No: TRAYECTO No: 9 PREDIO No: 036A, 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: 9 PREDIO No: 036A, 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 04 de abril de 2024, los titulares de la zona de terreno que se requiere es la sociedad **INVERSIONES CASURI S.A.S,** y los señores **CARMEN JULIA LÓPEZ GALEANO, GEORGINA LÓPEZ GALEANO, INÉS LOPEZ GALEANO, LUCÍA LÓPEZ GALEANO, ROBERTO LOPEZ GALEANO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

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

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

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

Por otra parte, se entenderá que usted renuncia a la negociación cuando: **a)** guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; **b)** dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; **c)** no suscriba la

escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la legislación vigente, por causas a usted imputables.

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

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

FRANCISCO JOSÉ GNECCO ROLDAN
Representante Legal de **BTS CONCESIONARIO S.A.S**
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**
C.C.: Carpeta Predio
Proyectó: Andrés Mauricio Barragán Narváez – Gestor Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Revisó: Héctor Eduardo Castelblanco – Jurídico Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.
Javier Bermúdez – Director Predial – INZIGNIA CONSTRUCTION S.A.

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA

ANI

FICHA PREDIAL

NOMBRE PROYECTO	BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO			PREDIO No.	036A
ZONA:	5505	FECHA INICIO:		TIPO PREDIO	Rural
SISTEMA:	Concesión	FECHA FIN:		ID FICHAS	09-036A

NOMBRE SECTOR	09 PEAJE ALBARRACÍN- VENTAQUEMADA	IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		DIRECCIÓN	1) SIN DIRECCION
PROPIETARIO PREDIO	INVERSIONES CASURI S.A.S. Y OTROS			VEREDA O BARRIO	Chochal
CEDULA	9.011.599.131	TELÉFONO:		MUNICIPIO	Ventaquemada
DPTO:	Boyaca				

LIND.:	NOR	LONG:	11,67 m	ORI.:	LONG.:	25,03 m	SUR	LONG:	14,14 m	OCC:	LONG: 24,90 m

PROP:	Predio 09-036B del punto 4 al punto 5	Doble Calzada Briceño-Tunja-Sogamoso del punto 5 al punto 1	Predio 09-036 del punto 1 al punto 2	Misma Propietaria (area sobrante del predio) del punto 2 al punto 4

ESPECIE:	CANT.:	DENS.	UN

ASPECTO JURÍDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		NOTARÍA:	26	LIBRO:	
TIPO TENENCIA	Propietario	FECHA:	17-may-23	TOMO:	
MATRIC. INMOB.	070 -58297	CIUDAD:	Bogota	PÁGINA:	
No. ESCRITURA	902	No. CATASTRAL:	15861000400000002003100000000	OFIC. REG:	Tunja

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	CANTIDAD	UN.:
Cerca medianera con postes de concreto y dos hilos de alambres de púas	7,07	m

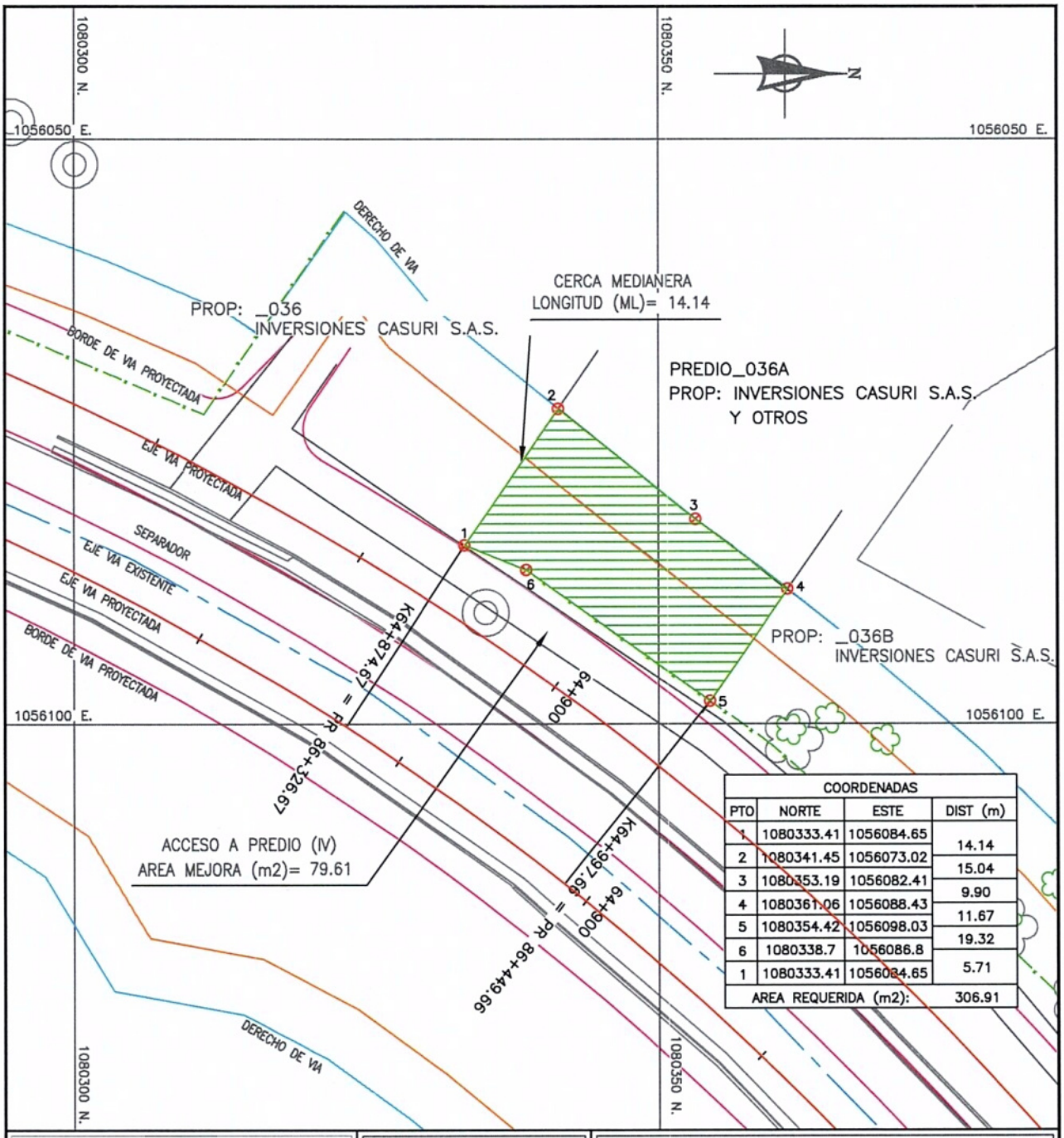
ÁREA TOTAL:	3.000,00	m2
ÁREA REQUERIDA:	306,91	m2
ÁREA CONSTR.:	0,00	m2
ÁREA N.D.:	0,00	m2

CONTRATISTA	CSS Constructores S.A.
TOPÓGRAFO	CSS Constructores S.A.
OBSERVAC.:	

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

ABSCISA INICIAL:	K64+874,67 = PR 86+326,67
ABSCISA FINAL:	K64+997,66 = PR 86+449,66
FECHA ENVIO:	28-feb-24

FIRMA CONTRATISTA



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m)
1	1080333.41	1056084.65	14.14
2	1080341.45	1056073.02	15.04
3	1080353.19	1056082.41	9.90
4	1080361.06	1056088.43	11.67
5	1080354.42	1056098.03	19.32
6	1080338.7	1056086.8	5.71
1	1080333.41	1056084.65	
AREA REQUERIDA (m2):			306.91

REV N° 2
01-01-2024
CSS-F35-08

CSS CONSTRUCTORES S.A.

bts autovia

CONVENCIONES

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

DISEÑO Y CALCULO:	PREDIO No.	PROPIETARIO:
CONCESIÓN BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO	036A	INVERSIONES CASURI S.A.S. Y OTROS

CUADRO DE AREAS		
AREA REQUERIDA:	AREA PREDIO:	AREA CONST:
306.91 m2	3000 m2	0 m2

FECHA: 25/2/2024

ESCALA: 1:500

TRAYECTO: PEAJE ALBARRACIN-VENTAQUEMADA

FICHA GRAFICA No. 09_036A (TC)

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

Señores **Trayecto** **9**
INZIGNIA CONSTRUCTION SA. **predio** **036A**
Autopista Norte Km. 21 Interior Olímpica. Chía, Cundinamarca

REF: AVALÙO COMERCIAL CORPORATIVO
PEAJE ALBARRACÍN-VENTAQUEMADA
LOTE: SIN DIRECCIÓN
VEREDA: CHOCHAL

Respetado Señores,

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

VEREDA EL CHOCHAL, PREDIO "SIN DIRECCIÓN" MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA (BOYACÁ)

Objetivos:

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

VALOR RAZONABLE

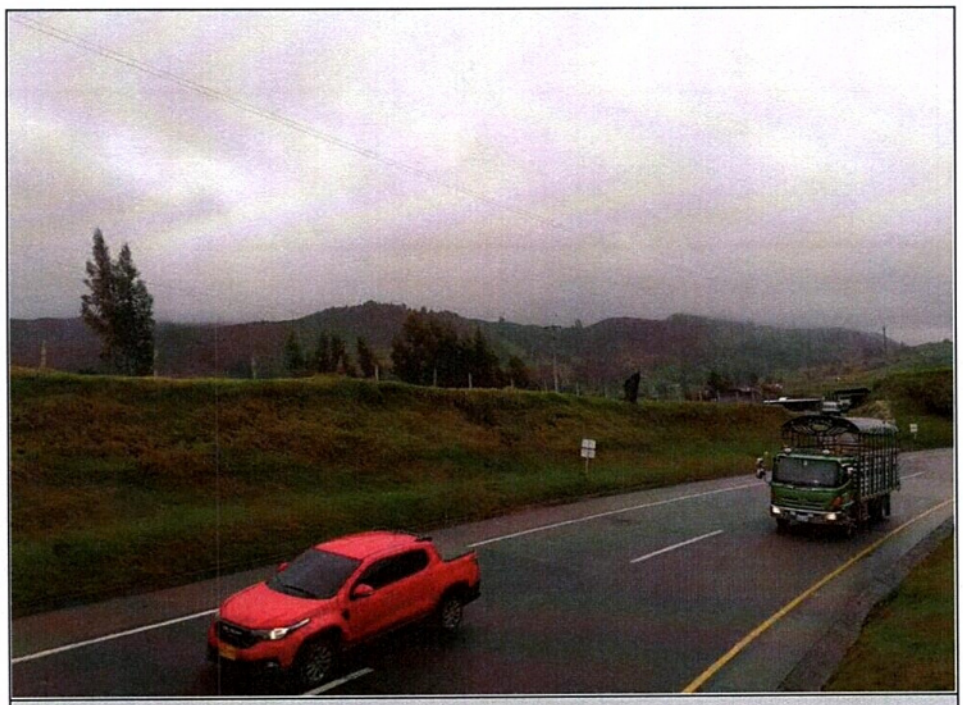
Es el precio más probable por el cual éste Inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, en igualdad de condiciones en cuanto a los aspectos Físicos y Jurídicos del bien, y en un tiempo prudencial para su negociación.

Cordialmente,

ARQ. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Avaluador Aval-6774179 RAA

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO



SOLICITANTE:
INZIGNIA CONSTRUCTION SA.
INMUEBLE AVALUADO:

VEREDA EL CHOCHAL, PREDIO "SIN DIRECCIÓN" MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA (BOYACÁ)

PROPIETARIO:
INVERSIONES CASURI S.A.S Y OTROS
901159913-1
FECHA
26/02/2025

VALOR DE AVALÚO COMERCIAL:	
NUEVE MILLONES SEICIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON DIEZ CENTAVOS M/CTE	
$	9.620.524,10

CONTENIDO

1. PRELIMINARES
2. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN
3. INFORMACIÓN DEL PREDIO
4. INFORMACIÓN DEL ÁREA REQUERIA
5. ASPECTO JURÍDICO
6. NORMAS
7. UNIDAD FAMILIAR AGRARIA
8. REGLAMENTACIÒN DE USO
9. DESTINACIÓN ECONÓMICA
10. MÉTODOS APLICADOS
11. NORMAS PARA AVALÚOS
12. INFORME DE AVALÚO
13. OBSERVACIONES
14. ANÁLISIS DEL LOTE
15. DETERMINACIÒN DE MAYOR Y MEJOR USO
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

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

AVALUO No:	TRAYECTO No : **09**	**PREDIO No:**	**36A**
FECHA	miércoles, 26 de febrero de 2025		
SOLICITANTE	INZIGNIA CONSTRUCTION SA.		
PROPIETARIO	INVERSIONES CASURI S.A.S 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

PROPIETARIO **INVERSIONES CASURI S.A.S Y OTROS**

1.3 TIPO DE INMUEBLE

EDIFICIO	CASA	APARTAMENTO	OFICINA	LOTE	BODEGA	LOCAL
				X		

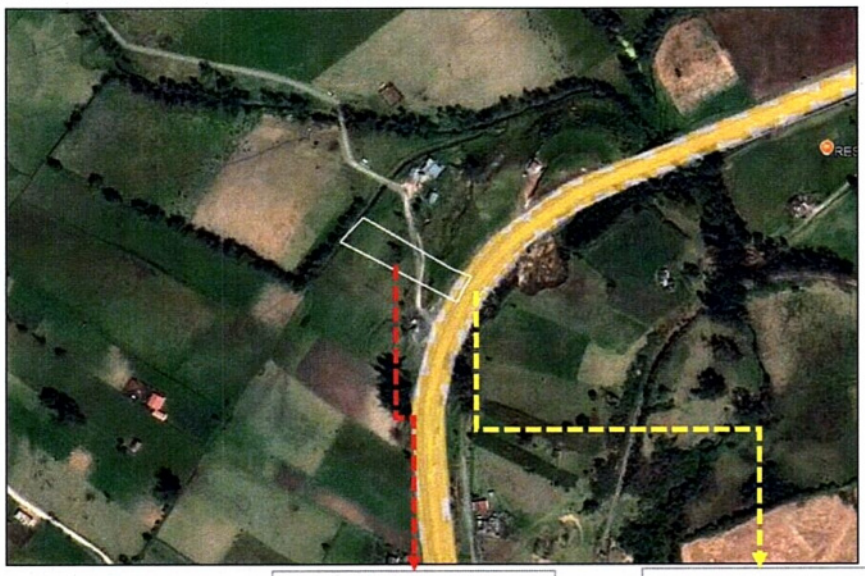
1.4 IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCION	SIN DIRECCIÓN
VEREDA	CHOCHAL
MUNICIPIO	Ventaquemada
DEPARTAMENTO	Boyacá

1.5 ABSCISAS

K64+874,67= PR 86+326,67
K64+997,66 = PR 86+449,66

1.6 MAPA DE LOCALIZACION FUENTE GOOGLE EARTH



PREDIO "SIN DIRECCIÓN"

BTS VENTAQUEMADA -

2. DETERMINACION FISICA DEL BIEN

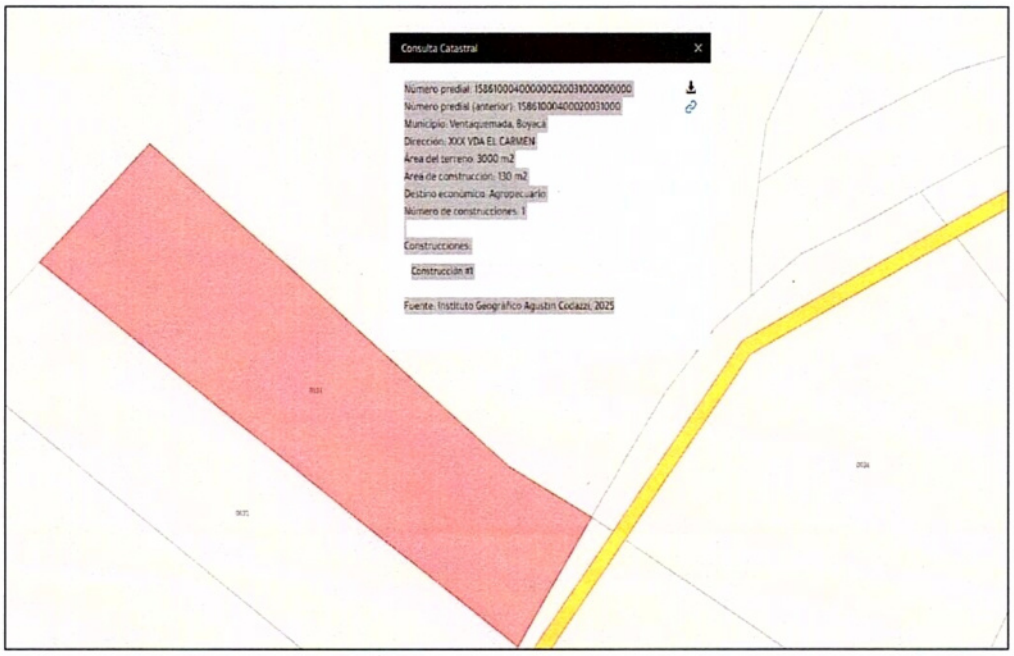
2.1 ÁREAS:

Area según escritura	**7 FANEGADAS**
Area según ficha predial	**3.000,00 M2**
Area SOBRANTE	**2.693,09 M2**
AREA REQUERIDA	**306,91 M2**

2.2 LINDEROS:

OCCIDENTE	24,90 M CON MISMA PROPIETARIA (ÁREA SOBRANTE DEL PREDIO) DEL PUNTO 2 AL PUNTO 4	ORIENTE	25,03 M CON DOBLE CALZADA BRICEÑO-TUNJA-SOGAMOSO DEL PUNTO 5 AL PUNTO 1
NORTE	11,67 M CON PREDIO 09-036B DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5	SUR	14,14 M CON PREDIO 09-036 DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2

2.3 DESCRIPCION CATASTRAL



fuente: Igac portal catastral

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1 CLASIFICACION DE SUELO

CORREDOR VIAL SUBURBANO. USO MIXTO DE PRODUCCION Y COMERCIALIZACION AGRONDUSTRIAL LIMPIA TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS. COMERCIO DE BAJO, MEDIANO Y MEDIANO IMPACTO.

3.2 CERTIFICADO DE SUELO

R-SGC-SGP-120

3.3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO

TOPOGRAFIA	PENDIENTE	FORMA LOTE
MODERADAMENTE INCLINADA	10%	RECTANGULAR

3.4 INFRAESTRUCTURA VIAL

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
09 PEAJE ALBARRACÍN - VENTAQUEMADA		Muy buen estado

3.5 DISTANCIA AL CENTRO URBANO

DESCRIPCION	KM	ESTADO
VENTAQUEMADA A 7,4 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

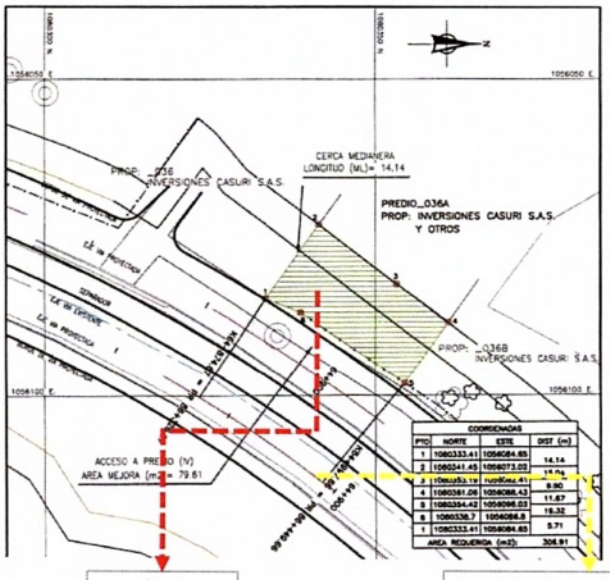
3.8 TRANSPORTE PUBLICO DE LA ZONA

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

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

4. INFORMACION DEL AREA REQUERIDA

4.1 MAPA ENTREGADO POR INZIGNIA CONSTRUCTION SA.



4.2 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

NO REPORTA

4.3 CLASES AGROLOGICAS

VLES4: PRINCIPALES LIMITANTES: PENDIENTES, LA SUSCEPTIBILIDAD A LA EROSIÓN, LOS ALTOS CONTENIDOS DE ALUMINIO Y LAS HELADAS FRECUENTES USOS RECOMENDADOS: CULTIVOS DE PAPA CON VARIEDADES PRECOCES EN CURVAS DE NIVEL. GANADERÍA EXTENSIVA DE BAJA CARGA PRÁCTICAS DE MANEJO: SE DEBEN REALIZAR CORRECTIVOS PARA LA ACIDEZ DEL SUELO Y FERTILIZACIONES ADECUADAS A LAS NECESIDADES DEL CULTIVO DE LA PAPA

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

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

5. ASPECTO JURÍDICO:

5.1 Titulación:

Escritura No 902 del 17 de Mayo de 2023, de la Notaria Veintiséis de Bogotá, aclarada en EP 2646 del 27 de octubre del 2023 Notaria 26

5.2 No de matrícula inmobiliaria:

070-58297

5.3 Cédula catastral:

15861000400000002003100000000

5.4 Tradición:

Que mediante escritura 902 de fecha 17 de mayo del 2023, la cual fue aclarada en escritura 2646 del 27 de octubre del 2023, ambas de la Notaria 26 de Bogotá, la sociedad INVERSIONES CASURI S.A.S. es titular del derecho real de dominio, anotación Nos 15 y 16 del folio de matrícula No. 070-58297; y para los señores CARMEN JULIA LOPEZ GALEANO, GEORGINA LOPEZ GALEANO, INES LOPEZ GALEANO, LUCIA LOPEZ GALEANO, Y ROBERTO LOPEZ GALEANO, en escritura 180 del 24 de febrero del 1930 Notaria 3 de Tunja; anotación 1 del folio.

6.NORMAS:

6.1 NORMAS GENERALES EOT O POT **acuerdo Municipal 023 de 2021**

ARTÍCULO 49. CORREDOR VIAL SUBURBANO
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY 386 DE 1997, CONSTITUYEN EL SUELO SUBURBANO, LAS ÁREAS UBICADAS DENTRO DEL SUELO RURAL, EN LAS QUE SE MEZCLAN LOS USOS DEL SUELO Y LAS FORMAS DE VIDA DEL CAMPO Y LA CIUDAD, DIFERENTES A LAS CLASIFICADAS COMO ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA, QUE PUEDEN SER OBJETO DE DESARROLLO CON RESTRICCIONES DE USO, DE INTENSIDAD Y DE DENSIDAD, GARANTIZANDO EL AUTOABASTECIMIENTO EN SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 99 DE 1993 Y EN LA LEY 142 DE 1994. EL ANCHO MÁXIMO DE LOS CORREDORES VIALES SUBURBANOS SERÁ DE 300 METROS MEDIDOS DESDE EL BORDE DE LA VÍA Y EN ELLOS SÓLO SE PERMITIRÁ EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CON RESTRICCIONES DE USO, INTENSIDAD Y DENSIDAD, CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN EL DECRETO 3600 DE 2007. SE DELIMITA COMO CORREDOR SUBURBANO EL ÁREA EQUIVALENTE A 1.084.04 HECTÁREAS, DELIMITADAS EN LOS MAPAS AL O, PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACUERDO.

7.UNIDAD FAMILIAR AGRARIA (UFA)

7.1 UNIDAD MINIMA DE PREDIACION EOT

Lineamientos de la UAF Art 80 y 81 de la ley 1152/07.

8.1

8. REGLAMENTACION DEL USO

Acuerdo Municipal 023 de 2021

CORREDOR VIAL SUBURBANO: EN TODO EL CORREDOR VIAL SUBURBANO, QUE NO CUENTA CON USOS ESPECÍFICOS Y QUE SE PRESENTA LIBRE DE AFECTACIÓN POR DETERMINANTES AMBIENTALES, DERECHOS DE VÍA, Y DEMÁS CONDICIONANTES, SE DEFINE EL SIGUIENTE RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. **USO PRINCIPAL**: USO MIXTO DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN AGROINDUSTRIAL LIMPIA, TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS. USOS COMPATIBLES: COMERCIO DE BAJO, MEDIANO Y MEDIANO IMPACTO, PRODUCCIÓN AGROPECUARIA BAJO ESTÁNDARES MODERNOS DE ALTO RENDIMIENTO. **USOS CONDICIONADOS:** INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO, ZONAS FRANCAS, COMERCIO DE ALTO IMPACTO, ESTACIONES DE SERVICIO AL AUTOMÓVIL, TALLERES, SERVICIOS, RESIDENCIAL DISPERSO, HOTELES, MOTELES, BODEGAS, COMERCIALIZACIÓN DE ALTO IMPACTO. **USOS PROHIBIDOS:** MINERÍA EN TODAS SUS FORMAS, RESIDENCIAL EN VIVIENDAS ADOSADAS. PARÁGRAFO 1. CUANDO UN DETERMINADO USO NO ESTÉ DEFINIDO POR LAS REGLAMENTACIONES MUNICIPALES O DISTRITALES COMO PRINCIPAL, COMPLEMENTARIO, COMPATIBLE O CONDICIONADO, SE ENTENDERÁ QUE DICHO USO ESTÁ PROHIBIDO. (DECRETO 3600 DE 2007, ART.9).

9. DESTINO ECONÓMICO

9.1 UTILIZACION ECONOMICA DEL INMUEBLE

NO ESTA SIENDO EXPLOTADO

9.2 USOS ACTUALES

Pastos no mejorados

9.3 ACTUALIZACION ECONOMICA DE LA ZONA

LA ZONA ESTA DETERMINADA CON USOS AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES. SE OBSERVA QUE EL LUGAR ES UN CORREDOR VIAL SUBURBANO CON INFRAESTRUCTURA VIAL DE ESPECIAL COBERTURA A PESAR QUE SE CLASIFICA COMO SUELO RURAL, CUENTA CON INFRAESTRUCTURAS VIALES QUE LE DAN UNA POSICION INDUSTRIAL COMERCIAL IMPORTANTE

9.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

HAY UNA ESCASA OFERTA DE LOTES

9.5 USO POTENCIAL

USO MIXTO DE PRODUCCION Y COMERCIALIZACION AGROINDUSTRIA LIMPIA, TURISMO Y SERVICIOS CONEXOS

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

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

12. INFORME DEL AVALUO

12.1 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO :

DESCRIPCION	AREA EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO REQUERIDO	306,91	$ 31.037,58	$ 9.525.743,68
		TOTAL VALOR DEL TERRENO	**$ 9.525.743,68**

12.2 DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION :

CONSTRUCCION 1			
CONSTRUCCION 2			
			NA
		TOTAL VALOR DE LA CONSTRUCCION	**$ 0,00**

12.3 DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS :

DESCRIPCION	Unid.	Cantidad	Valor Depreciado	VALOR PARCIAL
Cerca medianera con postes de concreto y dos hilos de alambres de púas	M	7,07	$ 13.406	$ 94.780,42
			SUMAN MEJORAS	**$ 94.780,42**

12.4 PLANTAS:

				$ 0,00
				NA
			SUMAN ARBOLES	$ 0,00
			VALOR TOTAL PLANTAS:	**$ 0,00**

VALOR TOTAL DEL AVALUO **$ 9.620.524,10**

SON: **NUEVE MILLONES SEICIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON DIEZ CENTAVOS M/CTE**

12.5 GASTOS NOTARIALES

Gastos notariales	GI	1,00	$ 712.500,79	$ 712.500,79
ver liquidacion anexa				
			SUMAN GASTOS NOTARIALES	$ 712.500,79
			VALOR TOTAL GASTOS NOTARIALES	**$ 712.500,79**

13. OBSERVACIONES

A LA VISITA NO TUVO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO

B NO SE TIENE INFORMACIÓN DEL CONTACTO DEL PROPIETARIO

C EL PROPIETARIO NO APORTO DOCUMENTACION PARA ESTABLECER DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE SEGUN RES 898 Y 1044 del IGAC

D LOS GASTOS NOTARIALES NO SE INCLUYEN DENTRO DEL VALOR DEL AVALUO PORQUE NO HACEN PARTE DE LOS VALORES A CUANTIFICAR.

E LOS GASTOS NOTARIALES SE CAUSARAN EN CASO DE UNA NEGOCIACION VOLUNTARIA CON EL PROPIETARIO.

14. ANALISIS DEL LOTE - METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Tipologías del Terreno :

1	Fincas agricolas con areas menores a 2 hectareas, aledañas a la via Tunja Ventaquemada(40m a lado y lado del eje)	$ 22.794,00 M2

Valor promedio del Lote a escoger, según tipología del terreno :	**1**	**$ 22.794,00 M2**

15. DETERMINACIÓN DEL MAYOR Y MEJOR USO

15.1 Estado de la Vía :

Pendiente del terreno : **MODERADAMENTE INCLINADA**

Pavimentado buen estado	0,8
Pavimentado mal estado	0,85
Recebo	0,90
Recebo mal estado	1,00
Factor de homogenización escogido :	**0,80**

15.2 Inestabilidad del terreno

Baja	1,00	Alta	0,8
Media	0,90	Muy Alta	0,7
		Factor de homogenización escogido :	0,9

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 inundablidad :	0,85

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

Div	/	reduce	1	>	1	aumenta	mejores condiciones comparativamente
Mul	*	aumenta	1	<	1	Reduce	menores condiciones comparativamente

Valor del Lote por M2 (VrLote)

VrL =	Vr Promedio Lote Tipo	K por VIA	K por inestabilidad	K Amenazas	K Densidad
	$ 22.794,00 M2	/ 0,80	/ 0,90	/ 0,85	/ 1,20

Vr.TL =Valor Total del Lote por M2 :	**$31.037,58 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

17. ANALISIS DE LA CONSTRUCCIÓN METODO DEL COSTO

PROTOTIPO DE CONSTRUCCION VIS			**$0 M2**
METODO DE REPOSICION CONSTRUCCIONES			
Valor Construcción 1	**x**	**=**	**$0,00 M2**
Valor Construcción 2	**x**	**=**	***$0,00 M2***
Valor total de la Construcción		**=**	**$0,00 M2**

18. ANALISIS UNITARIO

18.1 Cerca medianera con postes de concreto y dos hilos de alambres de púas

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 IOWA (350M) CAL 14	rl	242000	0,01	2420
PUNTILLA CON Y SIN CABEZA 1	lb	4900	0,01	49
VARA DE CLAVO D6A8CM(3M)	un	20100	0,53	10653
		Total		**$ 13.122,00**

Equipo

Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
		Total		**$ -**

Mano de obra

Descripción	UM	Vr Uni	Cantidad	Vr Parcial
HORA CUADRILLA AAA	rl	28540	0,25	$ 7.135,00
		Total		**$ 7.135,00**
TOTAL M CERRAMIENTO				**$ 20.257**

18.2 CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN

CONSTRUCCION Y MEJORAS	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION
Cerca medianera con postes de concreto y dos hilos de alambres de púas	10	25	0,40	3,0

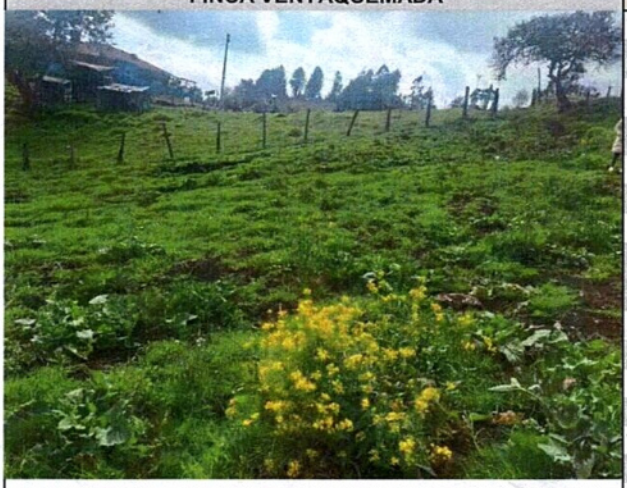
CONSTRUCCION Y MEJORAS	ESTADO DE CONSERVACION	(1-x)	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR FINAL
Cerca medianera con postes de concreto y dos hilos de alambres de púas	0,3382	0,6618	20257	**$ 13.406**
				$ 13.406

FB

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

19.INVESTIGACIÓN DE MERCADO
MUESTRAS

FINCA VENTAQUEMADA



VENDO O PERMUTO LOTE CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA 6000 METROS, ESTA A 1 KM DE LA DOBLE CALZADA DE LA VÍA TUNJA.

https://www.facebook.com/share/19ihaMmRbt/

MUESTRA 1		
TIPO		FINCA
USO		AGROPECUARIO
AREA M2		6.000
TOPOGRAFIA		SEMIONDULADA
FANEGADA		0,94
HECTAREAS		0,60
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)		4
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (KM)		1
UBICACION		
ACUEDUCTO VEREDAL		X
D. RIEGO		NA
PROPIETARIO		JOSE GARZON
VIVIENDA		NO
PRECIO	$	105.000.000
VA/ M2	$	17.500
VA/ FANEGADA		$ 112.000.000
VA/ HC	$	175.000.000
CONTACTO		322 911 1389, 3103310424

FINCA VENTAQUEMADA/VILLAPINZÓN

VENDO O PERMUTO LOTE CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE VILLAPINZON 7600 METROS CON AGUA ? PROPIA , ESTA A 6 KM DE LA DOBLE CALZADA DE LA VÍA TUNJA

https://www.facebook.com/share/1Dzmo17CXN/

MUESTRA 2		
TIPO		FINCA
USO		AGROPECUARIO
AREA		7.600
TOPOGRAFIA		PLANA
FANEGADA		1,19
HECTAREAS		0,76
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)		4
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (MTS)		6
UBICACION		
ACUEDUCTO VEREDAL		X
D. RIEGO		NA
PROPIETARIO		JOSE GARZON
VIVIENDA		SI
PRECIO	$	98.000.000
VA/ M2	$	12.895
VA/ FANEGADA		$ 82.526.316
VA/ HC	$	128.947.368
CONTACTO		322 911 1389, 3103310424

Advertencia. Las direciones electronicas de las ofertas pueden presentar cambios y ya no estar vigentes. Este predio estuvo vigente 2 meses atrás. La direccion electronica EN FINCA RAIZ ya esta siendo usada por otro predio en venta.

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

19.2 MUESTRAS

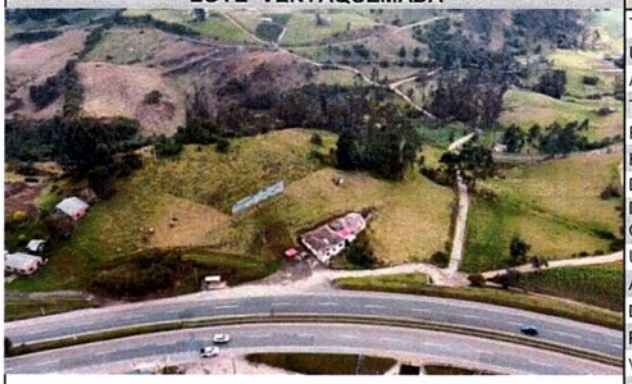
LOTE VENTAQUEMADA

Descripción: VENDO O PERMUTO LOTE CAMPESTRE EN EL MUNICIPIO DE VENTAQUEMADA 3260 METROS CON QUEBRADA A 1 KM DE LA DOBLE CALZADA DE LA VÍA TUNJA SIN SERVICIOS.

https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/6444452?utm_medium=referrer&utm_source=lifull-connect

MUESTRA 3	
TIPO	LOTE
USO	AGROPECUARIO
AREA	3.260
TOPOGRAFIA	ONDULADA
FANEGADA	0,51
HECTAREAS	0,33
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	10
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (MTS)	1
UBICACION	
ACUEDUCTO VEREDAL	X
D. RIEGO	NO
PROPIETARIO	JOSE GARZON
VIVIENDA	X
PRECIO	$ 90.000.000
VA/ M2	$ 27.607
VA/ FANEGADA	$ 176.687.117
VA/ HC	$ 276.073.620
CONTACTO	322 911 1389, 3103310424

LOTE VENTAQUEMADA



Excelente lote ubicado en el departamento de Boyaca , municipio de Ventaquemada vereda Ciata, de 19200 mt2 (tres fanegadas), ubicado al pie de carretera en la via de Bogota - Tunja a 4 Km del peaje de Albarracin.Uso principal mixto de produccion y comercializacion agroindustrial.

https://www.doomos.com.co/de/8424190_vende-lote-ventaquemada-boyaca.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

MUESTRA 4	
TIPO	LOTE
USO	AGROPECUARIO
AREA	19.200
TOPOGRAFIA	ONDULADA
FANEGADA	3,00
HECTAREAS	1,92
DISTANCIA AL CPOBLADO (KM)	4
DISTANCIA A LA DOBLE CALZADA (MTS)	0
UBICACION	
ACUEDUCTO VEREDAL	X
D. RIEGO	NO
PROPIETARIO	INDIRA AVELLANEDA
VIVIENDA	X
PRECIO	$ 600.000.000
VA/ M2	$ 31.250
VA/ FANEGADA	$ 200.000.000
VA/ HC	$ 312.500.000
CONTACTO	310 563 6954

Advertencia. Las direciones 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.

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

19.3 FACTORES

EQUIVALE

TAMAÑO/ DIVIDE	FACTOR
3260	0,8
6000	0,9
7600	1
19200	1,2

EQUIVALE

TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR
PLANA	1,12
ONDULADA	0,8
SEMIONDULADA	1,1

DISTANCIA AL CP/ MULTIPLICA	FACTOR
0-4	1,2
5-8	1
8-10	0,8

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

DISTANCIA k BTS/DIVIDE	FACTOR
0	0,8
1	0,85
3	0,9
5	1

AGUAS /DIVIDE	FACTOR
ACU. VEREDAL	1,2
RESERVORIO	0,95
SIN	0,8

HOMOGENIZACION

FACTORES	LOTE REFERENCIA	MUESTRAS 1	2	3	4	5
AREA TAMAÑO	306,91	19,55	24,76	10,62	62,56	
DISTANCIA CP KM	7,4	8,00	9,00	9,00	4,00	
DISTANCIA BTS KM	0,00	1,00	3,00	1,00	0,00	
TOPOGRAFIA	ONDULADA	SEMIONDULADA	PLANA	ONDULADA	ONDULADA	

M/TRA	TAMAÑO FORMA/ DIVIDE	FACTOR	DIS. CP/ MULTIPLICA	FACTOR	DIS BTS DIVIDE	FACTOR
1	6000	0,90	4K	1,20	1K	0,85
2	7600	1,00	4K	1,20	3K	0,90
3	3260	0,80	10K	0,80	1K	0,85
4	19200	1,20	4K	1,20	0K	0,80

M/TRA	TOPOGRAFIA/ MULTIPLICA	FACTOR	NEGOCIACION/MULTIPLICA	FACTOR	AGUAS /DIVIDE	FACTOR
1	SEMIONDULADA	1,10	INMOBILIARIA	0,90	AV	1,20
2	PLANA	1,20	INMOBILIARIA	0,90	SIN	0,80
3	ONDULADA	0,80	INTERNET	0,80	RV	0,95
4	ONDULADA	0,80	INMOBILIARIA	0,90	AV	1,20

M/TRA	VALOR M2	VALOR TOTAL	TAMAÑO M2	M2 HOMOGENIZADO	PROMEDIO	$ 22.794
1	$ 17.500	$ 105.000.000	6.000	$ 22.647	DESVIACION	$ 694
2	$ 12.895	$ 98.000.000	7.600	$ 23.211	COEFICIENTE	3,0%
3	$ 27.607	$ 90.000.000	3.260	$ 21.881	VALOR MAXIMO	$ 23.488
4	$ 31.250	$ 600.000.000	19.200	$ 23.438	VALOR MINIMO	$ 22.100
					V. ADOPTADO	$ 22.794

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

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 aporto informacion contable o tributaria que permita estimar el calculo de dicha indeminzacion de conformidad con lo establecido en las resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014 en el 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 activbidades economicas

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO
RESOLUCION 00585 de 24-01-2025

PROYECTO	BRICEÑO - TUNJA - SOGAMOSO				
TRAYECTO	09				
PREDIO	036A				
PROPIETARIO	INVERSIONES CASURI S.A.S Y OTROS				
VALOR COMPRAVENTA		$ 9.620.524,10			
GASTOS DE ESCRITURA		**VALOR**	**PART%**	**BTS**	
Derechos Notariales	0,30%	$ 28.861,57	100%	$	28.861,57
Presentación personal con reconocimiento firma y huella		$ 12.852,00	100%	$	12.852,00
Declaracion parte restante		$ 86.200,00	100%	$	86.200,00
Copias Notaria	60	$ 378.420,00	100%	$	378.420,00
	$ 6.307				
Subtotal		**$ 506.333,57**	100%	**$**	**506.333,57**
Iva 19%	19%	$ 5.483,70	100%	$	5.483,70
Superintendencia		$ 23.000,00	100%	$	23.000,00
Tasa de registro		$ 13.800,00	100%	$	13.800,00
TOTAL		**$ 548.617,27**		**$**	**548.617,27**
IMPUESTO DE REGISTRO DEPARTAMENTAL					
Tasa de registro	1,00%	$ 96.205,24	100%	$	96.205,24
Declaracion parte restante	0,167%	$ 16.066,28	100%	$	16.066,28
TOTAL		**$ 112.271,52**		**$**	**112.271,52**
GASTOS DE REGISTRO					
Derecho de reg. de venta	VER TABLA	**$ 50.600,00**	100%	**$**	**50.600,00**
sistematizacion	2%	$ 1.012,00		$	1.012,00
TOTAL				**$**	**51.612,00**
TOTAL ESCRITURA+IMPUESTO DE REGISTRO+DERECHOS DE REGISTRO				**$**	**712.500,79**

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.

CRA 10 No 42-30. CEL: 3002033962; 3132856173, Tunja Boyacà. Mail: fkoavaluos@gmail.com

21. CONSIDERACIONES ESPECIFICAS DEL AVALUO

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

ASPECTOS VALORIZANTES

Ø Cercania a la doble calzada
Ø Infraestructuras viales que bordean el predio(doble calzada)

ASPECTOS DESVALORIZANTES

Ø No se evidencian

22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

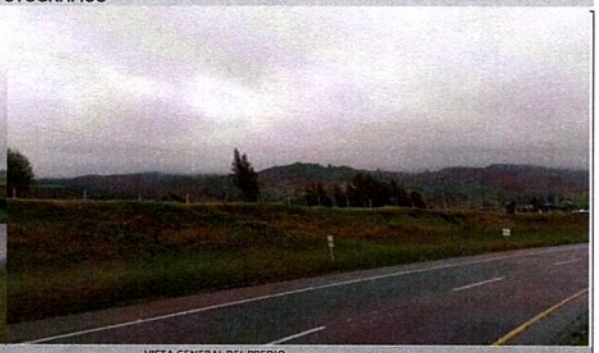
Manifiesto que cuento con la formación académica, experiencia y matrícula profesional vigente, conforme a las disposiciones legales establecidas en Colombia, para realizar avalúos comerciales, y que me encuentro debidamente registrado ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) o el organismo competente.

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

FRANCISCO GARCIA ANGULO
ARQUITECTO AVALUADOR

23. ANEXO FOTOGRÁFICO

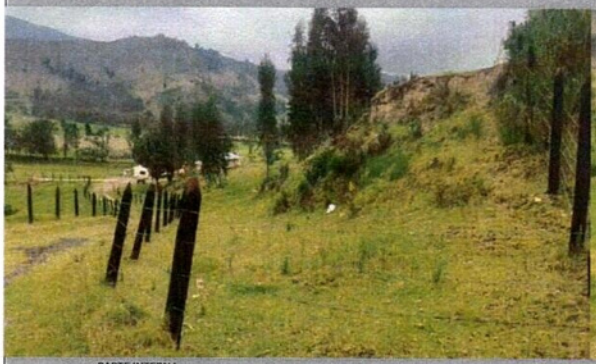
VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

VISTA GENERAL

VISTA GENERAL



PARTE INTERNA

PARTE INTERNA

Propiet.	INVERSIONES CASURI S.A.S Y OTROS	Arq. FRANCISCO GARCIA ANGULO
Fecha	febrero 26, 2025	Avaluador inmobiliario
Direccion	"SIN DIRECCIÓN"	ANEXO FOTOGRÁFICO